IPI-BIV

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Rapport d'activités 1996

Table des matières

4 INTRODUCTION

6 ORGANIGRAMME DE L'IPI

7 GRAPHIQUES

- _ *Titulaires*
- _ *Stagiaires*
- _ *Répartition linguistique*
- _ *Répartition par province*
- _ *Pyramide des âges*

12 LA CHAMBRE EXÉCUTIVE FRANCOPHONE

1 *Inscriptions au tableau des titulaires, sur la liste des stagiaires et au tableau des membres honoraires*
2 *Omissions du tableau et de la liste*
3 *Modification du siège principal de l'agent immobilier*
4 *Plaintes de nature déontologique*

14 LES CHAMBRES EXÉCUTIVES RÉUNIES

1 *Compétences et composition*
2 *Activités*

15 LA CHAMBRE D'APPEL FRANCOPHONE

16 LES SERVICES

Service "Dépistage"
Service "Stage"

21 LES GROUPES DE TRAVAIL

Groupe de travail "Déontologie"
Groupe de travail "Tarification"
Groupe de travail "Formation professionnelle"
Groupe de travail "Relations avec les notaires"
Groupe de travail "Image de marque de l'IPI"
Groupe de travail "Copropriété"
Groupe de travail "Documentation-informatique"

36 L'AGENT IMMOBILIER ET LES DIPLÔMES ÉTRANGERS

Message

Nous invitons les quelques sceptiques qui se demandent encore à quoi peut bien servir l'Institut, à lire attentivement le présent rapport d'activités; ils découvriront, au fil des pages que l'IPI, loin d'être ce "grand machin" dont le surnomment déjà certains, est au contraire un Institut d'intérêt public indispensable à relever l'image de marque de la profession d'agent immobilier ainsi qu'à veiller à maintenir celle-ci et ce avec les moyens que lui confère la loi.

Le législateur ne s'y était d'ailleurs pas trompé lorsqu'il a voulu explicitement la création d'un Institut professionnel bien structuré pour chacune des professions indépendantes, intellectuelles et prestataires de services.

Il est utile de rappeler que l'IPI se compose de quatre organes: le Bureau, le Conseil national, les Chambres exécutives et les Chambres d'appel.

Le BUREAU est composé du président, du vice-président et du trésorier, tous les trois élus par et parmi les membres du Conseil national[1]. Il assure la gestion journalière de l'Institut sous le contrôle du Conseil national.

Le CONSEIL NATIONAL est composé de 18 membres effectifs élus par l'ensemble des titulaires de l'Institut (9 francophones et 9 néerlandophones) et 18 membres suppléants élus par l'ensemble des titulaires de l'Institut (9 néerlandophones et 9 francophones).
Il constitue l'organe le plus élevé de l'Institut et possède les compétences les plus étendues, dans les limites imposées par la loi.
Ses missions légales consistent à établir les règles de déontologie et le règlement de stage; veiller au respect des conditions d'accès à la profession; dénoncer toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre et organisant la profession d'agent immobilier; fixer les conditions d'accès à l'honorariat; arrêter le règlement d'ordre intérieur de l'Institut; prendre toute mesure nécessaire à la réalisation de son objet.

Les CHAMBRES EXÉCUTIVES sont au nombre de deux, une pour le régime linguistique néerlandophone et une pour le régime linguistique francophone. Pour les membres d'expression allemande, ce sont les Chambres réunies qui sont compétentes.
Chacune de ces Chambres est composée de 6 membres effectifs élus par l'ensemble des titulaires de l'Institut (+ 6 membres suppléants élus par l'ensemble des titulaires de l'Institut) et assistée d'un assesseur juridique (avocat nommé par le ministre).
Leur mission est de dresser et tenir à jour le tableau des titulaires, la liste des stagiaires et le tableau des personnes admises à l'honorariat; d'autoriser sous certaines conditions[2] l'exercice occasionnel de la profession par des personnes établies à l'étranger; de veiller à l'application des règles de déontologie et de statuer en matière disciplinaire à l'égard des titulaires, des stagiaires et des personnes autorisées à exercer la profession à titre occasionnel; d'arbitrer en dernier ressort, à la demande conjointe des intéressés, les litiges relatifs aux honoraires réclamés par un prestataire de services à son client; de donner un avis sur le mode de fixation des honoraires, et ce à la demande des Cours et Tribunaux ou en cas de contestation entre personnes inscrites au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires.

Les CHAMBRES D'APPEL sont également au nombre de deux (une pour le régime linguistique francophone et une pour le régime linguistique néerlandophone). Pour les membres d'expression allemande, ce sont les Chambres réunies qui sont compétentes.
Chacune des Chambres est composée de deux membres effectifs élus par l'ensemble des titulaires de l'Institut (+ 2 membres suppléants élus par l'ensemble des titulaires de l'Institut).
Le président et le vice-président de chacune des Chambres d'appel sont des magistrats ou avocats nommés par le Roi.
Leur mission est de se prononcer sur les recours introduits contre les décisions des Chambres exécutives soit par les personnes concernées, soit par les assesseurs juridiques.

C'est ainsi, parfaitement structuré par la loi et les textes réglementaires, que l'Institut a pu rapidement se mettre au travail: Bureau, Conseil national, Chambres exécutives et d'appel travaillent à plein régime.
Pour s'en persuader, il suffit de prendre connaissance des différents rapports d'activités contenus dans la présente brochure.
Il s'est rapidement avéré que pour préparer les nombreux projets qui entrent dans la mission légale de l'Institut, il était impossible au Conseil national plénier, composé de 18 personnes, de travailler d'une manière rapide et efficace.
C'est la raison pour laquelle ce dernier a jugé opportun et plus réaliste de créer des groupes de travail composés de spécialistes du sujet traité, et chargés, chacun dans leur domaine, de préparer règlements, textes, rapports et projets. Une fois rédigés, ceux-ci étaient soumis à la discussion et à l'approbation de l'ensemble du Conseil national.
C'est ainsi que virent le jour les groupes de travail pour le règlement de stage, le règlement de déontologie, la formation professionnelle, l'inspection-dépistage, la copropriété, la tarification, l'image de marque de l'Institut, la documentation et l'informatisation, les relations avec les notaires, la recherche et l'implantation définitive de l'Institut, sans oublier le dernier-né chargé des relations internationales.

Les travaux allèrent bon train tant et si bien qu'en l'espace de 12 mois, plusieurs de ces groupes de travail ont déjà pu faire approuver leurs projets ou leurs rapports. Témoins la documentation et autre que chaque membre a déjà reçu: compendium, rapport d'activités 1995, dossier n° 1 "Le stage", annuaires, tarification, panneau cuivré de membre IPI, certificat de membre IPI sans oublier le présent rapport sur nos activités de 1996.
Tout cela sera rapidement suivi, dans le courant de cette année, par le dossier n°2 "La formation professionnelle", l'annuaire (3ième édition), la brochure de présentation de l'Institut, la carte professionnelle annuelle, le règlement de déontologie, auxquels s'ajouteront rapidement, du moins nous l'espérons, les feuilles d'information trimestrielles ainsi que les brochures professionnelles immobilières et la banque d'information immobilière en chantier.

Nous profitons de l'occasion qui nous est offerte pour vous souhaiter une année de paix, de bonheur et de santé.
Que 1997 voie la réalisation de vos voeux les plus chers et soit empreinte de prospérité, de réussite professionnelle et de confiance dans l'avenir de vos activités.

À la lumière de ce qui suit, nous sommes certains que vous n'en douterez pas...

Arsène BEIRENS,
Vice-président

Jacques GOBERT,
Trésorier

Jean-Marie LEDOUX,
Président

1 Pour des raisons d'efficacité, il existe également un Bureau dit élargi, composé de 3 personnes supplémentaires choisies parmi les membres du Conseil national. Il s'agit de MM. A. Claes, W. Van Coillie et J. Walckiers.
2 Voir à ce sujet l'article 8, §1, 2° du texte coordonné de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services.

Institut Professionel des agents immobiliers (IPI)

Conseil National (F)

9 membres élus effectifs
9 membres élus suppléants

Conseil National (N)

9 membres élus effectifs
9 membres élus suppléants

* Le Conseil est assisté d'un Commissaire du Gouvernement (+ un suppléant), tous deux nommés par le Roi, sur proposition du Ministre des Classes moyennes, parmi les fonctionnaires de son Département.

Chambre exécutive (F)

6 membres élus effectifs
6 membres élus suppléants

Chambre exécutive (N)

6 membres élus effectifs
6 membres élus suppléants

* La Chambre est assistée d'un assesseur juridique.

Chambre d'appel (F)

1 président
(magistrat ou avocat nommé par le Roi)
1 vice-président
(nommé par le Roi)
2 membres élus effectifs
2 membres élus suppléants

Chambre d'appel (N)

1 président
(magistrat ou avocat nommé par le Roi)
1 vice-président
(nommé par le Roi)
2 membres élus effectifs
2 membres élus suppléants

Graphiques

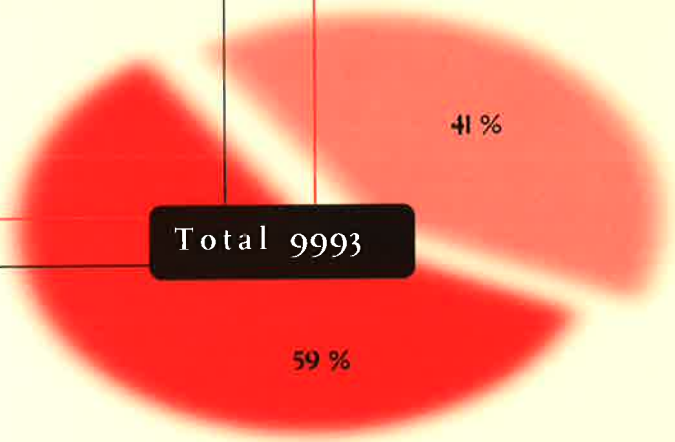
TITULAIRES

Néerlandophones 5917

Francophones 4076

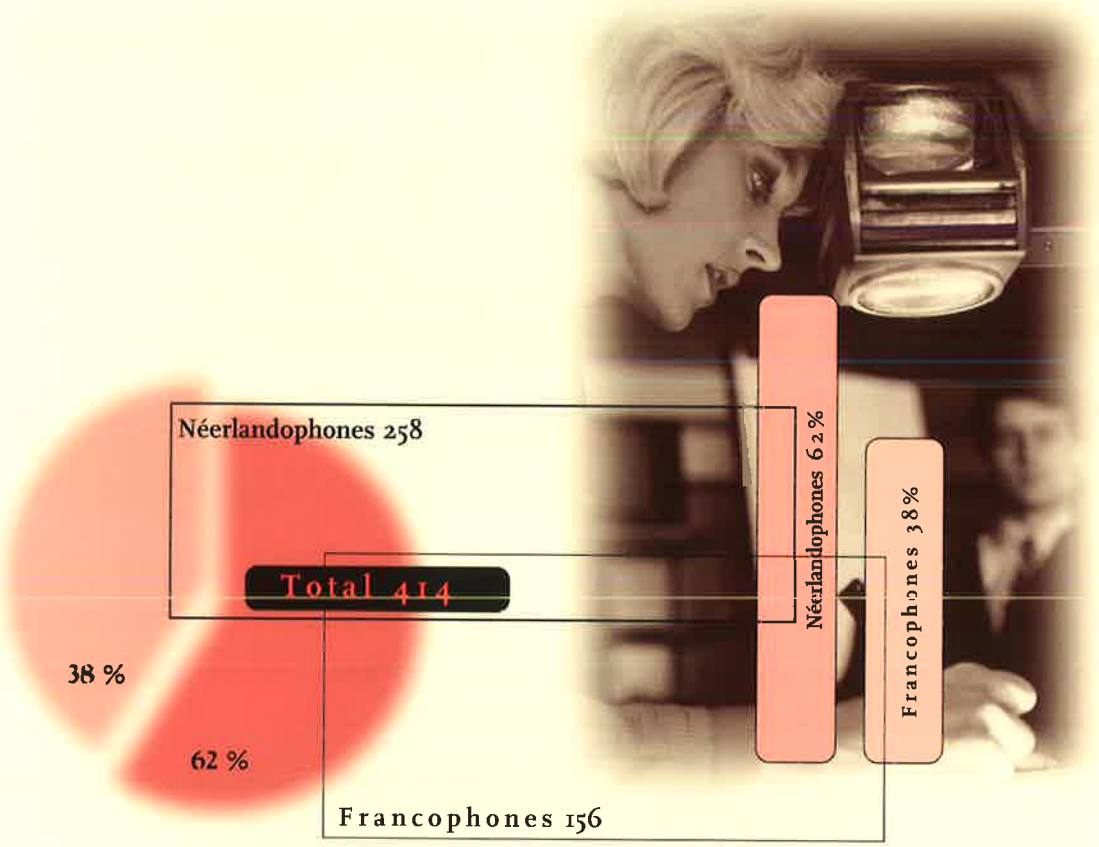
Néerlandophones 59%

Francophones 41%



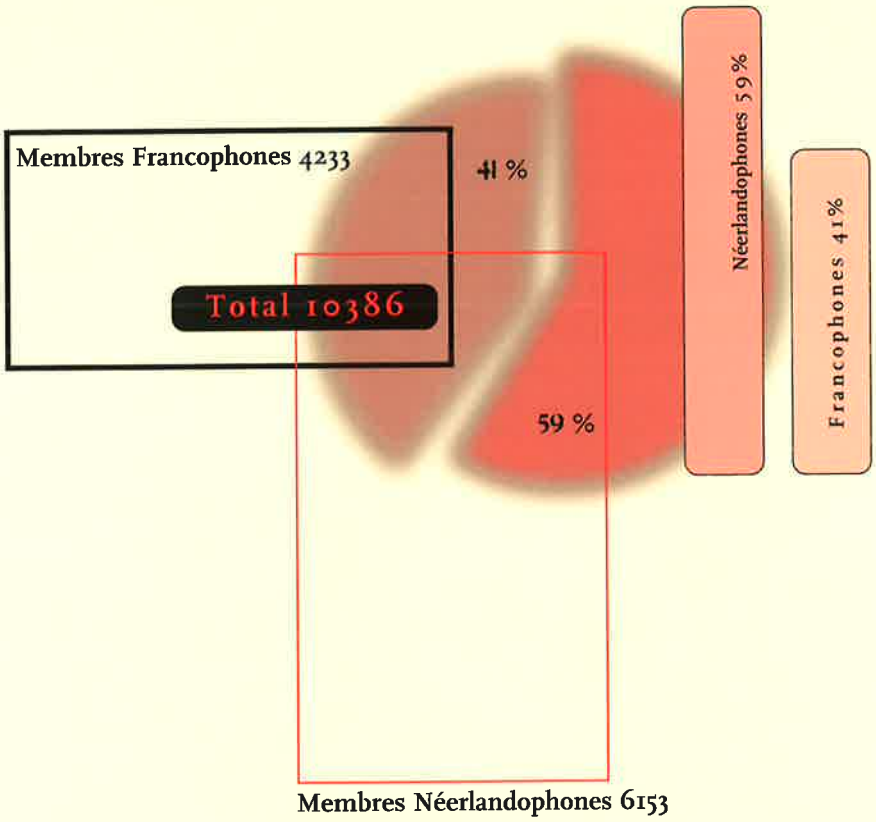
Graphiques

STAGIAIRES



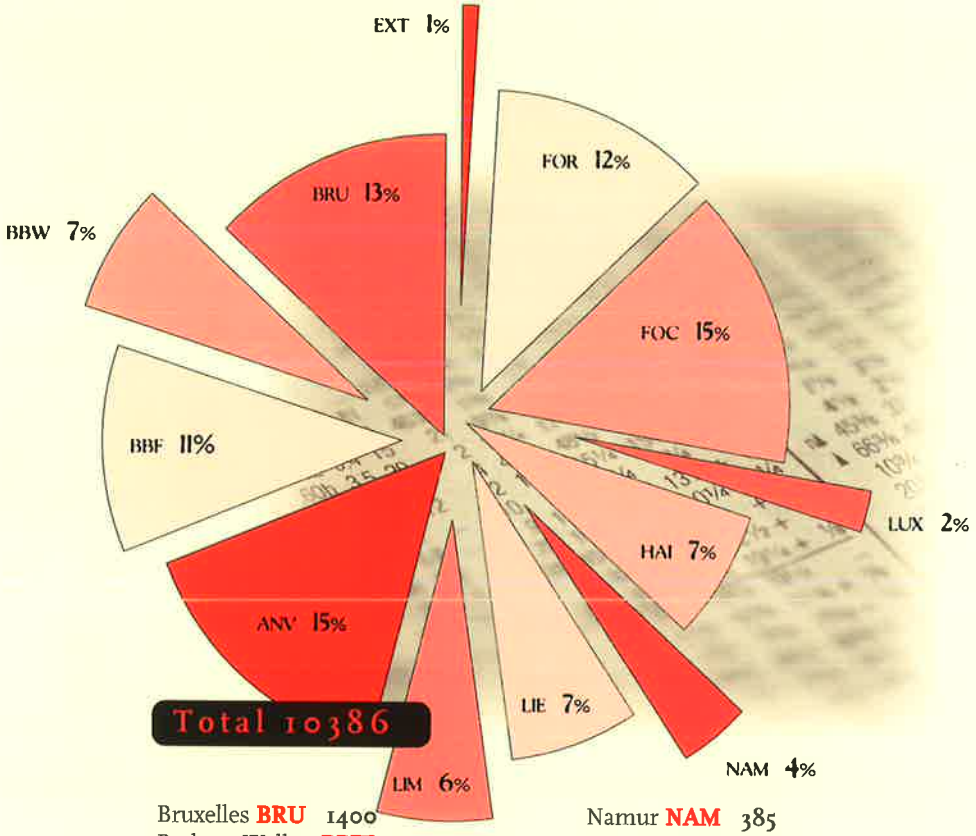
Graphiques

Répartition Linguistique



Graphiques

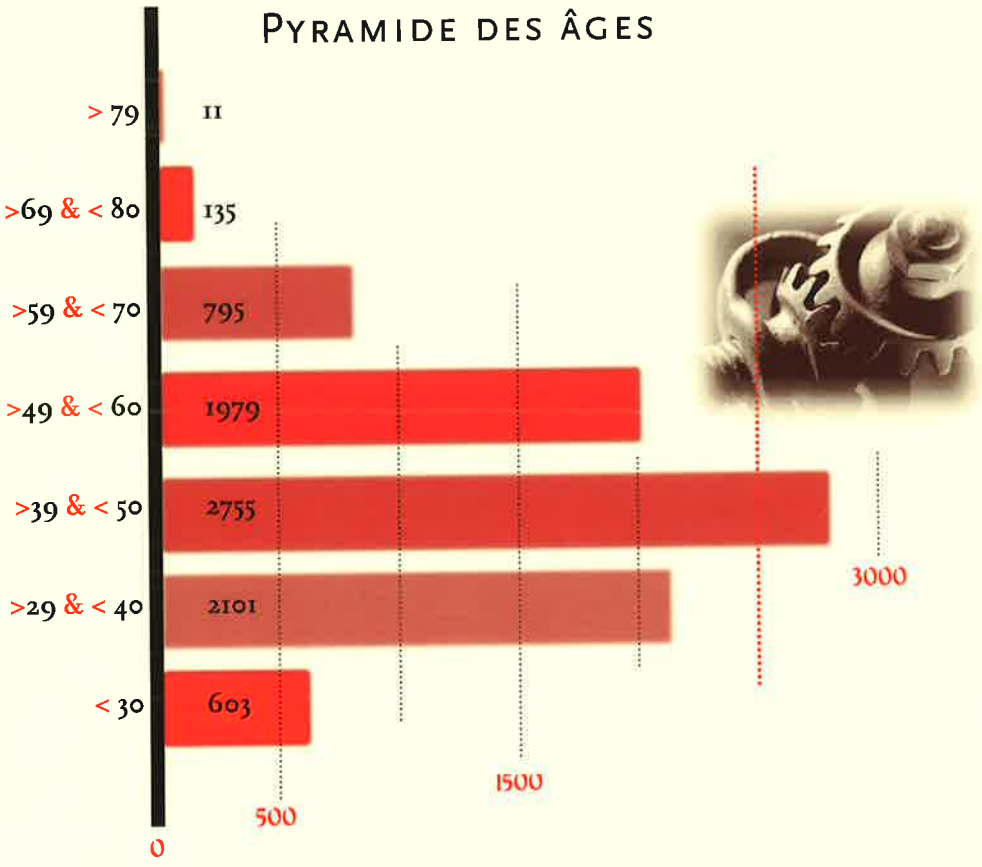
Répartition par Province



Bruxelles **BRU** 1400
Brabant Wallon **BBW** 701
Brabant Flamand **BBF** 1167
Anvers **ANV** 1581
Limbourg **LIM** 574
Liège **LIE** 734

Namur **NAM** 385
Hainaut **HAI** 689
Luxembourg **LUX** 178
Flandre Occidentale **FOC** 1707
Flandre Orientale **FOR** 1217
Extérieur **EXT** 53

Graphiques


Pyramide des âges
> 79
11
>69 & < 80
135
>59 & < 70
795
>49 & < 60
1979
>39 & < 50
2755
>29 & < 40
2101
< 30
603
0
500
1500
3000

Chambre exécutive francophone

Président: *Monsieur Patrick UYTTENHOVE*
Vice-président: *Monsieur Jules GILSOUL*
Membres effectifs: *Mesdames Cécile VAUSE et Françoise GILLOT, Messieurs Jacques TIRIARD et Francis ROLAND*
Assesseur juridique: *Monsieur Évrard JANSSENS de BISTHOVEN*
Secrétaire: *Monsieur Ludwig POLFLIET*

D'après l'article 8 de la loi-cadre du 1er mars 1976, la Chambre exécutive est compétente dans les matières suivantes?

1. Inscriptions au tableau des titulaires, à la liste des stagiaires et au tableau des personnes admises à l'honorariat.

Dans le cadre de l'inscription au tableau des titulaires, la première tâche de la Chambre exécutive lors de l'installation de l'IPI a consisté à traiter les demandes d'admission au tableau émanant de personnes qui exerçaient la profession avant le 1er mars 1995, et qui, en vertu de la réglementation entrée en vigueur le 13 octobre 1993, devaient être porteuses de l'un des 23 diplômes à l'A.R. du 6 septembre 1993 (art. 5).
Cette catégorie de professionnels était dispensée de l'obligation d'accomplir un stage d'un an pour autant qu'elle prouvait une réelle activité d'agent immobilier avant le 1er mars 1995.

Ainsi, 183 titulaires exerçant la profession en région wallonne ou dans la région de Bruxelles-capitale furent inscrits au tableau.

Ceci n'empêcha pas que les premières demandes d'admission à la liste des stagiaires furent introduites le 1er mars 1995 et qu'elles parvinrent jusqu'à présent à la Chambre à un rythme constant. Depuis lors, 249 personnes ont obtenu leur inscription sur la liste des stagiaires. Tous ces stagiaires sont porteurs de l'un des 23 diplômes repris à l'A.R. du 6 septembre 1993.

Il est à noter que la Chambre exécutive a dû refuser l'accès à la profession à 70 personnes, principalement parce qu'elles ne détenaient pas l'un des diplômes requis, et dans d'autres cas parce qu'elles étaient dispensées de l'inscription conformément à l'art. 4 de l'A.R. du 6 septembre 1993.

La Chambre exécutive n'a pas reçu de demandes de ressortissants d'autres pays membres de l'Union européenne autorisés à exercer occasionnellement la profession sur le territoire belge.

Par contre, certains étrangers figurant au tableau ou à la liste des stagiaires en qualité d'agents immobiliers étrangers ont bénéficié de leur libre droit d'établissement dans l'Union européenne et sont assimilés aux ressortissants belges.

La Chambre n'a pas été saisie de demandes d'admission à l'honorariat.

2. Omissions du tableau et de la liste.

La Chambre n'a à ce jour été saisie que de 39 demandes d'omission régulièrement introduites auprès d'elle.

Depuis que certains agents immobiliers se sont rendus compte qu'on leur demandait de payer une cotisation annuelle alors qu'ils n'exerçaient pas la profession, de plus en plus de personnes introduisent une demande d'omission à l'Institut en raison d'une cessation d'activités.

En ce qui concerne les omissions, les chiffres sont peu fiables, en effet, d'innombrables demandes sont en attente d'être traitées; d'autre part, le Bureau a été amené à prendre des décisions en matière de dispense de cotisation à la demande de nombreux agents immobiliers qui n'ont pas exercé la profession depuis l'installation de l'Institut.

3. Modification du siège principal de l'agent immobilier.

En vertu de l'art. 8, § 2 de la loi-cadre, seul le déplacement du principal établissement d'une région à une autre peut impliquer un changement du rôle linguistique du tableau. Cette disposition est d'ordre public et implique donc que les agents immobiliers ne peuvent choisir librement le régime linguistique sous lequel ils sont inscrits.

Si aucune modification n'intervient dans le lieu du principal établissement de l'agent, son régime linguistique est inaltérable, si bien qu'à chaque fois qu'une publication unilingue lui est adressée, l'agent immobilier est tenu d'en réclamer la traduction, demande à laquelle il sera fait droit sans délai.

4. Plaintes à caractère déontologique.

La Chambre exécutive a ouvert 182 dossiers disciplinaires.

Beaucoup de ces dossiers concernent cependant de simples demandes d'avis de consommateurs et des plaintes reposant sur une perception erronée de l'exercice de la profession d'agent immobilier, si bien qu'elles donnent lieu à un classement sans suite. Dans certains autres cas, le litige relevant du droit commun, la Chambre est obligée de se déclarer incompétente car en la matière seuls les tribunaux sont compétents.

En ce qui concerne les autres dossiers relevant incontestablement de la discipline, la Chambre est légalement compétente pour prendre des sanctions sur base des usages établis et ce nonobstant le fait que le code de déontologie n'aie pas encore été sanctionné par A.R.

Toutes ces plaintes ont été mises à l'instruction et les procédures suivent leur cours.

Les Chambres exécutives réunies

Président: *M. Patrick UYTTENHOVE (F)*
Vice-Président: *M. Winand BLOEMEN (N)*
Membres effectifs: *Mmes Cécile VAUSE (F), Lena HILLEWAERE-SCHATTEMAN (N) et Françoise GILLOT (F), MM. Jacques TIRIARD (F), Jules GILSOUL (F), Francis ROLAND (F), Ghislain DE SMET (N), Marc VAN DE WOESTYNE (N), Jozef DEJAEGHER et Luc OYAERT (N).*
Assesseurs juridiques:
Maîtres Evrard JANSSENS de BISTHOVEN (F), Roland TIMMERMANS (N)
Secrétaire: *M. Ludwig POLFLIET (N)*

1. Compétences

Les Chambres d'expression néerlandaise et d'expression française réunies disposent des mêmes compétences que les deux Chambres séparément.

Elles sont compétentes pour les agents immobiliers appartenant à la Communauté germanophone c'-à-d. ayant leur siège principal d'activité dans les communes d'Eupen, Kelmis, Lontzen, Raeren, Bütgenbach, Büllingen, Amel, Sankt-Vith et de Burg-Reuland.

2. Activités

Quatre demandes d'admission émanant de germanophones de la Région ont été introduites auprès des Chambres réunies. Une seule demande fut refusée, une demande se rapportait à l'inscription au tableau et deux demandes avaient pour objet l'inscription à la liste des stagiaires.

Les Chambres réunies n'ont été saisies ni de plaintes déontologiques ni de demandes d'arbitrage en matière d'honoraires lors d'un litige entre un agent immobilier et son client. Aucune demande d'omission ne semble avoir été introduite par un germanophone.

La Chambre d'appel francophone

Président: *Maître Philippe de CALLATAŸ*
Vice-président: *Maître Christian de BONVOISIN*
Membres effectifs: *MM. Serge WINNYKAMIEN et Paul DELAYE*
Secrétaire: *M. Jurgen VANSTEENE*

L'IPI comprend deux Chambres d'appel distinctes: l'une d'expression française, l'autre, d'expression néerlandaise. Il arrive que des dossiers soient traités par les Chambres d'appel réunies, par exemple quand une personne de la région germanophone s'est vu refuser l'inscription par les Chambres exécutives réunies. Chaque Chambre d'appel comprend un président, deux membres effectifs, un vice-président, deux membres suppléants et un secrétaire. La Chambre d'appel est présidée par un magistrat effectif ou honoraire ou par un avocat inscrit depuis dix ans au moins à un tableau de l'Ordre. Le président est nommé par le Roi pour un terme de six ans.

Hormis en cas de jugements arbitraux et/ou d'avis relatifs aux honoraires, peuvent interjeter appel contre toute décision de la Chambre exécutive soit les personnes ayant fait l'objet de la décision, soit les assesseurs juridiques de la Chambre exécutive. Le recours a un effet suspensif et doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive.

Tant l'intéressé que le président du Conseil national conjointement avec un assesseur juridique peuvent introduire un pourvoi en cassation contre une décision définitive de la Chambre d'appel, pour contravention à la loi ou pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité. Le délai pour introduire le pourvoi en cassation est d'un mois à partir de la notification de la décision définitive.

Pour le moment, les Chambres d'appel ne traitent que les dossiers d'inscription au tableau et sur la liste des stagiaires. Quoique les francophones introduisent auprès de la Chambre exécutive moins de dossiers que les néerlandophones, il est frappant de constater que les premiers interjettent proportionnellement plus souvent appel que les seconds. Jusqu'à présent, la Chambre d'appel d'expression française a déjà traité 36 dossiers et a modifié la décision rendue par la Chambre exécutive pour 18 d'entre eux, soit précisément la moitié. La Chambre d'appel d'expression néerlandaise s'est quant à elle chargée de 30 dossiers et a modifié 13 fois la décision de la Chambre exécutive (soit dans 43 % des cas environ). Actuellement, une seule personne a introduit un pourvoi en cassation.

Le service "Dépistage"

Commission Inspection-dépistage

Présidents: *MM. Achille CLAES (N) et Jacques GOBERT (F)*
Membres: *Mme Agnès DE GROOTE (N), MM. Pierre BEGUIN (F), Roger BRACONNIER (F), Willy HOUREZ (F), Eric MARKEY (N), Guy NÉLIS (F), Claude REMACLE (F), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N)*
Secrétaire: *M. Guy LAUWERS (F)*

Le service Inspection-Dépistage existe depuis septembre 1995 et est devenu opérationnel en novembre 1995. Sa fonction fait partie d'une mission générale attribuée à l'Institut par la loi-cadre du 1er mars 1976.

Depuis septembre 1996, le service a été étoffé de deux nouveaux collaborateurs ayant pour mission d'effectuer des contrôles sur le terrain. La mission des enquêteurs est à la fois dissuasive et informative et destinée à recueillir des preuves d'exercice illégal de la profession.

Le service fonctionne essentiellement à partir de plaintes et d'informations émanant à la fois des agents immobiliers agréés et des consommateurs. La confidentialité de l'information est garantie. Avant d'ouvrir un dossier, une pré-enquête est entamée. Il s'agit de s'assurer qu'il existe un doute sérieux d'exercice illégal de la profession.

- Les plaintes non-fondées donnent lieu à l'ouverture d'un dossier fDEP ou gDEP ("f" pour fermé; "g" pour gesloten). Exemples: membre IPI, employé, syndic copropriétaire, gestion patrimoniale...
- Les plaintes fondées sont suivies de l'ouverture d'un dossier DEP à instruire par le service Dépistage et les commissions provinciales Dépistage.
- Les plaignants sont informés de la suite qui a été réservée à leur plainte.

L'instruction des dossiers DEP consiste essentiellement à accumuler suffisamment de preuves à charge de la personne suspectée d'exercice illégal de la profession.
Une procédure a été mise au point par la Commission Dépistage et a été approuvée par le Conseil national.
Elle comprend un échange de correspondance avec le suspect, l'examen des dossiers par les commissions provinciales pour des compléments d'informations, l'intervention du service en vue de récolter des preuves.
Lorsque le dossier est étoffé, la Commission Dépistage donne son accord pour:

- faire appel à l'Inspection du Ministère des Classes moyennes;
- porter plainte au Procureur du Roi du parquet concerné;
- soumettre au Conseil national l'approbation de se constituer partie civile soit entre les mains du juge d'instruction, soit sous forme de citation directe devant le tribunal correctionnel, par l'intervention d'un avocat. Dans chacune des provinces, un avocat a été désigné à cet effet.

Au total, 573 dossiers ont été ouverts. De ces 573 dossiers, 386 concernent des dossiers DEP à instruire.
Des 386 dossiers DEP:
- 138 dossiers DEP sont clôturés (88) ou "en attente" (50),
- 9 dossiers DEP ont été transmis à l'Inspection des Classes moyennes,
- 27 dossiers DEP ont fait l'objet d'une plainte directe au parquet et
- 6 dossiers DEP ont fait l'objet de constitution de partie civile (citation directe).

En résumé, 42 dossiers DEP (soit 10,88%) ont fait l'objet d'une procédure ou d'une action judiciaire.

La répartition des 386 dossiers DEP par province est la suivante:

Flandre occidentale	73
Namur & Luxembourg	33
Bruxelles & Brabant wallon	62
Hainaut	32
Anvers	55
Liège	23
Limbourg	42
Bruxelles & Brabant flamand	23
Flandre orientale	40
France + National	3

Répartition des dossiers DEP par type d'activité illégale:

1. indépendant travaillant pour son propre compte:	134
2. société sans aucune agréation:	94
3. indépendant travaillant pour un agent immobilier agréé:	81
4. régisseur - syndic:	56
5. autres (étrangers, Maisons des notaires, publications, organismes publics, ...):	21

On constate que des moyens judiciaires plus vigoureux ont été mis en oeuvre ces derniers mois par la Commission Dépistage ou par le Conseil national en vue de faire respecter la législation. Mais les procédures sont longues et la justice encombrée. Espérons que les premiers résultats concrets puissent être obtenus en 1997. Jusqu'à ce jour, le résultat le plus concret se mesure au nombre de dossiers qui ont pu être clôturés de manière satisfaisante ou classés "en attente", à savoir: plus d'un tiers des plaintes fondées.

Le service "Stage"

Présidents: *M. Roger BRACONNIER (F) et M. Winand VAN COILLIE (N)*
Membres: *Mme Mariette DEPOORTER (N), MM. Francis BERTOT (F), Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Guy NÉLIS (F) et Raymond VAN DER HAEGEN (N).*
Secrétaire: *M. Frédéric SEUTIN (F).*

L'article 6 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 [1] stipule que l'inscription au tableau des titulaires de l'Institut est subordonnée à l'accomplissement de manière satisfaisante d'un stage d'un an.

L'article 7, §1, al.1. de la loi-cadre du 1er mars 1976 [2] dispose que c'est le Conseil national qui établit le règlement de stage.

Le Conseil national s'est donc empressé de constituer un groupe de travail chargé de préparer un avant-projet de règlement de stage.
Aussi est-ce dès le 30 août 1995 que ce dernier se mit au travail.
Une première mouture de l'avant-projet de règlement de stage fut approuvée par le Conseil national en séances des 12 décembre 1995 et 13 février 1996.

Entre-temps, le Conseil national érigea le groupe de travail en commission.

Cet avant-projet, dûment approuvé par le Conseil national de l'Institut, fut ensuite transmis au Cabinet de M. Pinxten, ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises.
Certaines objections, tant de fond que de forme, furent émises par le responsable au Cabinet ministériel, tant et si bien que le groupe de travail remit son ouvrage sur le métier.
Après de multiples entrevues au Cabinet du ministre, entrecoupées de réunions communes avec les Chambres exécutives [3] et les Chambres d'appel, le texte définitif de l'avant-projet de règlement de stage (revu et corrigé à maintes reprises) fut approuvé, le 18 septembre 1996, par le Conseil national.

Transmis, dès le lendemain 19 septembre 1996 au Cabinet du ministre, de nouvelles objections furent émises par le représentant du ministre.

Il s'ensuivit une série de réunions au Cabinet ministériel au cours desquelles les responsables de l'Institut se sont employés à essayer de prouver que le stage de l'agent immobilier se devait d'être particulier et ne pouvait en aucun cas être comparé au stage d'un comptable ou d'un géomètre-juré, par exemple.
En effet, si les activités de comptable et celles de géomètre-juré correspondent à une activité, à une formation et à un diplôme bien précis, il n'en va pas de même pour les agents immobiliers dont les activités, la formation et les diplômes requis pour accéder au titre, sont extrêmement diversifiés: un ingénieur civil n'est pas un licencié en droit; un architecte n'est pas un licencié en sciences économiques; de même que les activités de courtier immobilier n'ont rien de commun avec celles d'un syndic de copropriété ou encore d'un spécialiste en fonds de commerce.
C'est la raison pour laquelle l'Institut a très fortement insisté sur l'absolue nécessité pour les stagiaires agents immobiliers - qui viennent d'horizons très différents - de pouvoir bénéficier d'une formation de base commune. Pour ce faire, le stage est le seul et unique moyen.
Par conséquent, il est absolument primordial que le stage de l'agent immobilier soit pris très au sérieux et puisse bénéficier d'un accompagnement solide et efficace tant auprès du stagiaire que du maître de stage.
Il y va du degré de professionnalisme de l'agent immobilier et partant de l'intérêt même du consommateur.

1 Arrêté protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier.
2 Loi réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, modifiée par la loi du 15 juillet 1985 et par les articles 128 à 131 de la loi du 30 décembre 1992 portant des dispositions sociales et diverses.
3 À qui la loi impose de dresser et de tenir à jour le tableau des titulaires et conséquemment de se prononcer sur la manière satisfaisante ou non dont un stagiaire a accompli son stage pour être admis au tableau des titulaires.

Entre-temps, et toujours dans cette même optique, il fallait éviter le vide juridique pour les très nombreuses personnes qui, depuis le 1er septembre 1995, ont été admises sur la liste des stagiaires de l'Institut.
C'est la raison pour laquelle, en attendant, le Conseil national a décidé d'adopter l'avant-projet de règlement de stage (rappel: dont la première mouture a été adoptée par le Conseil national le 13 février 1996) en règlement d'ordre intérieur.
Il fut conséquemment décidé d'éditer une brochure sur le stage et de faire parvenir celle-ci à tous les membres inscrits sur la liste des stagiaires. Cette brochure contenait tous les renseignements pratiques en matière de stage (composition de la commission, règlement de stage, dispositions pratiques de stage, conventions de stage, spécimen de quelques pages du journal de stage).
C'est ainsi également que tous les membres inscrits au tableau des titulaires de l'Institut ont reçu, dès le début du mois de mai 1996, un formulaire de candidature de maître de stage.

Au 1er novembre 1996, quelque **369 maîtres de stage** ont été agréés par l'Institut.
Ils se répartissent comme suit:

- Brabant wallon: 27
- Bruxelles (F): 46
- Hainaut: 22
- Liège: 20
- Luxembourg: 3
- Namur: 16

TOTAL 134

- Anvers: 73
- Bruxelles (N): 13
- Limbourg: 22
- Flandre orientale: 34
- Brabant flamand: 32
- Flandre occidentale: 61

TOTAL 235

Au 1er novembre 1996, le nombre de **stagiaires** s'élevait à **414**. Ils se répartissent comme suit:

- Brabant wallon: 36
- Bruxelles (F): 53
- Hainaut: 37
- Liège: 17
- Luxembourg: 1
- Namur: 12

TOTAL 156

- Anvers: 58
- Bruxelles (N): 13
- Limbourg: 33
- Flandre orientale: 55
- Brabant flamand: 53
- Flandre occidentale: 46

TOTAL 258

À signaler que la dénomination de la Commission de stage a récemment été modifiée une nouvelle fois et rebaptisée "Service de stage de l'IPI".

RAPPEL IMPORTANT

Ci-dessous, classées chronologiquement, les différentes étapes à accomplir par le stagiaire agent immobilier:

1. Demande du formulaire d'inscription sur la liste des stagiaires de l'Institut (par écrit).
2. Envoi du formulaire dûment rempli, par lettre recommandée adressée au président de la Chambre exécutive, accompagné des documents nécessaires à l'Institut.
3. Convocation du candidat par la Chambre exécutive de l'Institut et décision - ou refus - d'inscription du candidat sur la liste des stagiaires.
4. Signification par lettre recommandée de l'inscription officielle - ou refus[4] - du candidat sur la liste des stagiaires.
5. Dès cette signification officielle, le stagiaire peut en qualité d'indépendant, exercer les activités d'agent immobilier, que ce soit à titre principal ou accessoire.
6. Dans les trois mois de cette signification, choix d'un maître de stage (soit par choix personnel, soit en choisissant sur la liste des maîtres de stage déjà agréés par l'Institut).
   N.B. Dans le cas d'un choix personnel du maître de stage, ne pas oublier que ce dernier doit au préalable être agréé par l'Institut (formulaire à demander à l'Institut, à remplir et à renvoyer à l'Institut par le maître de stage)[5].
7. Signification officielle par l'Institut de l'agréation - ou du refus - du maître de stage.
8. Une fois le maître de stage agréé, envoi à l'IPI des conventions de stage entre le stagiaire et le maître de stage (en 3 exemplaires).
9. Agréation par l'Institut des conventions de stage: un exemplaire est renvoyé au stagiaire (accompagné d'un journal de stage), un exemplaire au maître de stage, un exemplaire est classé à l'Institut dans le dossier de l'intéressé.
10. Selon les modalités prévues par le règlement, le stagiaire renvoie périodiquement les rapports hebdomadaires ainsi que les rapports trimestriels à l'Institut. Ces rapports doivent être contresignés par le maître de stage agréé.
11. À la fin de l'année de stage, le maître de stage remplit le formulaire d'évaluation de son stagiaire et envoie ce formulaire à l'Institut.
12. Le dossier de stage complet du stagiaire est transmis à la Chambre exécutive.
13. Le **stagiaire** envoie une lettre à la Chambre exécutive demandant à celle-ci de pouvoir être inscrit au tableau des titulaires de l'Institut.
14. Sur base du dossier du stagiaire, la Chambre exécutive décide souverainement si le stagiaire, après avoir entendu ce dernier, a effectué son stage d'une manière satisfaisante.
15. Signification officielle de la Chambre exécutive de l'inscription - ou du refus - au tableau des titulaires de l'Institut.

4 En cas de refus, le candidat peut se pourvoir en appel auprès de la Chambre d'appel, dans les 30 jours de la signification officielle de refus.

5 Le stage s'accomplit normalement chez un maître de stage extérieur à la société du stagiaire.
Mais, il est parfaitement possible d'accomplir son année de stage en exerçant ses activités d'agent immobilier pour son propre compte (à titre personnel ou dans le cadre de sa société).
Dans ce cas, une convention de stage sera signée avec un maître de stage, préalablement agréé par l'Institut, choisi à l'extérieur. Celui-ci exercera régulièrement un contrôle adéquat en contresignant le journal de stage de son stagiaire.

Groupe de travail "Déontologie"

Président: *M. Daniel de BERGEYCK (N)*
Membres: *Mmes Agnès DE GROOTE (N), Mariette DEPOORTER (N) et Jacqueline MOENS de FERNIG (F) MM. Winand BLOEMEN (N), Roger BRACONNIER (F), Pol DERMUL (N), Willy HOUREZ (F), Eric MARKEY (N), Guy NÉLIS (F), Michel PILETTE (F), Johan TACKOEN (N), Patrick UYTTENHOVE (F), Winand VAN COILLIE (N), Raymond VAN DER HAEGEN (N), Jacques WALCKIERS (F), Serge WINNYKAMIEN (F) et Maître VAN HOUCKE (N)*
Secrétaire: *M. Frédéric SEUTIN (F)*

À l'instar du stage, l'article 7, §1, al.1 de la loi-cadre du 1er mars 1976 stipule que c'est le Conseil national qui établit le règlement de déontologie.

C'est la raison pour laquelle le Conseil national a constitué un groupe de travail chargé de préparer un avant-projet de règlement de déontologie.

Ce groupe de travail commença ses travaux dès le 13 septembre 1995.
Depuis lors, pas moins de 16 réunions en séance plénière (de plus de 5 heures chacune) et 8 réunions de groupe de travail restreint (pour des matières plus techniques) ont eu lieu.
C'est dire que les membres de ce groupe de travail n'ont certes pas chômé.

Précédé d'un long exposé des motifs qui explicite ou précise la portée de ses différents articles, l'avant-projet de déontologie, qui sera incessamment soumis à l'approbation du Conseil national, traite en détails des obligations de l'agent immobilier envers le public, ses commettants, sa clientèle, ses confrères, les représentants des professions connexes et annexes, envers lui-même et envers l'IPI.

Outre les obligations de l'agent immobilier en général, il comporte également les obligations particulières du courtier immobilier, du syndic de copropriété, du régisseur d'immeubles et pour les reprises de fonds de commerce. Il aborde également les obligations en matière d'assurance en responsabilité civile professionnelle et de fonds de garantie.

Dès son approbation définitive par le Conseil national de l'Institut, celui-ci transmettra le texte au Cabinet du ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises.
Coulé sous forme d'arrêté royal, le règlement de déontologie sera transmis pour avis au Conseil d'État pour ensuite être délibéré en Conseil des Ministres et publié au Moniteur Belge.
Il aura dès lors force obligatoire.

Groupe de travail "Tarification"

Président: *M. Robert CLOSSET (F)*
Membres: *Mme Mariette DEPOORTER (N), MM. Francis BERTOT (F), Roger BRACONNIER, Jean-Luc CABAY (F), Jean COSSE (F), Philippe GILSON (F), Willy HOUREZ (F), Rufin LAMSENS (N), Eric MARKEY (N), Théo SMETS (N)*
Secrétaire: *M. Frédéric SEUTIN (F)*

C'est le 29 juin 1995 qu'eut lieu la première réunion du groupe de travail chargé par le Conseil national d'établir un projet de tarification des services des agents immobiliers.

Les membres du groupe de travail se sont immédiatement heurtés à un problème de fond sur l'opportunité ou non pour l'Institut de codifier les barèmes des agents immobiliers.
Dans l'affirmative, ces barèmes devaient-ils - et pouvaient-ils - être imposés ou recommandés et si oui, constitueraient-ils des barèmes minimaux et maximaux?

En effet, l'article 85 du Traité de Rome sur la libre concurrence interdit "toute entente entre entreprises susceptible d'affecter le commerce entre États membres ayant pour objet ou pour effet de restreindre la concurrence à l'intérieur du Marché commun".

En outre, il convenait de tenir compte ou non de la récente interdiction prononcée par le Conseil de la Concurrence (une juridiction administrative du ministère des Affaires économiques) à l'encontre des barèmes (norme déontologique n°2) du Conseil national de l'Ordre des architectes, pourtant appliqués depuis des décennies.
Les architectes s'étant pourvus en appel contre cette décision, le groupe de travail restait dans l'expectative de l'arrêt en la matière de la Cour d'Appel (NdlR: à ce jour, la Cour d'Appel en question ne s'est pas encore prononcée à ce sujet).

Le groupe de travail analysa également dans les détails la très intéressante étude rédigée par Mme Françoise Baert et M. Luc Misson sur la question de savoir si les barèmes d'avocats étaient illégaux (étude parue dans "Le journal des Tribunaux" du 24 juin 1995).

Pendant plusieurs séances, les membres du groupe de travail se penchèrent sur les directives européennes en la matière ainsi que sur la loi belge du 5 août 1991 en matière d'interdiction de tout accord de prix sur les produits et les services.

Après avoir procédé à une analyse très approfondie des différents avis émis en la matière, le groupe de travail:
-considérant que l'Institut professionnel des agents immobiliers est un établissement d'intérêt public créé par la loi ,
- considérant aussi que les agents immobiliers doivent légalement et obligatoirement être inscrits au tableau des titulaires de l'Institut ou sur la liste des stagiaires de celui-ci, sous peine de poursuites et, le cas échéant, de peines pénales,
- considérant également que ladite loi prévoit explicitement qu'une des missions de la Chambre exécutive de l'Institut est précisément d'arbitrer et de donner son avis aux Cours et Tribunaux sur d'éventuels litiges en matière d'honoraires (comment pourrait-elle le faire sans document de travail de base ou sans indications en la matière?),
- considérant encore que d'éventuels barèmes ne mettaient pas en péril "la libre concurrence interétatique entre les pays membres de l'Union européenne",
- considérant enfin que, tenant compte de la spécificité et de la diversité des activités de l'agent immobilier, un manque de directives générales en matière d'honoraires entraînerait immanquablement le risque d'assister à un inopportun bradage de prix et conséquemment à une diminution incontestable de la qualité des services à rendre au consommateur.

Le groupe de travail estima, dans le cadre général de la protection accrue du consommateur et dans un esprit de transparence pour ce dernier, qu'il était indispensable d'établir des barèmes qui serviraient de **document de travail** permettant aux agents immobiliers de se situer sur le marché et de poursuivre leurs activités en toute indépendance, dans le respect des règles déontologiques d'une saine et loyale concurrence .

Quant à savoir si ces barèmes devaient représenter un minimum ou un maximum, le groupe de travail, après de nombreuses discussions en la matière, opta pour la première solution.

Quelles que soient les futures directives en la matière, le groupe de travail fut d'avis que c'était faire preuve de travail utile que de rédiger un barème définissant clairement les différentes missions d'un agent immobilier qu'il soit courtier, syndic de copropriété, régisseur d'immeubles ou expert en fonds de commerce.
C'est l'avenir qui dira si les barèmes proposés par le groupe de travail pourront se maintenir en tant que "barèmes minimum recommandés (et donc non obligatoires) ou s'il conviendra de les présenter comme des lignes directrices données à titre de simple information.

Après quelque 12 réunions, le groupe de travail avait terminé la mission qui lui avait été impartie par le Conseil national de l'Institut.
Le projet de barème fut donc présenté et discuté par le Conseil de l'IPI qui l'adopta en sa séance du 16 avril 1996.

Tous les membres titulaires de l'Institut en ont reçu un exemplaire de poche dès le début du mois de septembre 1996.
De très nombreux membres en ont d'ailleurs commandé des exemplaires supplémentaires pour leurs différents collaborateurs.

Groupe de travail "Formation professionnelle"

Président: *M. Winand VAN COILLIE (N)*
Vice-président: *M. Francis BERTOT (F)*
Membres: *MM. Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F), Guy NÉLIS (F), Willy HAEGENS (N), Willy HOUREZ (F), Jan JASSOGNE (N), Francis ROLAND (F), Raymond VAN DER HAEGEN (N), Christian WALKIERS (F).*
Secrétaire: *M. Frédéric SEUTIN (F)*

Il est vrai que la loi reste plutôt muette quant à la question de savoir s'il entre dans les missions légales de l'Institut de s'occuper de formation professionnelle.
Il est tout aussi vrai que la loi spécifie que le Conseil national peut prendre toute mesure nécessaire à la réalisation de son objet.
Cet objet est, entre autres, d'être en quelque sorte le gardien du Droit et de la déontologie de la profession et par conséquent le garant du professionnalisme des agents immobiliers.
Devant la diversité, la complexité et l'évolution rapide de toutes les matières juridiques, économiques, fiscales et techniques que doit actuellement traiter l'agent immobilier, il s'est donc rapidement avéré que l'Institut se devait de veiller à la formation permanente de ses membres.

Le Conseil national décida par conséquent de confier à un groupe de travail la rédaction:
- d'un rapport sur le profil de l'agent immobilier qui situerait ce dernier dans l'ensemble des professions du secteur de la construction et de l'immobilier en général;
- d'une étude sur la formation, la formation complémentaire et le perfectionnement professionnel des membres IPI.

Avant d'entamer la rédaction de ces études, le président et le vice-président du groupe de travail eurent, dès le 30 juin 1995, une réunion préparatoire avec les autorités compétentes, afin de parfaitement circonscrire ce qui pouvait et ne pouvait pas légalement être fait en la matière.
Les conclusions de cette réunion furent les suivantes :
C'est ainsi par exemple qu'il fut clairement établi que l'Institut ne pouvait pas imposer un examen complémentaire aux membres pour prouver leurs capacités professionnelles d'agent immobilier.
En revanche, rien ne s'opposait légalement à ce que, dans le cadre du stage ou de la formation complémentaire de l'agent immobilier par exemple, l'Institut exige de la part du stagiaire de suivre une série de séminaires, journées d'études ou colloques, etc.

Fort de ces éclaircissements, le groupe de travail décida rapidement d'entamer la rédaction d'un rapport sur la formation, la formation permanente et le perfectionnement de l'agent immobilier.

Une fois la première mouture du texte rédigée et discutée, le groupe de travail invita Mme Derden (Vlaams Instituut voor zelfstandig onderwijs) ainsi que M. Bounameaux (Institut de formation pour les petites et moyennes Entreprises) de donner leur avis sur le projet de texte en question.
Ce dernier fut adapté en fonction des remarques faites par les susdites personnes.
Quelques réunions furent encore nécessaires pour peaufiner le rapport qui fut envoyé à tous les membres du Conseil national qui furent invités à introduire leurs remarques en la matière.

Le groupe de travail analysa toutes les remarques introduites, modifia le texte en conséquence, adopta celui-ci en dernière lecture, le 24 avril 1996, et l'intitula: **règlement d'ordre intérieur relatif à la formation, la formation complémentaire et au perfectionnement de l'agent immobilier.**

Présenté au Conseil national et longuement discuté lors de la séance du 18 juin 1996, ce texte fut adopté, à la majorité des voix, moyennant les modifications souhaitées.
Ce même Conseil décida de mettre en pratique les dispositions contenues dans ce règlement d'ordre intérieur à partir du début de l'année 1997.

Sans entrer dans les détails, disons que le réglement en question s'articule sur trois grands volets: la formation, la formation complémentaire et le perfectionnement professionnel.

-En matière de formation professionnelle, l'Institut organisera une concertation permanente et structurée avec les différents organes de formation qui donnent accès à l'obtention d'un diplôme/certificat d'agent immobilier. L'Institut déterminera le profil général de l'agent immobilier ainsi que celui des différentes spécialisations qui peuvent être exercées par un agent immobilier. C'est sur cette base que le contenu de la formation professionnelle sera étudié afin d'y relever les matières éventuellement manquantes par rapport au diplôme/certificat détenu par l'agent immobilier. L'IPI organisera un contrôle qualitatif en matière de formation directe; il examinera également dans quelle mesure les niveaux présupposés de connaissances seront atteints.
- C'est d'ailleurs dans ce but que diverses formations complémentaires seront organisées auxquelles tous les membres pourront assister et certains stagiaires devront assister.

- Quant au perfectionnement professionnel, l'Institut confiera l'organisation de certains cours de recyclage à des organismes reconnus et agréés par lui. Chaque sujet se verra attribuer une valeur de 1 à 5.
Il a été jugé souhaitable que tous les membres titulaires de l'IPI réunissent au moins 25 points de perfectionnement par an.
Tous les détails de ce système "à la carte" seront repris dans une brochure intitulée: "Le dossier n°2: la formation professionnelle" qui sera envoyée à tous les membres dans le courant du premier trimestre de l'année 1997.

Après une brève interruption de leurs travaux, les membres du groupe se remirent au travail pour rédiger le rapport sur le profil de l'agent immobilier par rapport à l'ensemble des professions connexes et annexes.
Les travaux seront vraisemblablement terminés pour le début de l'année 1997.

Groupe de travail "Relations avec les notaires"

Président: *M. Jean-Marie LEDOUX (F)*
Membres: *Mme Jacqueline MOENS de FERNIG (F)*
MM. Arsène BEIRENS (N), Miguel CARDON de LICHTBUER (N), Daniel de BERGEYCK (N), Christian DE FOOZ (N), Pol DERMUL (N), Philippe GILSON (F), Jacques GOBERT (F), Luc LE BOULANGÉ (F), Eric MARKEY (N), Francis ROLAND (F), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Jacques WALCKIERS (F) et Maîtres P. DAEMS (N) et P. DEMOLIN (F) (Conseillers extérieurs)
Secrétaire: *M. Frédéric SEUTIN (F)*

C'est entre le 9 mai et le 13 décembre 1994, avant la constitution de l'IPI, que la Confédération des Immobiliers de Belgique (C.I.B.) et l'Union des Professions immobilières de Belgique (U.P.I.), avaient décidé d'organiser dans chaque province, avec les représentants des notaires, une série d'audits chargés de relever tous les éventuels points de friction entre les deux professions. Lors de la constitution de l'Institut, le 1er mars 1995, et bien que les susdites réunions se soient passées dans un esprit de collaboration franche et constructive, les discussions en la matière ainsi que les tentatives de solution semblaient au point mort.

Il revenait par conséquent à l'IPI de tenter de renouer le dialogue avec la Fédération royale des notaires de Belgique.

Un groupe de travail fut donc constitué dans le but, d'une part, de faire la synthèse de tous les audits provinciaux qui avaient eu lieu l'année précédente, d'autre part, de bien poser les conditions dans lesquelles le dialogue entre notaires et agents immobiliers pourrait éventuellement être réactivé et enfin de préparer concrètement cette éventuelle reprise de contact par une étude juridique sérieuse et exhaustive portant sur les limites précises de l'activité notariale en matière immobilière.

En ce qui concerne les conditions préalables d'une éventuelle reprise de dialogue, il ressortait clairement d'une analyse objective des activités des deux professions ainsi que des rapports des différents audits dont nous avons parlé, que la relation entre notaires et agents immobiliers se résumait, en fait, à une seule alternative.

Soit, une **attitude positive** selon laquelle les deux professions peuvent être considérées comme complémentaires dans le secteur immobilier et par conséquent collaborer pour mener à bien une transaction immobilière.
Or, qui dit collaboration dit confiance. Et celle-ci n'est possible que si la concurrence n'existe pas entre les deux professions.
Dans cette hypothèse, le groupe de travail part donc du principe que le notaire n'intervient pas en tant qu'intermédiaire lors d'une transaction immobilière. Il ne pourra donc pas accepter de mission de vente, ni travailler avec des bureaux de vente (maison des notaires) etc. Il pourra naturellement, à la requête des parties, rédiger un contrat de vente et prodiguer des conseils.
Dans cette perspective, le notaire est un fonctionnaire indépendant, que les parties doivent pouvoir choisir librement.
L'agent immobilier, dont la fonction est essentiellement commerciale, peut, lors de la transaction immobilière, faire appel à l'assistance juridique du notaire, en aboutissant de cette manière à une parfaite collaboration, qu'une série de règles pourrait fixer.

Soit les notaires adoptent une **attitude négative.**
Dans ce cas, le notaire poursuit une activité d'intermédiaire immobilier. Il accepte des missions de vente, pour lesquelles il reçoit une rémunération de négociation. Il est donc en fait un commerçant, comparable à l'agent immobilier, dont il est dans tous les cas le concurrent.
Il convient dès lors de s'efforcer de mener cette concurrence avec honnêteté. Cela signifie entre autres que le notaire doit aussi ajouter la T.V.A. à ses honoraires, que ceux-ci doivent être libres (y compris l'authentification!) et non pas imposés.
Le groupe de travail ne voit dès lors pas pourquoi le monopole du notaire devrait être maintenu. Etant donné qu'il ne peut, dans cette optique, continuer à oeuvrer en tant que fonctionnaire indépendant, cette protection de monopole devient superflue et déloyale envers les agents immobiliers.
En contrepartie, l'agent immobilier ne devra plus s'en tenir au libre choix du notaire. Il est en effet évident qu'il n'enverra pas ses clients à un concurrent. Il les accompagnera dans ce choix.

En conclusion, le groupe de travail a estimé qu'avant d'entamer les discussions avec les notaires, il convenait de leur demander expressément quelle est l'attitude qu'ils comptaient adopter. L'une exclut irrévocablement l'autre.
Le groupe de travail est d'avis que si les notaires ne prennent pas l'attitude positive décrite ci-dessus comme postulat, il est pratiquement inutile de poursuivre le débat.
En effet, si la concurrence se maintient entre les deux professions, il y aurait lieu de prendre des mesures, car les intérêts des deux professions seraient diamétralement opposés.

En attendant la réponse des notaires, le groupe de travail a confié à Maîtres P. Daems et P. Demolin la rédaction d'une étude portant sur les limites de l'activité notariale en matière immobilière.
Cette étude sera prête dans le courant du premier trimestre de l'année 1997.

Entre-temps, par le biais de son service "Dépistage", l'IPI a organisé une enquête sur la répartition géographique des "zones à problèmes".
Il s'agissait de repérer les régions où les notaires n'hésitaient pas à s'engager ouvertement dans les négociations immobilières.
Au terme de cette enquête effectuée auprès de nos affiliés et sous la direction des responsables provinciaux de l'IPI, il s'est avéré que sur les 1.220 notaires en Belgique, 641 pratiquaient souvent ou très fréquemment la négociation immobilière.
Les régions où plus des deux-tiers des notaires la pratiquent sont les arrondissements de Charleroi, Mons, Tournai, Liège, Huy, Verviers, Anvers, Termonde, Louvain et Ypres.

Dans le but de compléter et de mieux préciser la précédente enquête, le groupe de travail a décidé, toujours par le biais des responsbles provinciaux de son service "Dépistage", de lancer une enquête plus approfondie sur les différentes modalités appliquées par les notaires en matière de pratique immobilière.

Ainsi parfaitement documenté, l'IPI - établissement d'intérêt public comptant quelque 10.000 membres - pourra aborder en toute connaissance de cause et sur un pied plus que d'égalité les négociations avec les représentants des 1.220 notaires de Belgique.

Groupe de travail "Image de marque de l'IPI"

Président: *M. Philippe GILSON (F)*
Vice-président: *Mme Agnès DE GROOTE (N),*
Membres: *Mme Jacqueline MOENS de FERNIG (F), MM. Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Daniel de BERGEYCK (N), Winand VAN COILLIE (N), Jacques WALCKIERS (F), Eric MARKEY (N) et Frank KELEM (Conseiller extérieur)*
Secrétaire: *M. Frédéric SEUTIN (F)*

Une fois que l'Institut a atteint sa vitesse de croisière, il s'est rapidement avéré que ce dernier devait imposer son image de marque.
Pour ce faire, il convenait de travailler dans deux directions: celle des membres proprement dits et celle du grand public en général.

Une triple action devait être entreprise:
1. signaler au consommateur la nouvelle législation en matière de protection du titre et de l'exercice des activités d'agent immobilier;
2. faire connaître l'Institut, l'appartenance obligatoire des agents immobiliers à celui-ci, ses objectifs et ses missions légales ainsi que les devoirs et obligations de ses membres;
3. faire savoir au consommateur quels étaient les professionnels qui exerçaient légalement les activités d'agent immobilier et partant ceux qui étaient dans l'illégalité.

C'est la raison pour laquelle, dès le mois d'avril, le groupe de travail proposa au Conseil national de faire parvenir à chaque membre titulaire en règle de cotisation un panneau cuivré reprenant le sigle IPI, la mention "membre agréé" accompagné du numéro d'agréation ainsi que du prénom et nom du titulaire.
Ce dernier aura l'obligation d'afficher ce panneau en bonne place et d'une manière visible de telle sorte que le client puisse immédiatement identifier l'agent immobilier.
Ce panneau a été envoyé à chaque membre dans le courant du mois de novembre 1996.
Signalons que le numéro d'agréation étant octroyé à des personnes physiques, il n'a pas été permis de mentionner le nom de la société sur ce panneau.
Il va de soi que le futur règlement de déontologie prévoit l'obligation de retirer immédiatement le panneau en question dans le cas où la cotisation resterait impayée (avec contrôle éventuel des enquêteurs du service "Dépistage "de l'IPI).

Chaque membre titulaire aura également reçu, au cours de ce même mois, un certificat à entête de l'Institut et comprenant nom, prénom, la mention "membre agréé" ainsi que la signature des trois membres du Bureau de l'IPI.
Ce certificat sera apposé en bonne place dans le bureau de l'agent immobilier.

Une autre proposition du groupe de travail, acceptée par le Conseil national, est que chaque membre titulaire en règle de cotisation possède une carte de membre.
Cette carte plastifiée (format carte bancaire) reprendra le nom, prénom, n° d'agréation et le sigle IPI, avec la mention "membre agréé" et "valable jusqu'au mois de mars 1998" (pour l'année 1997, par exemple).
Ces cartes seront envoyées annuellement à chaque membre en règle de cotisation.

Le groupe de travail s'est également penché sur l'élaboration d'un document présentant l'IPI, ses objectifs, ses missions légales, ses rouages et son fonctionnement.
Présenté sous la forme d'une farde munie d'un rabat spécial - pour faciliter les ajouts successifs -, ce document contiendra la brochure de prestige proprement dite et sera envoyé aux Cours et Tribunaux, aux Parquets, aux commissaires de police communaux, aux commandants de place de gendarmerie, aux huissiers de justice, aux notaires ainsi qu'à une série organisations et d'Instituts professionnels connexes.

À noter que le groupe de travail se penchera bientôt sur la fabrication de brochures thématiques éditées par l'IPI à l'intention du consommateur.

Son programme pour 1997 comprend également la préparation d'une vaste campagne auprès de la presse écrite (quotidienne, périodique et toutes boîtes), parlée et télévisée couvrant l'ensemble du territoire national.

Le thème en serait : **"VOTRE MAISON DE CONFIANCE".**

Groupe de travail "Copropriété"

Président: *M. Arsène BEIRENS (N)*
Membres: *Mme Mariette DEPOORTER (N), MM. Alain BONNY (F), Jacques BRENY (F), Achille CLAES (N), Xavier DEWULF (F), Daniel FRANÇOIS (F), Jan JASSOGNE (N), Rufin LAMSENS (N), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Jan VAN RIEBEKE (N), Mathias VERMYLEN, Serge WINNYKAMIEN (F) et Maître Paul DAEMS (N)*
Secrétaire: *M. Jurgen VANSTEENE (N)*

Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi relative à la copropriété, le groupe de travail "copropriété" a mené l'an dernier des négociations avec l'Administration centrale de la T.V.A. à propos de la nouvelle réglementation en matière d'honoraires du syndic (voir notre circulaire du 18/08/95). Cette année, le groupe de travail s'est principalement chargé de la problématique relative au devoir d'information du syndic à l'égard du notaire, ainsi que de savoir si l'Association des copropriétaires est, en tant que nouvelle personne morale, soumise elle aussi à l'impôt des personnes morales.

Conformément à l'art. 577-11 du Code civil, en cas de transfert de propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir certaines informations du syndic. Ici encore se pose la question: "Qui va payer?". Jusqu'à présent, les négociations que nous avons menées avec des délégués de la Fédération royale des notaires de Belgique n'ont abouti à aucune solution. L'IPI est toutefois convaincu que des discussions ultérieures avec les notaires devraient nous permettre d'arriver à un bon compromis.

Un deuxième point important, que nous avons déjà cité ci-dessus, était de savoir si, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi relative à la copropriété, l'Association des copropriétaires était ou non soumise à l'impôt des personnes morales. À ce sujet-là aussi, le groupe de travail "Copropriété" a discuté avec quelques délégués de l'Administration des contributions directes. À côté d'une série de problèmes pratiques, on peut se demander s'il est intéressant, pour le Trésor public, de soumettre ces associations de copropriétaires à l'impôt des personnes morales, vu leur situation particulière. Actuellement, le groupe de travail "Copropriété" attend d'autres discussions avec l'Administration compétente.

Nous souhaitons enfin profiter de l'occasion pour joindre en annexe un modèle de fiche de renseignements, afin de permettre aux syndics de remplir les obligations que leur impose l'art. 577-8, § 4 du Code civil. Ce formulaire rédigé par le groupe de travail "Copropriété" est une recommandation provisoire.

N° de doss.: .....

Association des copropriétaires
de l'immeuble résidentiel .....
Adresse: .....
à .....

Fiche de renseignements d'une propriété, réalisée pour permettre au syndic de remplir les obligations de l'article 577-8, §4 du Code civil. (Nouvelle loi sur la copropriété, en vigueur depuis le 01/08/95).

Le(s) (co)propriétaire(s) est (sont) responsable(s) du contenu de cette fiche. Le syndic se basera sur ces renseignements pour exécuter sa mission.

Lot(s)

Le(s) soussigné(s) est (sont) propriétaire(s) du (des) lot(s) suivant(s):
App., studio, magasin: n° selon l'acte de base:.....
boîte n°:..... **Quot.:**..... / .....
Garage, emplacement, parking: n°..... **Quot.:**..... / .....
Cave, débarras, autres: n°..... **Quot.:**..... / .....
Autres:..... **Quot.:**..... / .....

Merci de veiller à ce que les lots dont vous êtes propriétaire soient tous indiqués. Si vous n'êtes que copropriétaire d'un ou de plusieurs lot(s), veuillez remplir une nouvelle fiche pour chacun de ceux-ci.

Données concernant le(s) (co)propriétaire(s):

Mentionnez ci-dessous les coordonnées de tous les propriétaires, copropriétaires, usufruitiers,... éventuels. Veillez à être complet. Si la propriété appartient à des époux mariés selon le régime de la communauté de biens, les deux époux doivent figurer sur le document.

101. **Propriétaire:** (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique):
.....
Adresse:.....
Qualité: Propriétaire - Copropriétaire selon le régime de la communauté de biens - Copropriétaire en indivision - Nu-propriétaire - Usufruitier - autres: .....

102. **Propriétaire:** (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique):
.....
Adresse:.....
Qualité: Propriétaire - Copropriétaire selon le régime de la communauté de biens - Copropriétaire en indivision - Nu-propriétaire - Usufruitier - autres:.....

103. **Propriétaire:** (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique):
.....
Adresse:.....
Qualité: Propriétaire - Copropriétaire selon le régime de la communauté de biens - Copropriétaire en indivision - Nu-propriétaire - Usufruitier - autres:.....

104. **Propriétaire:** (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique):
.....
Adresse:.....
Qualité: Propriétaire - Copropriétaire selon le régime de la communauté de biens - Copropriétaire en indivision - Nu-propriétaire - Usufruitier - autres:.....

S'il y a plus de quatre copropriétaires, veuillez mentionner les coordonnées des autres sur une feuille annexe.

Désignation du propriétaire votant à l'Assemblée générale:
L'article 577-6, §1er, 2° al. stipule: « En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. »
S'il y a plusieurs propriétaires, indiquez ci-dessous le propriétaire votant. En cas de propriété dans un mariage sous le régime de la communauté de biens, il est conseillé d'agir de même.

200. Propriétaire votant: mentionné ci-devant sous le n°.....

Titulaires d'un droit réel:

Étant donné que le syndic peut se voir obligé, en vertu de l'article 577-10, § 4, d'opposer certaines communications au(x) titulaire(s) d'un droit réel, il doit disposer des coordonnées de ceux-ci. Nous vous prions dès lors de bien vouloir nous indiquer leurs adresses ci-dessous. (Le cas le plus courant est celui de la société de prêts possédant une hypothèque sur la propriété.)

301. Nom: (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique):
.....
Adresse:.....
Qualité: bailleur d'hypothèques - autres:.....

301. Nom: (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique):
.....
Adresse:.....
Qualité: bailleur d'hypothèques - autres:.....

S'il y a plus de deux titulaires d'un droit réel, nous vous prions de bien vouloir mentionner les autres sur une feuille annexe.

Habitant(s) du lot

Le syndic est légalement obligé de faire certaines notifications à tous les habitants d'un lot. Veuillez dès lors mentionner ci-dessous tous les habitants éventuels, y compris les enfants majeurs. Si le(s) propriétaire(s) habite(nt) lui (eux)-même(s) la propriété, ne remplissez que le premier cadre. S'il y plus de quatre habitants, veuillez mentionner les coordonnées des autres sur une feuille annexe.

401. Habitant-Propriétaire: des propriétaires susmentionnés, ceux repris sous le(s) chiffre(s) suivant(s) habitent personnellement la propriété:
.....
Propriété habitée: tous les lots susmentionnés: app./magasin: .....- gar./empl: .....
- cave:.....- autres:.....

402. Nom de l'habitant (non propriétaire): (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique) :.....
Adresse:.....
Qualité: Locataire - Sous-locataire - Habitant non locataire - autres:.....
Propriété habitée: tous les lots susmentionnés: app./magasin: .....- gar./empl: .....
- cave:.....- autres:.....

403. Nom de l'habitant (non propriétaire): (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique):.....
Adresse:.....
Qualité: Locataire - Sous-locataire - Habitant non locataire -
autres:.....
Propriété habitée: tous les lots susmentionnés: app./magasin: .....- gar./empl: .....
- cave:.....- autres:.....

404. Nom de l'habitant (non propriétaire): (Nom, prénoms ou, en cas de société: nom complet + personnalité juridique): .....
Adresse:.....
Qualité: Locataire - Sous-locataire - Habitant non locataire - autres:.....
Propriété habitée: tous les lots susmentionnés: app./magasin: .....- gar./empl: .....
- cave:.....- autres:.....

S'il y plus de quatre habitants, veuillez mentionner les coordonnées des autres sur une feuille annexe.

Noms et signatures, **Date:** .....

101. 102.

103. 104.

Le pourquoi de cette fiche:

La loi du 30/06/94, entrée en vigueur le 1er août 1995, impose toute une série d'obligations et de formalités supplémentaires au syndic. Pour pouvoir les remplir, celui-ci doit pouvoir faire appel à la collaboration active des copropriétaires, particulièrement au moment de recueillir certaines informations. Ce formulaire a dès lors pour but de fournir toutes ces informations d'une manière claire et relativement simple. Ces renseignements sont strictement confidentiels, et visent exclusivement à permettre au syndic de remplir ses obligations légales. Le syndic est tenu au secret professionnel (art. 5, § 1, 4° de l'A.R. du 06/09/93).

1. Qui peut participer aux délibérations de l'Assemblée générale?

Si un lot (appartement, studio, garage, et autres) appartient à plusieurs propriétaires (à un nu-propriétaire et à un usufruitier, à deux frères, à deux amis, à un parent et à son enfant, mais aussi à deux conjoints en cas de régime de la communauté de biens, etc.), ces propriétaires devront décider ensemble devant l'Assemblée générale qui d'entre eux représentera le lot à l'Assemblée générale.

La désignation doit se faire «formellement», si bien qu'en cas de lot appartenant à un couple marié selon le régime de la communauté de biens, celui-ci devra décider devant l'Assemblée générale qui du mari ou de la femme prendra part aux délibérations. Il vous est loisible de définir avec exactitude sur le présent formulaire l'identité de tous les propriétaires et des usufruitiers éventuels de votre lot, ainsi que du représentant du lot à l'Assemblée générale.

Attention! Tout(e) copropriétaire qui se présente à l'Assemblée générale sans
- avoir renvoyé par lettre recommandée au syndic le présent formulaire dûment complété, ou sans
- présenter un document écrit prouvant qu'il (elle) a été désigné(e) par tous les copropriétaires de son lot pour participer aux délibérations,
ne peut être admis(e) à cette Assemblée générale, et ne pourra dès lors donc pas prendre part aux délibérations ni aux votes.

Une procuration pour participer à l'Assemblée générale doit être signée soit par:
- tous les copropriétaires, soit par
- le copropriétaire désigné par eux pour voter à l'Assemblée générale.

2. Communication de la date de l'Assemblée générale à tous les habitants

Selon l'article 577-8, §4 du Code civil, le syndic est chargé de communiquer la date des Assemblées à tout locataire, ainsi qu'à toute personne occupant l'immeuble (amis, amies, parents, enfants majeurs, concierge habitant dans l'immeuble).

Le syndic ne peut exécuter cette tâche que s'il a obtenu du propriétaire d'un lot l'identité et l'adresse de ces habitants.

Il est donc extrêmement important que vous renvoyiez également par lettre recommandée au syndic la deuxième partie du présent formulaire, dûment complétée. De cette manière, le syndic connaîtra avec exactitude la situation actuelle de l'immeuble.
En outre, toute modification de ces renseignements doit lui parvenir dans les plus brefs délais. Vous pouvez utiliser à cet effet une nouvelle fiche.

3. Notification des décisions de l'Assemblée générale

L'article 577-10, § 4 oblige le syndic à signifier par lettre recommandée à la poste «toute décision de l'Assemblée générale»
- à toute personne devant être avertie de la date de l'Assemblée générale (locataires, habitants, voir point 2 ci-dessus),
- aux copropriétaires ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale (voir point 1 ci-dessus),
- aux titulaires d'un droit réel ou d'un droit personnel (le créditeur hypothécaire de la propriété dans la plupart des cas).

C'est pourquoi il est nécessaire de signifier au syndic toute inscription hypothécaire sur le lot.

4. Comment informer le syndic, et quelles sont les conséquences en cas de négligence?

Vous devez pouvoir prouver que vous avez informé le syndic. Celui-ci est en effet supposé n'avoir connaissance que des communications et des modifications ultérieures que vous lui avez adressées par lettre recommandée à la poste. Etant donné que les renseignements à communiquer sont assez complexes et variés, nous vous recommandons de ne faire vos déclarations qu'en remplissant complètement et correctement le présent formulaire. Les communications obligatoires au syndic doivent être envoyées à l'adresse suivante:

RECOMMANDÉ

(nom et adresse du syndic)

Si un locataire, un habitant, un détenteur d'un droit réel ou personnel etc. avait un différend avec l'association des copropriétaires et invoquait le fait que le syndic n'a pas fait les communications que lui impose la loi, le syndic ne sera pas tenu pour responsable s'il s'est trouvé dans l'impossibilité d'accomplir convenablement sa mission par le fait que le copropriétaire concerné a négligé de lui fournir les renseignements nécessaires.
Nous attirons par là votre attention sur le fait que la loi ne fait aucune différence entre, par exemple, le locataire permanent et le locataire saisonnier.

Même si vous estimez que votre locataire, votre fils majeur habitant dans l'immeuble, ou la banque qui vous a octroyé un crédit hypothécaire ne doivent pas être informés de la gestion de votre résidence, respectez la loi et renvoyez à temps le présent formulaire dûment complété au syndic. Cela peut vous éviter bien des ennuis, désagréments et préjudices en cas de conflit.

Nous vous remercions de votre collaboration, et restons à votre service.

Groupe de travail "Documentation-informatisation"

Président: *M. Leo VAN TUYCKOM (N)*
Membres: *Mme Céline VAUSE (F), MM. Michel ACACIA (F), Pierre BEGUIN (F), Daniel BORGERS (F), Pol DERMUL (N), Willy HAEGENS (N), Patrick JORDENS (N), Jacques KERCKAERT (N), Johan TACKOEN (N), Jacques WALCKIERS (F), Maîtres Ivo DE TROYER (N) et Jan GHYSELS (N)*
Secrétaire: *M. Jurgen VANSTEENE (N)*

Réuni pour la première fois le 17 août 1995, le groupe de travail s'est immédiatement penché sur le problème de la création d'une banque de données immobilières qui pourrait être mise au point par l'Institut.
Selon les membres du groupe de travail, l'IPI aurait en effet tout intérêt à pouvoir disposer de ses propres données en matière de transactions immobilières. Celles-ci pourraient, par exemple, être obtenues en obligeant les agents immobiliers, par le biais du règlement de déontologie, à communiquer à l'Institut les renseignements concernant leurs transactions réalisées. Il va de soi que cela impliquerait une protection adéquate du réseau.
Se pose dès lors la question de savoir si une telle façon de faire serait compatible avec les stipulations de la loi sur la protection de la vie privée.
Le groupe de travail s'est proposé d'étudier les implications en la matière.
Une alternative serait de collaborer avec les banques de données partielles existantes comme celles de l'An-Hyp, par exemple.
En attendant les résultats en la matière, le groupe de travail a pu comparer une série de systèmes différents de banques de données en convoquant - ou en se rendant sur place - les responsables de certaines firmes spécialisées dans ce domaine.

Le groupe de travail a également émis la suggestion que l'IPI puisse disposer des points de comparaison en matière de ventes immobilières ainsi que d'une bibliothèque centrale informatisée et mise à jour.
Il est en train d'étudier la faisabilité ainsi que le budget inhérent à une telle intiative.
Pour ce faire, le groupe de travail a effectué un appel d'offres restreint sur base d'un cahier des charges précis détaillant les besoins.
Les décisions définitives seront prises incessammment.

Le groupe de travail s'est également penché sur la nécessité pour l'IPI de pouvoir diffuser une publication dont la périodicité reste à fixer.
Pourraient ainsi être abordés l'évolution de la fiscalité immobilière, la législation en matière de loyers, le droit de propriété, la jurisprudence immobilière, etc.

À noter qu'un sous-groupe de travail s'est occupé activement du projet de loi sur les loyers et se propose, dans un proche avenir, de se pencher sur le problème d'urbanisation et de planning d'aménagement du territoire.

L'accès à la profession d'agent immobilier et les diplômes étrangers

L'on sait que toute personne qui désire exercer les activités d'agent immobilier doit dorénavant, obligatoirement et sous peine de graves sanctions pénales, être inscrite au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires de l'Institut professionnels des agents immobiliers (IPI).

Or, pour être inscrit à l'IPI, il convient de posséder un des diplômes ou certificats requis (voir art. 5 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 - M.B. du 13 octobre 1993).
Pour être valables, ces diplômes ou certificats doivent être délivrés par des institutions d'enseignement ou de formation organisées, reconnues ou subventionnées par l'État belge ou par les Communautés de notre pays.

En dépit de la directive européenne en la matière, 89/48/CEE du Conseil du 21 décembre 1988, les diplômes étrangers étaient par conséquent exclus et les détenteurs de ces derniers étaient donc dans l'impossibilité de s'inscrire à l'IPI et conséquemment d'exercer les activités d'agent immobilier sur notre territoire, du mois d'une manière permanente.

L'arrêté royal du 2 mai 1996 (M.B. du 8 mai 1996) modifiant l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précité remédie à cette situation.
La présente note tente de démêler l'écheveau des multiples et subtiles modalités de cet arrêté.

Le port du titre

Dorénavant, tout agent immobilier inscrit au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires de l'IPI, pourra faire usage de son titre de formation licite étranger (ou de son abréviation) dans la langue de l'État de l'établissement qui a délivré ce diplôme.
L'arrêté royal du 2 mai 1996 dispose que dans ce cas, le titre en question doit être suivi des nom et lieu de l'établissement (ou du jury) qui l'a délivré.
Un exemple concret: M.B.A. Cambridge.

Le diplôme

L'article 5, §1 er, 1°, a à d de l'arrêté royal du 6 septembre précité énumère les diplômes et certificats requis pour pouvoir exercer les activités d'agent immobilier.
Comme nous l'avons déjà dit, il s'agit uniquement de titres belges délivrés par des établissements subventionnés ou reconnus par l'État belge ou les Communautés.

L'arrêté royal du 2 mai susmentionné ajoute à la liste des diplômes ou certificats belges une série de critères auxquels certains diplômes étrangers doivent satisfaire pour donner accès à l'exercice des activités d'agent immobilier sur notre territoire.

Désormais, les détenteurs de certains diplômes étrangers pourront donc également exercer les activités d'agent immobilier en Belgique, pour autant qu'ils soient inscrits au tableau des titulaires de l'IPI...

Il s'agit d'un diplôme prescrit par un État membre de l'Union européenne ou qui fait partie de l'Accord sur l'Espace économique européen (et obtenu dans cet État), qui permet d'accéder à la profession d'agent immobilier sur son territoire ou de l'y exercer.

En ce qui concerne ces diplômes, il convient de distinguer les pays où l'accès et l'exercice de la profession d'agent immobilier sont réglementés et ceux où cette profession ne l'est pas.

Pour les pays qui possèdent une réglementation de la profession d'agent immobilier, ce diplôme, certificat ou tout ensemble de tels diplômes, certificats ou autres titres doit:
1°- être délivré par une autorité compétente dans ce pays;
2°- comporter une durée minimale de trois ans (ou une durée équivalente à temps partiel) après le cycle d'études post-secondaires;
3°- être accompli dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur (ou équivalent);
4°- être un diplôme dont il résulte que le titulaire possède les qualifications professionnelles requises en matière d'accès ou d'exercice de la profession d'agent immobilier dans ce pays (ou reconnue par ce pays comme de niveau équivalent pour ce faire).
En outre et le cas échéant, le titulaire devra, en plus de ses études, avoir suivi avec succès la formation professionnelle requise. Cette formation sanctionnée par le diplôme doit alors soit avoir été acquise, dans une mesure prépondérante, dans un des pays de l'Union européenne ou faisant partie de l'Espace économique européen, soit être assortie d'une expérience professionnelle de trois ans certifiée par l'État membre qui a reconnu un diplôme délivré par un pays tiers.

Pour les pays qui ne possèdent pas de réglementation de la profession d'agent immobilier, le demandeur devra également être détenteur d'un des diplômes, certificats ou titres répondant aux exigences des point 1, 2 et 3 ci-dessus ou reconnus comme équivalents (à condition toutefois que cette équivalence ait été notifiée au autres États membres et à la Commission européenne). Ces personnes devront, en outre, justifier de deux années d'activités à temps plein dans le pays d'origine ou de provenance au cours des dix années précédentes.
Ces diplômes devront avoir préparé le demandeur à l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Le Stage

Les agents immobiliers détenteurs d'un diplôme d'un pays membre de l'Union européenne ou adhérent à l'Accord sur l'Espace économique européen où existe une réglementation en matière de profession d'agent immobilier, ne devront, en principe, pas accomplir de stage en Belgique, pour autant qu'ils satisfassent aux conditions énumérées sub 1 à 4 ci-dessus.
Il est important dc noter que ce qui précède n'est valable que pour les ressortissants des pays de l'Union européenne ainsi que des pays adhérents à l'Accord sur l'Espace économique européen. Il ne convient en effet pas d'oublier qu'il s'agit ici d'une modification réglementaire prise sur base d'une directive européenne qui n'a d'autre but que de faciliter la libre circulation des personnes avec pour objectif de favoriser le commerce en général à l'intérieur de l'espace européen.

Toutefois, le Chambre exécutive de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) peut imposer, au choix du demandeur, soit d'accomplir un an de stage soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude mais ce uniquement dans les cas suivants:
- lorsque la formation reçue par le demandeur porte sur des matières substantiellement différentes de celles couvertes par les diplômes ou certificats requis en Belgique;
- lorsque la profession d'agent immobilier réglementée en Belgique comprend une ou plusieurs activités professionnelles réglementées qui n'existent pas dans la profession **réglementéé** dans le pays d'origine du demandeur et que cette différence est caractérisée par une formation spécifique requise en Belgique, qui porte sur des matières substantiellement différentes de celles couvertes par le diplôme dont ce demandeur fait état; [1]

Désormais, les détenteurs d'un diplôme étranger prescrit par un pays membre de l'Union européenne ou adhérent à l'Accord sur l'Espace économique européen pourront, sous certaines conditions, faire état de leur titre étranger. Ils seront aussi légalement habilités à exercer les activités d'agent immobilier en Belgique pour autant qu'ils soient inscrits à l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI).
Les diplômes d'origine étrangère devront correspondre à certains critères bien précis. Pour les détenteurs d'un diplôme prescrit par un pays où une réglementation relative aux agents immobiliers n'existe pas, outre le diplôme ou certificat idoine, il convient que l'interessé ait exercé à plein temps la profession d'agent immobilier pendant deux ans au cours des dix dernières années.
Certaines personnes sont dispensées de stage. La Chambre exécutive de l'IPI peut, dans certaines circonstances, imposer, au choix du demandeur, soit un stage d'un an, soit un examen d'aptitude.

1 Pour rappel: la réglementation relative aux agents immobiliers en Belgique vise les activités de courtier, de syndic de copropriété, d'administarteur de biens et de transaction de fonds de commerce.

Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)

(arrêté royal du 6 septembre 1993 - M.B. 13 octobre 1993)
Rue Emile Claus 49 boîte 8 et 9 - 1050 Bruxelles
Tél (02) 649 06 11 - fax (02) 649 45 11

SI CE N'EST DEJA FAIT:
SI VOUS DESIREZ QUE VOS COORDONNEES SOIENT EXACTES DANS LE PROCHAIN ANNUAIRE, VEUILLEZ DÉTACHER LE PRÉSENT FORMULAIRE, LE REMPLIR CORRECTEMENT ET LE RENVOYER À L'IPI.

Partie A

Renseignements personnels à compléter par toute personne physique membre de l'IPI.

Nom: .....

Prénoms: .....

Lieu et date de naissance: le .....

Sexe: féminin O masculin O

Adresse privée:

Rue: ..... n°: ..... Bte: .....

Code postal: ..... Localité: ..... Pays: .....

Tél. privé: ..... fax privé: .....

Partie B

Renseignements professionnels à compléter par toute personne physique membre de l'IPI.

Exercez-vous votre profession d'agent immobilier comme indépendant ou comme mandataire d'une société immobilière?

à titre principal? oui O non O

à titre accessoire? oui O non O

Depuis quand? .....

Si vous exercez à titre accessoire, quelle est votre profession principale?

.....

ou

Êtes-vous pensionné(e) ou pré-pensionné? oui O non O

Êtes-vous membre d'instituts ou ordres professionnels réglementant une profession?

oui O non O

Si oui, lequel ou lesquelles? .....

Etês-vous affilié(e) à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants?

oui O non O

Suivez-vous régulièrement des cours ou séminaires de formation permanente?

oui O non O

Si oui, le nombre total d'heures s'élève à

10	O
11 à 25	O
26 à 50	O
+ 50	O

Adresse professionnelle (si différente de l'adresse privée):

Rue: ..... n°: ..... Bte: .....

Code postal: ..... Localite: .....

Téléphone: ..... Fax: .....

Partie C

Renseignements professionnels à compléter par toute personne physique membre de l'IPI et exerçant la profession réglementée d'agent immobilier à titre individuel (non mandataire de société).

Êtes-vous assujetti à la T.V.A.? oui O non O

Si oui, quel est votre numéro? .....

Avez-vous un numéro de registre de commerce? oui O non O

Si oui, indiquez le numéro et le lieu de votre inscription: .....

Partie D

Renseignements professionnels à compléter par toute personne physique membre de l'IPI exerçant ou pouvant statutairement exercer la profession réglementée d'agent immobilier et qui est mandataire d'une ou de plusieurs sociétés immobilières.

Dénomination et adresse exacte de la société dont vous êtes mandataire:

Dénomination de la société: .....

Forme de la société: .....

Adresse du siège social: .....n°: . . . . . Bte:.....

Code postal: .....Localité:.....

Numéro d'inscription au registre de commerce et lieu d'inscription:

.....

(À défaut, numéro d'inscription au registre des sociétés civiles et lieu d'inscription)

IMPORTANT: AU CAS OÙ VOUS ÊTES MANDATAIRE DE PLUSIEURS SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES EXERÇANT OU POUVANT STATUTAIREMENT EXERCER LA PROFESSION RÉGLEMENTÉE D'AGENT IMMOBILIER, VEUILLEZ JOINDRE LES INFORMATIONS CONCERNANT CELLES-CI EN ANNEXE DU PRÉSENT QUESTIONNAIRE (NOM, ADRESSE DU SIÈGE SOCIAL, CODE POSTAL, LOCALITÉ).

Partie E

Renseignements facultatifs

Etes-vous titulaire d'un ou plusieurs diplômes? oui O non O

Lesquels? .....

.....

Ces données personnelles seront récoltées et conservées par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers et lui permettront de mener à bien les missions qui lui ont été attribuées. Au cas où vous souhaiteriez accéder aux données éventuellement incomplètes, inexactes ou non pertinentes, vous pouvez vous adresser à l'IPI qui est le maître du fichier. Vous pouvez prendre connaissance de ces renseignements vous concernant et cela sur simple demande (loi du 8 décembre 1992).

Je déclare sur l'honneur que les renseignements repris ci-dessus sont exacts et je m'engage également à avertir sans retard l'Institut de tout changement fourni à l'appui du présent questionnaire.

Date Nom et signature