

# Signer son bail avec un smartphone

Sur Immoweb, on peut désormais réaliser toutes les formalités administratives liées à un bail en restant dans l'univers numérique. Au niveau de l'achat, la numérisation est aussi en cours.

JEAN-FRANÇOIS MUNSTER

La digitalisation progresse à grands pas dans le secteur immobilier. Depuis ce jeudi, Immoweb, le leader belge des annonces immobilières sur internet, propose un service permettant aux propriétaires d'effectuer toutes les formalités administratives liées à la mise en location sans jamais sortir du monde numérique. Il y a un an, Immoweb avait déjà lancé Docs, une plateforme permettant à un propriétaire de générer en ligne un contrat de bail garanti conforme à la législation régionale qui s'applique et, le cas échéant, déjà pré-rempli avec les données de la petite annonce. Il pouvait stocker ce bail dans un espace dédié sur le cloud et partager celui-ci avec le locataire, afin que ce dernier puisse le consulter et faire éventuellement des remarques.

Il fallait toujours néanmoins passer par l'étape de l'impression papier pour la signature du bail, avec parfois des allers-retours longs et fastidieux entre propriétaire et locataire. Le bailleur devait aussi enregistrer le document auprès du SPF Finances, soit en déposant des exemplaires au bureau d'enregistrement le plus proche (ou en l'envoyant via la poste), soit en scannant le document pour un envoi via l'application en ligne MyRent.

Ces deux derniers obstacles sautent aujourd'hui. Grâce à l'intégration sur Immoweb Docs de l'application Itsme, le propriétaire et le locataire peuvent désormais signer de manière électronique le bail. Pour ce faire, il suffit d'avoir téléchargé l'application, créé un compte Itsme et de taper un code secret à cinq chiffres sur son smartphone.

Cette application d'identification et d'authentification codéveloppée par les principales banques et opérateurs télécoms du pays propose depuis février dernier la signature électronique « qualifiée », soit le plus haut niveau de sécurité pour une telle signature. C'est la première fois que cette nouvelle fonctionnalité d'Itsme est utilisée

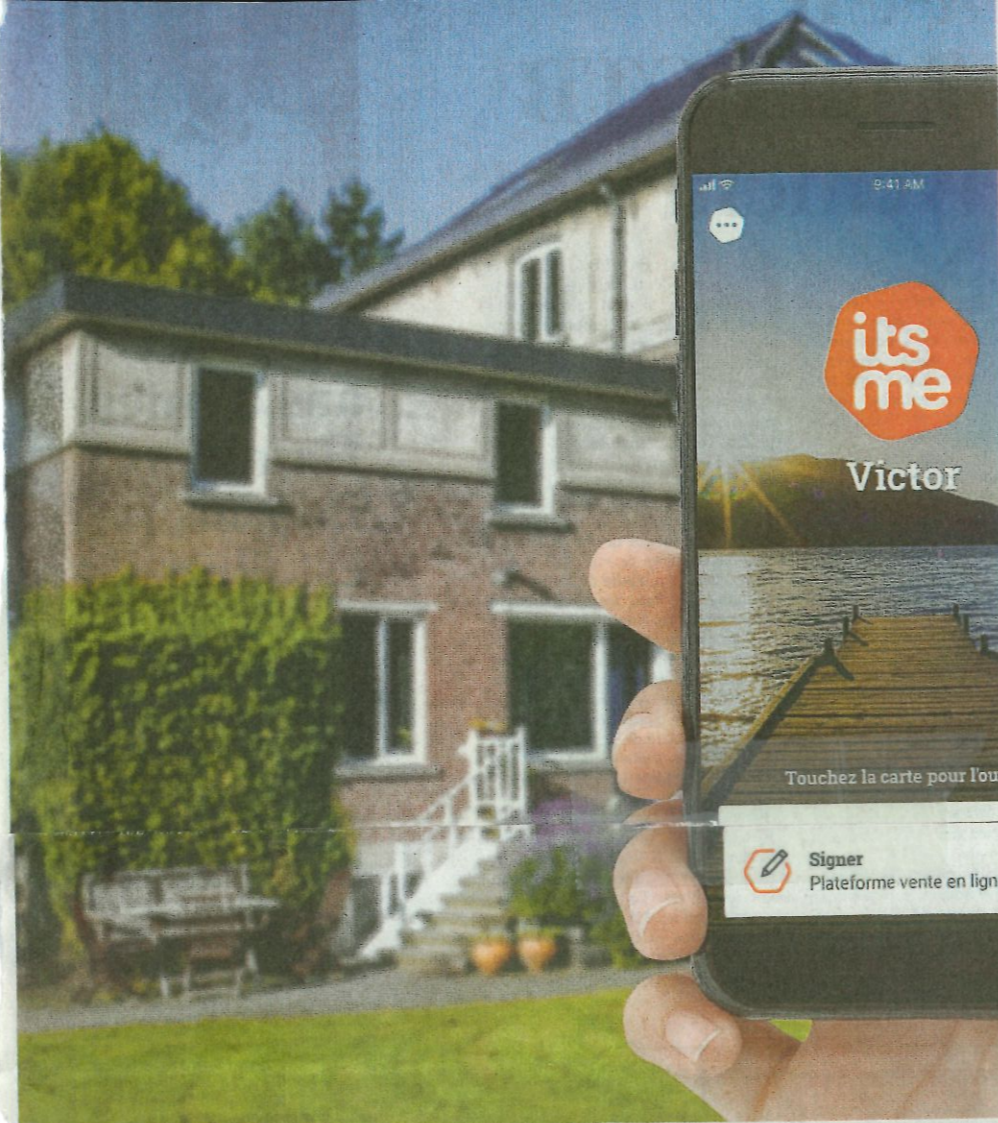
par un acteur de l'immobilier. Immoweb ne devrait cependant pas rester seul bien longtemps. Itsme indique être en contact avec plusieurs acteurs du secteur des agences immobilières qui envisagent à leur tour cette intégration. Selon Gregory Noirfalise, switch business lead chez Immoweb, la signature électronique rencontre déjà un beau succès depuis son introduction discrète le 4 juin dernier. « Un tiers des baux générés par Immoweb Docs (300-400 par mois) sont signés électroniquement. C'est de bon augure pour la suite », estime-t-il.

Depuis cette semaine, la dernière étape - l'enregistrement du bail -, est, elle aussi, numérisée. Dès que celui-ci est signé par les deux parties électroniquement, le propriétaire a la possibilité de procéder directement à son téléchargement en ligne vers MyRent, grâce à une interface de programmation intégrée à la plateforme.

**Etat des lieux numérique**  
Immoweb travaille aussi à la digitalisation d'une autre étape : celle de l'état des lieux. Fin de l'année dernière, le site a lancé l'application Homestamp, basée sur la technologie sécurisée

Immoweb travaille aussi à la digitalisation d'une autre étape : celle de l'état des lieux

blockchain. Elle permet de prendre des photos et vidéos du bien mis en location et d'enregistrer celles-ci dans la blockchain. Cela permet de certifier le jour et l'heure auxquels les photos ont été prises et de garantir le fait qu'elles n'ont pas pu être modifiées. En cas de conflit entre propriétaire et locataire en fin de bail, ces photos peuvent servir de preuves. Pour l'instant, Immoweb recommande toujours de faire un état des lieux papier et d'utiliser Homestamp en complément mais Gregory Noirfalise estime qu'à terme, le rapport généré par cette application pourrait se suffire à lui-même.



Grâce à l'intégration sur Immoweb Docs de l'application Itsme, le propriétaire et le locataire peuvent désormais signer de manière électronique le bail. © DR

Tous ces services sont gratuits aussi bien pour le propriétaire que pour le locataire. Ils s'inscrivent dans la nouvelle stratégie d'Immoweb - propriété du groupe allemand Axel Springer - qui ne veut plus être uniquement perçu comme un site de petites annonces. « Nous sommes leaders du marché et les gens pensent tout de suite à nous lorsqu'il faut louer ou acheter un bien », explique Gregory Noirfalise. « Mais on ne veut pas se limiter à cela. Nous voulons accompagner nos utilisateurs tout au long de leur trajet immobilier et multiplier les points de contact avec eux. C'est la raison pour laquelle nous proposons aussi désormais des assurances - 100 % digitales elles aussi - pour le propriétaire (garantie loyer) et pour le locataire (incendie) et que nous pensons à nous lancer dans le monde du crédit hypothécaire. »

Si Immoweb docs est pour l'instant 100 % gratuit, Gregory Noirfalise n'exclut pas qu'à l'avenir, cette plateforme évolue vers un modèle « freemium », c'est-à-dire un mélange de gratuit et de payant. Les fonctionnalités de base continueraient à être gratuites mais d'autres, plus spécialisées, comme des fonctionnalités permettant aux propriétaires d'assurer un suivi du paiement des loyers, ne seraient accessibles que moyennant paiement.

## Acheter sa maison via téléconférence

La numérisation des transactions immobilières ne touche pas uniquement la location. L'achat est lui aussi concerné. Depuis plusieurs mois, il est possible chez certains notaires de conclure un acte à distance, sans devoir se rendre dans l'étude de l'autre partie. Pour cela, les notaires recourent à la vidéoconférence. Concrètement, le notaire de l'acquéreur qui conserve l'acte original peut, moyennant l'accord de toutes les parties, organiser une vidéoconférence avec le notaire du vendeur et son client. L'image et le son transitent via un réseau télécom sécurisé.

À l'écran, on peut voir apparaître l'autre partie ainsi que le texte de l'acte que le notaire fait défiler. Comme s'ils étaient dans la même salle, le vendeur, l'acheteur et les deux notaires peuvent échan-

ger leurs points de vue. Des modifications peuvent être apportées au document en direct. La signature à distance quant à elle ne se fait pas encore via le smartphone mais par un moyen plus traditionnel : la procuration. Le titulaire de celle-ci peut être un collaborateur du notaire ou une personne tierce. Il signe lui-même le document en direct durant la téléconférence.

La loi prévoit que la procuration servant à la passation de l'acte - même s'il s'agit d'un acte authentique - ne nécessite pas le paiement de droits d'écriture afin que cela ne constitue pas un frein à cette pratique. D'ici à la fin de l'année, 60 % des notaires devraient être en mesure d'organiser ces téléconférences.

J.-F.M.