

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS
BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Rapport d'activité 1998

Table des matières

5	Avant-propos
7	Graphiques <ul style="list-style-type: none">TitulairesStagiairesRépartition linguistiqueRépartition par province
11	Les organes de l'IPI <ul style="list-style-type: none">Organigramme de l'IPIConseil nationalChambre exécutive francophone<ul style="list-style-type: none">▣ 1 Dossiers administratifs: modifications du fichier des membres▣ 2 Plaintes de nature déontologiqueChambres exécutives réunies<ul style="list-style-type: none">▣ 1 Compétences et composition▣ 2 ActivitésChambre d'appel francophone
19	Les commissions <ul style="list-style-type: none">Commission "Inspection et Dépistage"Commission de stage
24	Les groupes de travail <ul style="list-style-type: none">Groupe de travail "Déontologie"Groupe de travail "Tarification"Groupe de travail "Formation professionnelle"Groupe de travail "Relations avec le notariat"Groupe de travail "Communication"Groupe de travail "Copropriété"Groupe de travail "Informatique"Groupe de travail "Relations internationales"



IPI

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

49/8-9, rue E. Claus • 1050 Bruxelles
tél (02) 649 06 11 • fax (02) 649 45 11

Le "Rapport d'activité 1998" est une publication de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.
Toute reproduction, intégrale ou partielle, faite sans le consentement écrit de l'éditeur est illicite.

© Bruxelles, 30 juin 1999.

Editeur responsable: A. Beirens • 49/8-9, rue E. Claus, 1050 Bruxelles.

Avant-propos

La protection du titre et de l'exercice de la profession d'agent immobilier a été établie par l'A.R. du 6 septembre 1993. C'était le début d'une ère nouvelle pour les professionnels du secteur ainsi que pour les consommateurs.

L'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) créé par cet A.R. devait, entre autres, établir la réglementation relative au secteur et veiller à la faire appliquer.

L'Institut professionnel a été installé le 1er mars 1995.

Quatre ans plus tard, une des missions les plus importantes confiées au Conseil national (CN) de l'IPI est accomplie. Les débats au sein du Conseil national ont abouti en 1998 à l'approbation du Code de déontologie et du Règlement de stage. Ces deux règlements ont été approuvés par le Roi le 3 février dernier, par arrêté délibéré en Conseil des ministres du 22 janvier 1999. Ils sont parus au Moniteur belge du 25 mars 1999.

La publication de ces deux règlements a permis au Conseil national de l'IPI d'atteindre son premier objectif, tel qu'il est formulé au premier paragraphe de l'article 7 de la loi-cadre du 1er mars 1976.

Par l'approbation du Code de déontologie, les organes de droit administratif (les Chambres exécutives et les Chambres d'appel) disposent dorénavant d'un document officiel contenant les obligations à respecter par l'agent immobilier dans le cadre des relations qu'il entretiendra avec ses collègues et avec les consommateurs, ainsi que dans les contrats qu'il conclura avec ces derniers. Le Règlement de stage détermine clairement la voie à suivre pour atteindre un professionnalisme accru.

L'IPI envisage donc l'avenir avec confiance. Ces deux règlements permettront en effet de mettre un terme aux erreurs commises par le passé et qui ont nui à l'ensemble du secteur, alors que bien souvent, elles n'étaient le fait que de quelques agents immobiliers peu professionnels.

L'IPI n'a toutefois pas encore atteint son objectif final.

De nouveaux défis l'attendent: l'application des règles d'une manière conséquente et le souci de disposer d'une formation adéquate et taillée sur mesure (formation complémentaire pour les stagiaires et formation continue pour les titulaires). Cette formation constitue en effet un élément essentiel en vue de permettre aux agents immobiliers actuels et futurs de garantir un service de qualité dans le cadre de l'exercice de leur profession. L'Institut y accordera une attention toute particulière.

En outre, un volet important doit encore venir compléter la déontologie: il s'agit des diverses directives devant détailler et compléter le Code de déontologie.

L'année 1998 fut clôturée avec la ferme intention d'optimiser la communication entre l'Institut et chacun des agents immobiliers. En plus du bulletin officiel bimestriel 'IMMOBILIUM', tout a été mis en oeuvre en 1998 afin de pouvoir lancer notre propre site Internet. La banque de données juridiques (accès via un système Intranet fermé), qui sera opérationnelle à l'automne 1999, constitue un élément important de ce site.

Ce 'Rapport d'activité' livre un aperçu du fonctionnement de l'IPI en 1998 et témoigne des travaux effectués par de nombreux collègues. Dans les années à venir, ceux-ci continueront à s'investir pleinement pour donner à la profession et au titre d'agent immobilier la place qui leur revient dans notre système économique et social.



Arsène BEIRENS,
Vice-Président



Jacques GOBERT,
Trésorier



Roger BRACONNIER,
Président

Graphiques

4

Avant-propos

7

Graphiques

- Titulaires
- Stagiaires
- Répartition linguistique
- Répartition par province

11

Les organes de l'IPI

- Organigramme de l'IPI
- Conseil national
- Chambre exécutive francophone
 - 1 Dossiers administratifs: modifications du fichier des membres
 - 2 Plaintes de nature déontologique
- Chambres exécutives réunies
 - 1 Compétences et composition
 - 2 Activités
- Chambre d'appel francophone

19

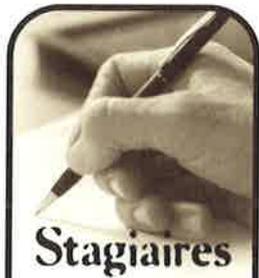
Les commissions

- Commission "Inspection et Dépistage"
- Commission de stage

24

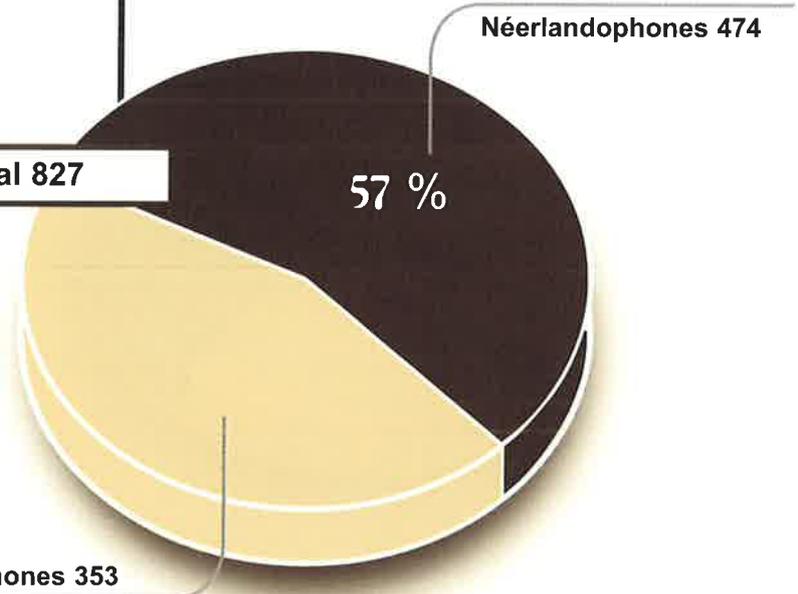
Les groupes de travail

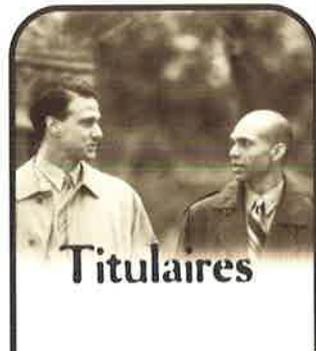
- Groupe de travail "Déontologie"
- Groupe de travail "Tarification"
- Groupe de travail "Formation professionnelle"
- Groupe de travail "Relations avec le notariat"
- Groupe de travail "Communication"
- Groupe de travail "Copropriété"
- Groupe de travail "Informatique"
- Groupe de travail "Relations internationales"



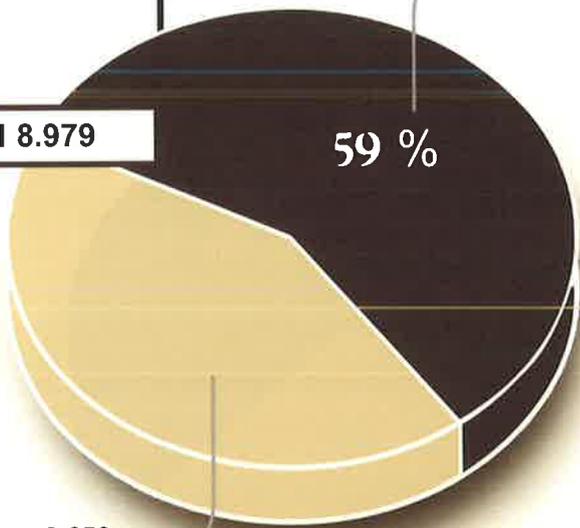
Stagiaires

Total 827





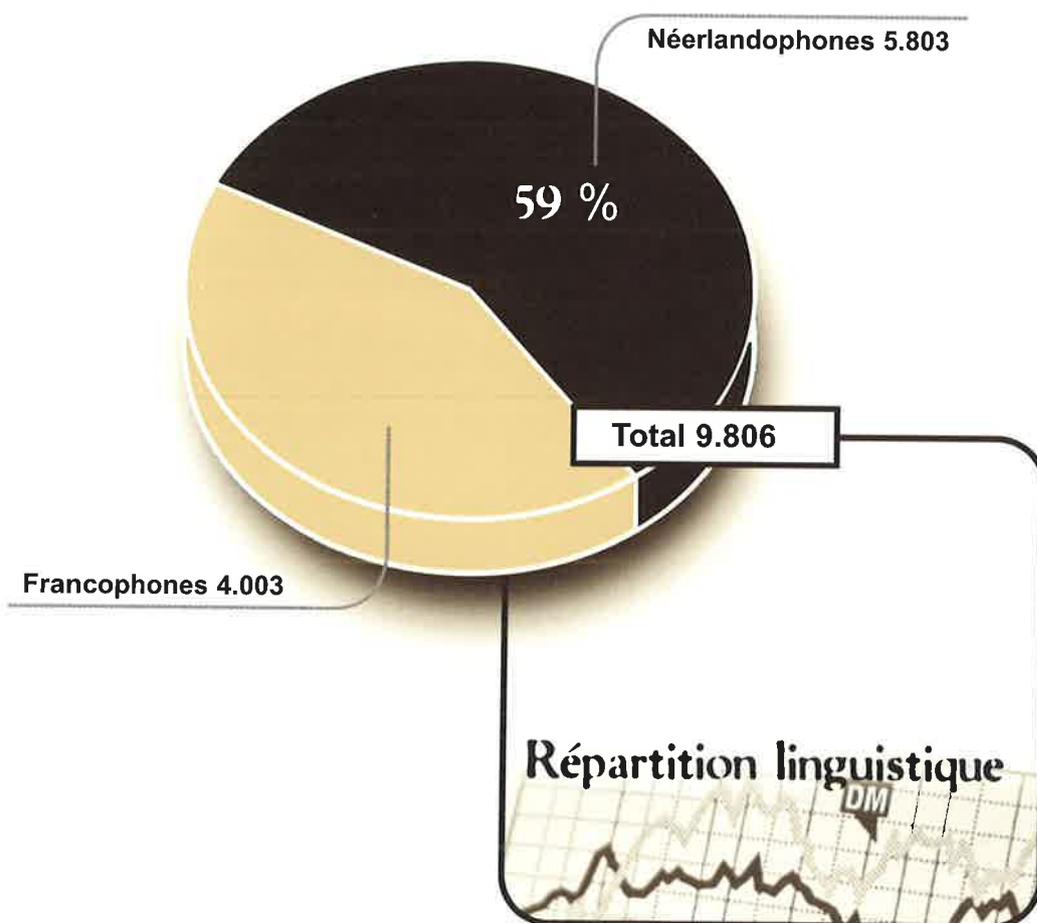
Total 8.979



Néerlandophones 5.329

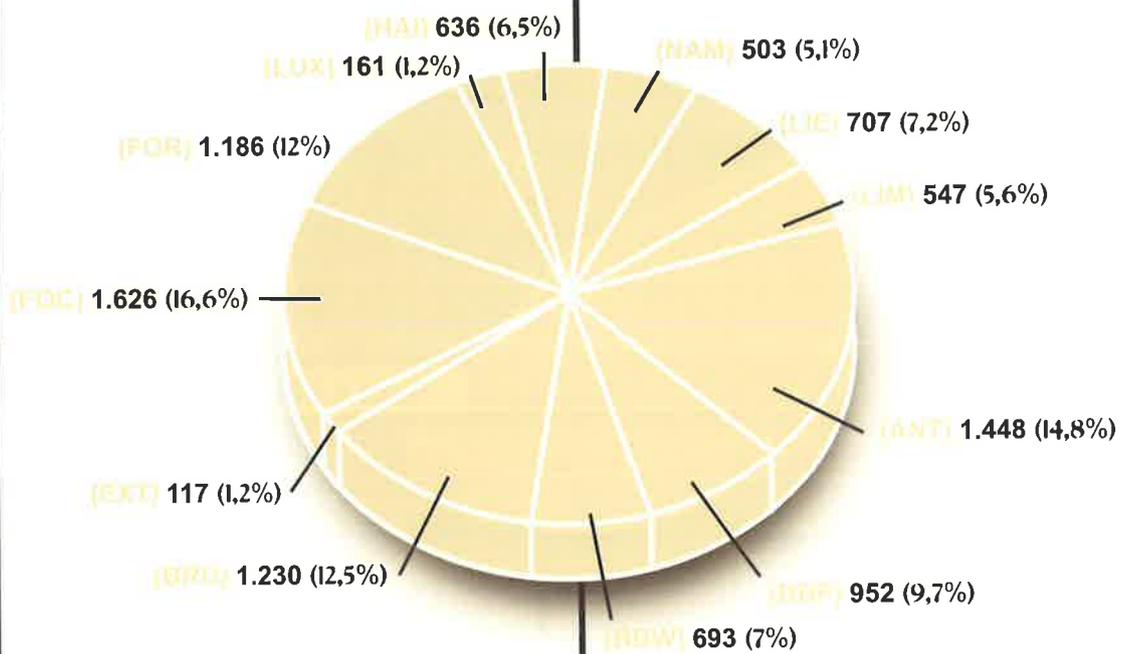
59 %

Francophones 3.650





Répartition par province



- Bruxelles (BRU) - 1.230 (12,5%)
- Brabant wallon (BRW) - 693 (7%)
- Brabant flamand (BBF) - 952 (9,7%)
- Anvers (ANT) - 1.448 (14,8%)
- Limbourg (LIM) - 547 (5,6%)
- Liège (LIE) - 707 (7,2%)
- Namur (NAM) - 503 (5,1%)
- Hainaut (HAI) - 636 (6,5%)
- Luxembourg (LUX) - 161 (1,2%)
- Flandre orientale (FOR) - 1.186 (12%)
- Flandre occidentale (FOC) - 1.626 (16,6%)
- Autres (EXT) - 117 (1,2%)

Les organes de l'IPI

Les organes de l'IPI



5

Avant-propos

7

Graphiques

Tribunaux
Stagiaires
Répartition linguistique
Répartition par province

11

Les organes de l'IPI

Organigramme de l'IPI
Conseil national
Chambre exécutive francophone

- ▣ 1 Dossiers administratifs: modifications du fichier des membres
- ▣ 2 Plaintes de nature déontologique

Chambres exécutives réunies

- ▣ 1 Compétences et composition
- ▣ 2 Activités

Chambre d'appel francophone

19

Les commissions

Commission "Inspection et Dépistage"
Commission de stage

24

Les groupes de travail

Groupe de travail "Déontologie"
Groupe de travail "Tarification"
Groupe de travail "Formation professionnelle"
Groupe de travail "Relations avec le notariat"
Groupe de travail "Communication"
Groupe de travail "Copropriété"
Groupe de travail "Informatique"
Groupe de travail "Relations internationales"

Institut professionnel 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 et de son 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
4 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
4 membres élus suppléants

Le Conseil national

Président: Monsieur Roger BRACONNIER (F)

Vice-président: Monsieur Arsène BEIRENS (N)

Trésorier: Monsieur Jacques GOBERT (F)

Membres: Mesdames Agnes DE GROOTE (N), Mariëtte DEPOORTER (N) et Jacqueline MOENS de FERNIG (F), Messieurs Michel ACACIA (F), Francis BERTOT (F), Achille CLAES, Robert CLOSSET (F), Daniel de BERGEYCK (N), Philippe GILSON (F), Erik MARKEY (N), Guy NELIS (N), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Leo VAN TUYCKOM (N) et Jacques WALCKIERS (F)

Commissaire du gouvernement: Monsieur Albert WAUTHIER

Secrétaire-rapporteur: Monsieur Willy CONINX

Le Conseil national (CN) se compose de 18 membres (9 francophones, 9 néerlandophones et le même nombre de suppléants) et constitue, à côté des Chambres exécutives et des Chambres d'appel, un des trois organes élus de l'IPi.

Les membres du CN élisent en leur sein le président, le vice-président et le trésorier, c'est-à-dire le Bureau de l'IPi, lequel est chargé de la gestion journalière de l'Institut.

Les missions les plus importantes du CN consistent à établir le code de déontologie, le règlement de stage ainsi que le règlement d'ordre intérieur, à veiller au respect des conditions d'accès à la profession et à dénoncer aux autorités judiciaires toute infraction aux lois et arrêtés organisant la profession et protégeant le titre professionnel.

En 1998, les membres du CN ont procédé à l'élection d'un nouveau président. En raison de l'indisponibilité temporaire de l'ancien président, Monsieur J.-M. Ledoux, le vice-président, Monsieur Beirens, a rempli les fonctions de président de l'Institut à partir du 28 janvier, conformément à la réglementation en vigueur en la matière. Monsieur Ledoux s'est retiré définitivement de la présidence de l'IPi le 16 juin 1998 et a été remplacé par Monsieur R. Braconnier, élu à l'unanimité comme président le 25 juin 1998 par les membres du CN.

Au cours de l'année 1998, les efforts du CN se sont surtout portés sur la discussion et l'approbation du code de déontologie, du règlement de stage ainsi que des directives y afférentes. Sur la base du travail préparatoire effectué par le groupe de travail Déontologie et la Commission de stage, les deux projets de règlement ont fait l'objet de discussions au sein du CN, avant d'être approuvés définitivement en Conseil des ministres le 22 janvier 1999 (les deux projets d'arrêtés royaux ont été signés par le Roi le 3 février 1999 et ont été publiés au Moniteur belge du 25 mars 1999).

L'approbation d'un nouveau projet de communication et d'informatique pour l'IPi a également retenu l'attention du CN. Ce dernier a décidé d'investir dans l'édition de publications via CD-ROM et la création d'un site Internet propre à l'Institut, afin d'améliorer la communication avec les agents immobiliers et les consommateurs. Le premier CD-ROM a été distribué en novembre 1998 et le site Internet de l'IPi (<http://www.ipi.be>) sera opérationnel à partir du 1er septembre 1999. L'Intranet, système d'information interne qui n'est accessible qu'aux agents immobiliers, constitue une partie importante de ce site. Les agents immobiliers pourront ainsi consulter une gigantesque bibliothèque d'informations juridiques. Ce projet s'inscrit dans la volonté de l'IPi de poursuivre la professionnalisation des agents immobiliers.

Enfin, la commission Inspection et Dépistage prépare, pour les membres du Conseil national, des dossiers relatifs à l'exercice illégal de la profession. Ceux-ci sont ensuite évalués par le CN, qui décide des actions judiciaires à entreprendre.

La Chambre exécutive francophone

Président: *Monsieur Patrick UYTENHOVE*

Vice-Président: *Monsieur Jules GILSOUL*

Membres: *Mesdames Cécile VAUSE et Françoise GILLOT, Messieurs Jacques TIRIARD et Francis ROLAND*

Assesseur juridique: *Monsieur Bernard VINÇOTTE*

Secrétaire: *Monsieur Ludwig POLFLIET*

L'API comprend deux Chambres exécutives, une Chambre néerlandophone et une francophone. Elles ont entre autres pour mission d'établir et de tenir à jour le tableau des titulaires ainsi que la liste des stagiaires. En outre, elles doivent veiller à l'application des règles de déontologie et se prononcer par voie d'arbitrage ou d'avis sur les litiges liés aux honoraires. Chaque Chambre exécutive est composée de six membres effectifs et de six membres suppléants (élus parmi les membres inscrits au tableau des titulaires). Leur mandat est incompatible avec tout autre mandat au sein de l'API (Conseil national et Chambre d'appel). Les membres des CE sont assistés d'un assesseur juridique (avocat nommé par le Roi). La Chambre exécutive francophone s'est réunie 24 fois en 1998.

❑ 1. Dossiers administratifs: modifications du fichier des membres

— 1.1. Omissions

La Chambre exécutive francophone a également été saisie de nombreuses demandes d'omission du tableau (ou de la liste des stagiaires) en 1998. La pointe des demandes se situe chaque année au printemps, lorsque les membres reçoivent leur demande de paiement de cotisation. Sur un total de 432 demandes d'omission introduites, 362 ont été acceptées.

— 1.2. Tableau des titulaires

Au total, la Chambre exécutive francophone a reçu 48 demandes d'inscription au tableau, dont 42 ont été acceptées et 6 refusées.

— 1.3. Liste des stagiaires

L'afflux massif initial de nouveaux stagiaires semble s'être provisoirement interrompu et connaît à présent une croissance stable. La Chambre exécutive a traité 152 dossiers au total. 122 demandes ont été acceptées et 30 demandes d'inscription à la liste ont été refusées. La majorité de ces refus est due au fait que les candidats stagiaires ne détenaient pas le diplôme requis.

— 1.4. Changement de rôle linguistique

L'inscription au rôle linguistique néerlandophone ou francophone est réglée par la loi-cadre de 1976 (art. 8 § 2). Cet article dispose très clairement que l'agent immobilier ne choisit pas librement le régime linguistique sous lequel il est inscrit. Seul le déplacement de l'établissement principal de l'agent immobilier agréé d'une région linguistique vers une autre donne lieu à un changement de rôle linguistique. Une demande reçue par la Chambre exécutive à ce sujet a été acceptée.

1.5. Exercice occasionnel de la profession

Les ressortissants de l'Union européenne qui exercent la profession dans leur pays d'origine peuvent obtenir l'autorisation, à certaines conditions, d'exercer durant un an l'activité d'agent immobilier en Belgique. La Chambre exécutive a été saisie, au total, de 4 demandes d'exercice occasionnel de la profession, qu'elle a toutes acceptées.

1.6. Réinscription

46 personnes ont déjà demandé leur réinscription au tableau des titulaires: 41 d'entre elles ont été acceptées et 5 ont été refusées.

2. Plaintes déontologiques

Le nombre de plaintes introduites à l'encontre d'agents immobiliers croît d'année en année. En 1998, 250 plaintes ont été déposées par des confrères ou des personnes ayant subi un préjudice. Compte tenu du fait qu'une série de plaintes a été introduite fin 1997, le Président de la Chambre exécutive a désigné un rapporteur chargé d'instruire l'affaire dans 273 dossiers, et ce, après avoir procédé à une enquête de recevabilité (art. 49 de l'A.R. du 27 novembre 1985).

L'enquête a été clôturée dans 120 dossiers, dont 100 ont été classés sans suite. Par contre, des poursuites ont été engagées contre un ou plusieurs agents immobiliers dans 31 dossiers (compte étant tenu des dossiers ouverts avant 1998). Une décision finale (en première instance) a été prise dans 17 dossiers alors que dans certains, la Chambre a estimé qu'elle ne disposait pas des données nécessaires et a ordonné une enquête complémentaire. Celle-ci a souvent été ouverte à la requête du conseil de l'agent immobilier qui insistait sur le respect des droits de la défense.

La Chambre exécutive francophone n'a prononcé aucune radiation en 1998. Par contre, elle a suspendu 3 agents immobiliers (pour une durée respectivement de 3 mois, 1 an et 2 ans). Deux de ceux-ci sont actuellement en appel de la décision prononcée à leur encontre. Enfin, la Chambre a sanctionné 4 agents immobiliers d'un blâme (dont 1 est en appel) et a prononcé 2 acquittements.



Les Chambres exécutives réunies

Président: Monsieur Patrick UYTENHOVE (F)

Vice-président: Monsieur Winand BLOEMEN (N)

Membres effectifs: Mesdames Françoise GILLOT (F), Cécile VAUSE (F), Lena HILLEWAERE-SCHATTEMAN (N),
messieurs Jozef DEJAEGER (N), Ghislain DE SMET (N), Jules GILSOUL (F), Luc OYAERT (N), Francis ROLAND (F),
Jacques TIRIARD (F), Marc VAN DE WOESTYNE (N)

Assesseurs juridiques: Monsieur Bernard VINCOTTE (F), Monsieur Roland TIMMERMANS (N)

Secrétaire: Monsieur Ludwig POLFLIET

▣ 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 principal établissement dans les communes d'Eupen, de Kelmis, de Lontzen, de Raeren, de Bütgenbach, de Büllingen, d'Amel, de Sankt-Vith et de Burg-Reuland.

▣ 2. Activités

Les Chambres exécutives réunies ont siégé 3 fois en 1998.

Une demande d'admission a été introduite. Cette demande a été acceptée par les Chambres réunies à la condition toutefois que le demandeur, de nationalité allemande, se soumette à un stage d'adaptation au motif qu'il ne possédait pas un des diplômes prescrits mais avait suivi en Allemagne une formation de chef d'entreprise et y exerçait la profession depuis deux ans. Conformément à la réglementation européenne, les Chambres réunies ne pouvaient donc refuser l'inscription du demandeur mais avaient la possibilité de soumettre celui-ci à un stage d'adaptation, ce qu'elles ont fait puisque l'intéressé n'avait pas la formation théorique requise en Belgique.

Quatre demandes d'omission et une demande de passage au tableau ont été introduites. Toutes ont été acceptées.

Les Chambres réunies ont été saisies d'une plainte déontologique mais d'aucune demande d'arbitrage ni d'avis.

La Chambre d'appel d'expression française

Président: Maître Philippe de CALLATAÏ

Vice-Président: Maître Christian VOISIN

Membres effectifs: Messieurs Serge WINNYKAMIEN et Paul DELAYE

Membres suppléants: Messieurs Pierre GODTS et Henri POCHE, Madame Jacqueline MESTDAGH et Monsieur Rodolphe d'OULTREMONT

Secrétaire: Monsieur Jurgen VANSTEENE

L'IPI comprend deux Chambres d'appel, l'une d'expression française, l'autre d'expression néerlandaise. Celles-ci traitent respectivement des appels interjetés contre les décisions prononcées par les Chambres exécutives francophone et néerlandophone. Les appels contre les décisions des Chambres exécutives réunies sont traités par les Chambres d'appel réunies. Ces dernières ne se sont pas réunies en 1998. Chaque Chambre d'appel comprend un président, un vice-président, deux membres effectifs, quatre 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 et le vice-président sont nommés par le Roi pour un terme de six ans. Les membres effectifs et suppléants sont élus pour une période de six ans. Lors des prochaines élections, il est prévu qu'ils soient élus pour une période de quatre ans et non plus de six ans comme c'était le cas auparavant.

Sauf l'arbitrage des litiges en matière d'honoraires, toutes les décisions prises par la Chambre exécutive sont susceptibles d'appel; le recours a un effet suspensif, doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive, doit être signé par son auteur et adressé au secrétaire de la Chambre d'appel par lettre recommandée à la poste.

Tant l'intéressé que le président du Conseil national conjointement avec un assesseur juridique de la Chambre exécutive 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.

Jusqu'à la fin de 1998, la Chambre d'appel d'expression française a été saisie de 148 recours: 22 en 1995, 22 en 1996, 63 en 1997 et 41 en 1998.

En 1998, la Chambre d'appel a rendu 63 décisions, contre 13 en 1995, 24 en 1996 et 36 en 1997. Parmi ces décisions, il faut noter que certains dossiers ont été introduits en 1997. Dans 12 cas, le recours était dirigé contre un refus d'admission sur la liste des stagiaires: dans 9 cas, la Chambre d'appel a confirmé la décision prise par la Chambre exécutive et dans 3 cas, elle l'a réformée. Dans 4 dossiers, le recours était dirigé contre un refus d'admission au Tableau: la Chambre d'appel a confirmé 3 fois et réformé 1 fois la décision de la Chambre exécutive.



Il y a eu 44 dossiers d'omission dont 19 ont été réformés par la Chambre d'appel, 21 confirmés parmi lesquels 15 ont été confirmés avec une nouvelle date de prise d'effet ; 3 ont été jugés irrecevables et 1 a fait l'objet d'une renonciation.

Dans 1 dossier de réinscription, la Chambre d'appel a confirmé la décision de la Chambre exécutive qui avait refusé la réinscription d'une personne.

Enfin, la Chambre d'appel a prononcé 2 décisions intermédiaires dans le cadre de dossiers disciplinaires.

Le 16 janvier 1998, la Cour de Cassation a rejeté un pourvoi en cassation qui avait été introduit par la personne qui s'était vue refuser son inscription à l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Les commissions



6 Avant-propos

7 Graphiques

Finances
Statistiques
Rapports Réguliers
Rapports par instance

11 Les organes de l'IPJ

Organisation de l'IPJ
Conseil national
Comité consultatif international
■ 1 Bureau administratif localisation de l'office des membres
■ 2 Primes en raison déontologique
Comités consultatifs locaux
■ 1 Compagnons de compétence
■ 2 Artisans
Classes d'impôt transnationales

19 Les commissions

Commission "Inspection et Dépistage"
Commission de stage

24 Les groupes de travail

Groupe de travail "Déontologie"
Groupe de travail "Tarification"
Groupe de travail "Formation professionnelle"
Groupe de travail "Relations avec le notariat"
Groupe de travail "Communication"
Groupe de travail "Copropriété"
Groupe de travail "Informatique"
Groupe de travail "Relations internationales"

Commission "Inspection et Dépistage"

Présidents: Messieurs Achille CLAES (N) et Robert CLOSSET (F)

Membres: Madame Agnes DE GROOTE (N), Messieurs Michel ACACIA (F), Pierre DEHAYE (F), Erik MARKEY (N), Guy NELIS (F), Johan TACKOEN (N) et Winand VAN COILLIE (N)

Secrétaire: Monsieur Guy LAUWERS

La Commission Inspection et Dépistage a démarré ses activités en novembre 1995. Elle a pour but de rechercher toute personne exerçant illégalement la profession protégée d'agent immobilier. Dès réception d'une plainte, le Service concerné mène une enquête quant au fondement de celle-ci. S'il apparaît que la plainte est effectivement fondée, il informe le contrevenant de l'irrégularité de sa situation. Si ce dernier refuse de se conformer à la législation, la Commission proposera au Conseil national d'entamer des démarches judiciaires.

Depuis sa création, la Commission Inspection et Dépistage a réceptionné et traité 1793 plaintes, dont plus de 700 en 1998.

Il est apparu, après vérification, que 825 de ces 1793 plaintes étaient fondées (46%) et ont donné lieu à une enquête plus approfondie.

Traitement des dossiers fondés - aperçu depuis novembre 1995

Grâce à l'action menée dans le cadre du dépistage, la situation illégale a pu être régularisée de manière satisfaisante dans deux tiers des plaintes fondées (notamment par la cessation des activités protégées ou par l'introduction d'une demande d'agrément).

Lorsqu'il n'y a pas de régularisation volontaire de la part du contrevenant, et lorsque le dossier est suffisamment étoffé, la Commission Dépistage propose au Conseil national d'intenter une de cinq procédures judiciaires suivantes :

- **1. Faire appel à l'Inspection du Ministère des Classes moyennes.** Au total, 31 dossiers ont fait l'objet de cette procédure. Pour 13 de ces dossiers, l'enquête de ce Service d'Inspection est encore en cours. Une fois son enquête terminée, le Service d'Inspection dresse un procès-verbal à l'attention du Ministère public, conformément à l'article 12 de la loi-cadre. Tel fut le cas pour environ la moitié des dossiers qui lui avaient été transmis. Pour l'autre moitié des dossiers, la pression exercée par l'Inspection a suffi pour obtenir la régularisation de la situation des personnes concernées (qui se sont inscrites à l'IPI, travaillent sous contrat d'emploi ou ont tout simplement cessé leur activité ...).
- **2. Déposer plainte auprès du Procureur du Roi du parquet concerné.** Au total, 76 plaintes ont été déposées depuis 1995. Aujourd'hui, 44 plaintes sont encore en instruction auprès des différents parquets. Toutefois, 27 plaintes ont été classées sans suite, dans la plupart des cas en raison de la régularisation de la situation. Ainsi, trois plaintes ont pu être retirées (1 personne a obtenu un contrat d'emploi auprès d'un membre agréé et 2 autres ont mis fin à leur activité au cours de l'instruction menée par le parquet). Fin 1997, l'IPI a obtenu une première condamnation correctionnelle à Mons, suivie en 1998 des condamnations suivantes:
 - 2.1 Le 13/10/98, G.W. a été condamné par le tribunal correctionnel de Bruges pour exercice illégal en Belgique d'activités d'intermédiaire en matière de vente de biens immobiliers situés en Espagne.
 - 2.2 En novembre 1998, le tribunal correctionnel de Gand a acquitté E.V. Le tribunal n'a pas contesté l'exercice illégal. Il a toutefois estimé que E.V. exerçait l'activité protégée non pas comme indépendante, mais dans les liens d'un contrat pouvant être assimilé à un (faux) contrat de travail. Le parquet de Gand a interjeté appel de cette décision.
 - 2.3 Récemment, le tribunal correctionnel de Gand a condamné P.E. pour exercice illégal de l'activité d'intermédiaire en matière de fonds de commerce.
- **3. Porter plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction.** Cette procédure a été adoptée dans 11 dossiers. Jusqu'à présent, aucun jugement n'a été rendu. Les 11 dossiers sont encore entre les mains du juge d'instruction.

❑ **4. Citer directement le suspect devant le tribunal correctionnel.** Depuis juin 96, l'IPI n'a plus opté pour cette procédure. Des 7 dossiers pour lesquels la citation directe avait été décidée, 5 ont pu être régularisés (2 personnes travaillent sous contrat d'emploi et 3 ont abandonné leurs activités d'agent immobilier).

❑ **5. Intenter une action en cessation d'activité devant le tribunal de commerce.** À ce jour, 42 actions ont été introduites en référé, dont 34 doivent encore être jugées. Une première ordonnance de cessation d'activité, sous peine d'une astreinte de 50.000 fr. par infraction, a été rendue en 1997 par le tribunal de commerce d'Eupen à l'encontre d'un agent immobilier allemand. Entre-temps, l'infraction a pu être constatée et, en 1998, l'affaire a été portée devant le juge des saisies.

D'autres jugements ont été obtenus au cours de l'année 1998 :

5.1 Le 3 mars 1998, le tribunal de commerce de Louvain a ordonné à M.C. la cessation de son activité d'agent immobilier. Il lui a également interdit de faire de la publicité afférente à cette activité, et ce sous peine d'une astreinte de 50.000 fr. par jour, à dater de la signification du jugement. En outre, le tribunal a ordonné la publication du jugement dans divers journaux.

5.2 Le 9 juin 1998, le tribunal de commerce de Louvain a interdit à Ch.P. d'exercer, de manière directe ou indirecte, l'activité de syndic, de porter ce titre et/ou d'en faire usage dans des publicités, et ce jusqu'à ce que cette personne réponde aux dispositions légales en la matière et sous peine d'une astreinte de 10.000 fr. par infraction constatée.

5.3 Le 16 juin 1998, le tribunal de commerce de Louvain a déclaré la cause contre L.K. recevable mais non fondée. Le résultat de la procédure reste néanmoins positif, puisque L.K. a cessé son activité immobilière.

5.4 Le 8 octobre 1998, le tribunal de commerce d'Anvers a interdit à T.D.G. et à son SPRL l'exercice des activités protégées sous peine d'une astreinte de 500.000 fr. par infraction.

5.5 Le 8 décembre 1998, le tribunal de commerce de Tongres a estimé que l'entreprise de construction SPRL R. achète et vend des biens immobiliers en fonction de son activité d'entrepreneur " clé sur porte " et qu'il n'est pas démontré en suffisance qu'il s'agit d'une activité d'intermédiaire. Le dossier fait l'objet d'une remise à jour en vue d'intenter une action d'un autre type.

5.6 Le 17 décembre 1998, le tribunal de commerce d'Arlon a interdit à l'agent immobilier luxembourgeois R.S. d'exercer des activités immobilières sur le territoire belge tant qu'il ne dispose pas d'un numéro d'agrément auprès de l'IPI, et ce sous peine d'une astreinte de 5.000 fr. par infraction (publicité ou annonce dans des journaux belges, contacts avec des clients en Belgique, affichage en Belgique).

5.7 Le même jour, ce même tribunal a ordonné à la SPRL S. la cessation de ses activités immobilières en Belgique, sous peine d'une astreinte de 5.000 fr. par infraction (publicité ou annonce dans des journaux belges, néerlandais, allemands ou luxembourgeois; contacts avec des clients belges, néerlandais, allemands ou luxembourgeois; affichage publicitaire en Belgique).



Commission de stage

Présidents : Messieurs Roger BRACONNIER (F) et Winand VAN COILLIE (N)
Membres : Madame Mariëtte DEPOORTER (N), Messieurs Francis BERTOT (F), Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F) et Guy NELIS (F)
Secrétaire : Madame Katy VAN CAMP

Conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, une personne inscrite à la liste des stagiaires doit accomplir, de manière satisfaisante, un stage d'un an.

Depuis que l'Institut a été installé, la Commission de stage s'est attelée à la rédaction d'un Règlement de stage, dans le but de clarifier le sens du terme 'de manière satisfaisante'.

En attendant que le Règlement de stage soit approuvé (sous forme d'A.R.), le Conseil national a mis sur pied un règlement pratique relatif au stage. Celui-ci fut approuvé par les membres du Conseil national les 12 décembre 1995 et 13 février 1996, ce qui permit à l'Institut de disposer d'une directive relative à l'accomplissement du stage.

Entre-temps, le Conseil des ministres a approuvé le Règlement de stage le 22 janvier 1999. Il a été publié au Moniteur belge le 25 mars 1999 et est entré en vigueur le jour de sa publication.

Les tableaux reproduits ci-dessous donnent un aperçu de la répartition des 881 agents immobiliers stagiaires momentanément (fin 1998) inscrits à la liste des stagiaires. Le nouveau Règlement de stage détermine pour la première fois les mesures à prendre à l'égard de ceux qui ont été inscrits à la liste des stagiaires mais qui n'ont pas encore réussi à conclure une convention de stage avec un maître de stage agréé.

Stagiaires néerlandophones

PROVINCE	Stagiaires actifs	Stagiaires non-actifs	TOTAL
Anvers	51	40	91
Bruxelles	9	11	20
Limbourg	17	31	48
Flandre orientale	67	46	113
Brabant flamand	55	62	117
Flandre occidentale	63	55	118
Total	262	245	507

Les stagiaires actifs sont ceux qui ont déjà introduit une convention de stage.

En revanche, les stagiaires non-actifs sont ceux qui n'ont encore transmis aucun document. Le nouveau Règlement de stage prévoit une période de 15 mois pour introduire les pièces manquantes.

Stagiaires francophones

PROVINCE	Stagiaires actifs	Stagiaires non-actifs	TOTAL
Brabant wallon	40	32	72
Bruxelles	58	77	135
Etranger	0	4	4
Hainaut	27	35	62
Liège	21	36	57
Luxembourg	4	8	12
Namur	18	14	32
Total	128	174	374

Le nouveau Règlement de stage énonce plus clairement les conditions auxquelles un candidat maître de stage doit satisfaire et comment ce candidat peut se justifier lorsque sa candidature est refusée.

A l'heure actuelle, 778 candidatures de maître de stage ont été traitées par les membres de la Commission de stage.

	PROVINCE	< 8 ans d'expérience	> 8 ans d'expérience	TOTAL
MAITRES DE STAGE AGREES	Anvers	2	70	90
	Brabant wallon	2	45	54
	Bruxelles	4	119	140
	Hainaut	0	42	47
	Liège	2	40	48
	Limbourg	2	27	32
	Luxembourg	0	5	5
	Namur	0	23	23
	Flandre orientale	2	61	71
	Brabant flamand	1	55	57
	Flandre occidentale	1	70	76
	Années d'expérience inconnues	47		47
		63	557	690

DOSSIERS INCOMPLETS
DEMANDES REFUSEES
TOTAL NOMBRE DE CANDIDATURES MAITRES DE STAGE

29
59
778

Les groupes de travail



5

Avant-propos

7

Graphiques

Titulaires
Stagiaires
Répartition linguistique
Répartition par province

11

Les organes de l'IFI

Organigramme de l'IFI
Conseil national
Chambre exécutive francophone

- 1 Dossiers administratifs: modifications du fichier des membres
- 2 Plaintes de nature déontologique

Chambres exécutives réunies

- 1 Compétences et composition
- 2 Activités

Chambre d'appel francophone

18

Les commissions

Commission "Inspection et Dépistage"
Commission de stage

24

Les groupes de travail

Groupe de travail "Déontologie"
Groupe de travail "Tarification"
Groupe de travail "Formation professionnelle"
Groupe de travail "Relations avec le notariat"
Groupe de travail "Communication"
Groupe de travail "Copropropriété"
Groupe de travail "Informatique"
Groupe de travail "Relations internationales"

Groupe de travail "Déontologie"

Président : *Monsieur Daniel de BERGEYCK (N)*

Membres : *Messieurs Pol DERMUL (CdA), Serge WYNNIKAMIEN (CdA), Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Jan VAN RIEBEKE (N) et Jacques WALCKIERS (F)*

Secrétaire : *Monsieur Guy LAUWERS*

Secrétaire adjointe : *Madame Ines ARS*

Le projet d'arrêté royal relatif au code de déontologie des agents immobiliers a été approuvé en Conseil des ministres le 22 janvier 1999. Ce code est le résultat des travaux du Conseil national et du groupe de travail Déontologie, qui se consacre à cette mission depuis plus de trois ans.

La déontologie se compose de deux parties : le code de déontologie proprement dit (contenant les règles déontologiques) qui doit être approuvé par le Conseil des ministres et les directives spécifiques (explicitant la déontologie) qui doivent être approuvées par le Ministre.

Les règles de déontologie sont aujourd'hui approuvées et selon toute vraisemblance, les directives spécifiques ne tarderont pas à l'être.

Sur la base des diverses remarques qu'a reçues l'IPI à la fin du mois de décembre 1997 de la part du cabinet du Ministre des Classes moyennes et de l'Agriculture d'une part et d'un bureau d'avocats spécialisés d'autre part, les adaptations nécessaires ont été apportées au projet de déontologie. Le 26 mai 1998 - le groupe de travail s'était réuni à dix reprises déjà - le CN a pu approuver une version entièrement retravaillée. Cette version adaptée a ainsi pu être transmise au Ministre Pinxten au début du mois de juin.

Le Cabinet a terminé son évaluation de la deuxième version à la fin du mois d'octobre 1998, date à laquelle ont commencé les dernières discussions. Celles-ci traitaient, entre autres, de l'incompatibilité de la profession d'agent immobilier avec les autres professions (telles que les professions du secteur public par exemple) et de la problématique spécifique relative à la location saisonnière. Ces deux derniers points ont été traités sans délai et ont pu être réglés (en trois réunions plénières et trois réunions restreintes au cabinet, à chaque fois en présence du commissaire du gouvernement, Monsieur Wauthier, grâce à qui la collaboration avec le cabinet fut efficace).

Le 19 novembre, les projets de déontologie et des directives y afférentes, approuvés deux jours plus tôt par le CN, ont été envoyés au Ministre. Celui-ci transmettait alors ses dernières remarques les 7 et 17 décembre 1998.

Les deux projets ont fait l'objet d'une nouvelle approbation par le CN le 5 janvier 1999 et ont immédiatement été envoyés au Ministre. Vous connaissez la suite : le code de déontologie - qui contient les principes de déontologie de l'agent immobilier - a été approuvé en Conseil des ministres du 22 janvier 1999, sous la forme d'un arrêté royal, qui entrera en vigueur 10 jours après sa parution au Moniteur belge et qui liera alors tous les agents immobiliers.

Ces principes seront ensuite développés plus en détail dans des directives. Il s'agit donc là de règles, qui bien entendu ne peuvent pas déroger au code de déontologie. Les directives relatives à l'assurance en responsabilité civile professionnelle, la garantie financière, la formation professionnelle permanente, le contenu minimal des missions (en matière de courtage, de transfert de fonds de commerce, d'activités de régisseur ou de syndic), les obligations de l'agent immobilier envers son commettant, ses confrères et les titulaires des professions apparentées et connexes, la location saisonnière et, pour terminer, les obligations de l'agent immobilier qui exerce également des activités de marchand de biens, ont déjà été fixées par le CN, mais elles doivent encore être approuvées par le Ministre (et non par le Conseil des ministres).

Ces règles s'appliqueront également à tous les agents immobiliers.

Groupe de travail "Tarification"

Présidente : Madame Mariëtte DEPOORTER (N)

Membres : Messieurs Francis BERTOT (F), Jean-Luc CABAY (F), Jean COSSE (F), Willy HOUREZ (F), Rufin LAMSEN Erik MARKEY (N) et Théo SMETS (N)

Secrétaire : Monsieur Olivier AOUST (jusqu'au 15/12/98), Monsieur Jurgen VANSTEENE (depuis le 15/12/98)

En 1998, le groupe de travail s'est penché sur l'évolution de l'indice des prix ainsi que sur la conversion en Euro des tarifs proposés pour les divers services prestés par l'agent immobilier.

Au cours de cette année 1998, chaque agent immobilier s'est vu obliger d'afficher ses tarifs dans un endroit visible. Dans la pratique, cette obligation implique que chaque agent immobilier doit dorénavant afficher clairement et de manière lisible dans la vitrine de son agence les tarifs qu'il applique.

Le groupe de travail a dès lors décidé en 1998 de mettre à la disposition de chaque agent immobilier des affiches préimprimées en plus de la brochure "barèmes minimums recommandés". Ces affiches ont été produites en deux versions : une première version reproduisant les tarifs IPI minimums recommandés et une seconde version ne mentionnant aucun tarif.



La distribution de ces affiches permettra d'acclimater petit à petit le consommateur ainsi que l'agent immobilier aux barèmes proposés par l'Institut. Cet affichage doit également permettre de donner une plus grande transparence au marché et de limiter le marchandage inopportun de la part du consommateur. Le caractère non obligatoire des tarifs (ce ne sont que des tarifs recommandés) ne porte pas atteinte aux règles de la libre concurrence.

Cette problématique (le Traité de Rome interdit tout accord sur les prix) n'a pas encore été résolue clairement à ce jour, car l'action de l'Ordre des architectes introduite auprès de la Cour d'appel n'est pas encore définitivement réglée.

Par ailleurs, la tarification des services intellectuels fait couler beaucoup d'encre dans le cadre de l'Europe unie. L'organisation professionnelle italienne des bureaux de douane avait mis au point une structure de tarifs et l'avait imposée à ses membres, sous peine de sanction disciplinaire. La Cour européenne a jugé, en date du 18/6/98, que le fait de contraindre ces bureaux à appliquer certains barèmes portait atteinte aux règles de la libre concurrence et que cette contrainte devait dès lors être proscrite.

Groupe de travail "Formation professionnelle"

Présidents: Messieurs Guy NELIS (F) et Winand VAN COILLIE (N)

Membres: Messieurs Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F), Daniel FRANCOIS (F), Willy HAEGENS (N), Jan JASSOGNE (N) et Johan TACKOEN (N)

Conseillère: Madame Hilde LIPPENS

Secrétaire: Monsieur Willy CONINX.

En 1998, le groupe de travail Formation professionnelle s'est principalement penché sur la rédaction de textes ayant trait à la 'formation' prévue par le nouveau Code de déontologie ainsi que par la directive relative à ce sujet. Par le passé, l'IPI ne disposait pas d'une déontologie écrite et ne pouvait par conséquent imposer ni la formation professionnelle ni la formation complémentaire ni le perfectionnement. Ces matières ont été intégrées dans le Code de déontologie ainsi que dans une directive spécifique. L'IPI dispose ainsi d'instruments légaux afin de poursuivre la professionnalisation de ses membres.

Il faut bien entendu concrétiser et détailler ces règles générales. En effet, aussi paradoxal que cela puisse paraître, lorsque le niveau de formation des nouveaux agents immobiliers augmente, le besoin en formation complémentaire ainsi qu'en formation permanente augmente également.

Une analyse de la liste des stagiaires nous révèle trois types de diplômés :

20 % ont suivi une formation 'd'agent immobilier' auprès d'un des instituts de formation IFPME / VIZO

37% sont porteurs d'un diplôme universitaire

43 % sont porteurs d'un diplôme d'enseignement supérieur de type non universitaire, lié ou non au secteur de l'immobilier

Comme 80 % des agents immobiliers stagiaires accèdent à la profession sans avoir suivi de formation 'adéquate' dans le secteur de l'immobilier, le groupe de travail a prêté une attention toute particulière aux possibilités de formation maximale de ces membres au cours de l'année 1998.

1. Formation complémentaire des stagiaires

Lors de sa séance du 25/06/1998, le Conseil national a décidé de conclure un contrat de services avec l'a.s.b.l. FORIM (Association francophone pour la formation des professions immobilières) pour la partie francophone et avec l'a.s.b.l. VIVO (Vlaams Instituut voor Vastgoedopleiding) pour la partie néerlandophone, dans le cadre de l'accompagnement et de la formation complémentaire des agents immobiliers stagiaires. Ces associations se sont engagées à garantir une offre suffisante en matière de formations complémentaires dans les diverses régions en Belgique. Elles se chargeront également de la rédaction d'un syllabus pour les 7 modules de formation complémentaire (répartis en 128 heures de cours), de l'information et de l'accompagnement des maîtres de stage, du coaching des enseignants et 'in fine', de la remise des résultats à l'IPI, et ce, notamment en lui fournissant diverses données comparables sous la forme de statistiques.

Par ailleurs, un 'système d'évaluation' a été mis sur pied en concertation avec la Commission de stage et les Chambres exécutives (CE). Les stagiaires qui ont reçu un rapport d'évaluation négatif quant à leur stage peuvent être soumis à un test écrit.

Les CE ont décidé de ne pas soumettre les agents immobiliers occasionnels à des 'stages d'adaptation', mais de procéder à une évaluation de leurs connaissances du droit belge, conformément à la directive européenne en la matière. Le groupe de travail Formation professionnelle a également participé à la mise au point de ce test d'aptitude.

□ **2. Perfectionnement**

En 1998, le groupe de travail Formation professionnelle a approuvé environ 125 sessions de formation (réparties sur 20 sujets) destinées aux titulaires de la profession. Un vaste choix est donc proposé aux personnes souhaitant se perfectionner.
Une directive spécifique relative à la déontologie sera prochainement approuvée par arrêté ministériel ; celle-ci fixera le nombre minimum d'heures de formation annuelle.

□ **3. Inventaire et évaluation de la formation professionnelle**

Enfin, le groupe de travail a entrepris l'inventaire de toutes les formations donnant accès à la profession d'agent immobilier dans le but de créer un répertoire. Le groupe de travail prévoit en outre d'organiser une table ronde avec l'IPI et tous les instituts qui organisent une formation donnant accès à la profession d'agent immobilier. Cela permettra d'effectuer un contrôle de qualité du programme minimum.

□ **4. Activités 1999**

Après avoir mis au point la formation complémentaire spécifique des stagiaires en 1998, le groupe de travail a décidé de réaliser dans le courant de 1999 les autres points de son programme, dont le perfectionnement (formation permanente) des titulaires.

Groupe de travail "Relations avec le notariat"

Président: Monsieur Johan TACKOEN (N).

Membres: Messieurs Daniel de BERGEYCK (N), Jacques BONNIVERS (F), Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Pol DERMUL (N), Jean-Pierre EFFERTZ (F), Eric MARKEY (N), Francis ROLAND (F), Winand VAN COILLIE (N) et Serge WINNYKAMIEN (F)

Conseillers externes: Maîtres Paul DAEMS (N) et Pierre DEMOLIN (F)

Secrétaire: Madame Ines ARS

Sur la base de deux études juridiques rédigées en 1997, l'une à la demande de l'IPI et l'autre à la demande de la FRNB (Fédération royale des Notaires de Belgique), un débat juridique et technique a été entamé le 11/3/98 entre représentants du notariat et des agents immobiliers, visant à délimiter clairement les champs d'action de ces deux professions connexes mais néanmoins différentes.

Ensuite, le groupe de travail Notariat de l'IPI s'est réuni en avril 98 afin d'évaluer cette première réunion du groupe de travail juridique bilatéral. L'objectif consistait à jeter les bases d'un code de conduite réglant les relations professionnelles entre notaires et agents immobiliers, car les deux professions ont tout à gagner d'une stricte délimitation des compétences, si elles souhaitent pouvoir se développer harmonieusement.

Les négociations avancent cependant de façon assez laborieuse. Le groupe de travail se heurte toujours au même problème : le rôle purement consultatif de la FRNB et l'indépendance des 26 Chambres notariales. En effet, en l'absence d'une Chambre nationale des notaires - réclamée depuis 5 ans déjà par le notariat et faisant aujourd'hui l'objet d'une proposition de loi au Parlement -, les Chambres notariales des différents arrondissements décident elles-mêmes des règles professionnelles qu'elles édictent et imposent à leurs membres.

Le congrès national des notaires, qui s'est tenu fin septembre 1998 à Liège avait pour thème "La négociation immobilière: l'apport du notariat". D'après leurs chiffres, la répartition actuelle du marché immobilier en matière de ventes de gré à gré se présenterait comme suit: les notaires (20%), les agents immobiliers (28%) et les propriétaires (52%). Il existe clairement au sein du notariat une volonté d'étendre à l'avenir leur part de marché. Dans certaines régions, les notaires tentent de se positionner comme des concurrents des agents immobiliers sur le plan commercial (notamment par les maisons des notaires). Or, la profession d'agent immobilier est une profession commerciale, tandis qu'il est interdit aux officiers publics que sont les notaires, d'exercer eux-mêmes ou par personne interposée un commerce.



Les deux professions sont d'accord sur le principe que la négociation par le notaire n'est possible qu'à certaines conditions strictes (assujettissement à la TVA, pas de démarchage, ...), de sorte que l'impartialité et l'objectivité dont doit faire preuve le notaire ne puissent être compromises.

Peu à peu, l'idée d'une éventuelle collaboration avec le notaire a vu le jour au sein du groupe de travail. Il pourrait s'agir d'une collaboration "verticale" ou "horizontale".

La première notion vise une répartition des tâches dans le temps entre les deux professions. Exemple: un propriétaire s'adresse à un notaire pour vendre son bien. Le notaire fait appel à un agent immobilier qui constitue un dossier, place les annonces nécessaires, organise les visites du bien, trouve un acheteur et réunit les deux parties pour la signature du compromis.

Ensuite, le notaire prend le relais. La collaboration verticale implique quant à elle que les deux professions collaborent depuis le début. Dans ce cas, le client connaît dès le départ le notaire qui lui fournira une assistance juridique et l'agent immobilier qui se chargera des aspects commerciaux pour la vente de son bien. Du point de vue du consommateur, la collaboration verticale apparaît comme la meilleure branche de l'alternative. Le consommateur mérite, en effet, une protection maximale.

Collaboration avec d'autres groupes de travail ou commissions

□ 1. Groupe de travail Déontologie.

L'arrêté royal sur la déontologie de l'agent immobilier a été approuvé début 1999 en Conseil des Ministres et prévoit l'obligation de souscrire une police d'assurance pour couvrir sa responsabilité professionnelle et celle d'obtenir une garantie pour les fonds de tiers qu'il détient. Sept mois après la publication de l'AR au Moniteur belge, tout agent immobilier disposera dès lors des mêmes garanties que les notaires. La déontologie prévoit également les règles concernant les honoraires pouvant éventuellement être déduits de l'acompte versé lors de la signature du compromis de vente.

□ 2. Commission Inspection et Dépistage.

Ici aussi, la collaboration commence à porter ses fruits. Le groupe de travail collabore étroitement avec cette Commission, notamment par le suivi des différents dossiers établis par la Commission à l'encontre des maisons des notaires qui se positionnent en commerçants. Fin 1998 et début 1999, l'IPI a décidé d'intenter deux actions en cessation d'activité, respectivement devant les Tribunaux de Commerce d'Anvers et de Louvain. En outre, plusieurs dossiers ont été constitués concernant des pratiques ou des publicités qui sont le fait de certains notaires individuels.

Groupe de travail "Communication"

Président: Monsieur Daniel de BERGEYCK (N)

Vice-président: Madame Agnes DE GROOTE (N)

Membres: Madame Jacqueline MOENS de FERNIG (F), Messieurs Philippe GILSON (F), Winand VAN COILLIE (N) et Jacques WALCKIERS (F)

Conseillers: Messieurs Jean BLAVIER et Frank KELEM

Secrétaire: Monsieur Willy CONINX

Avant d'examiner les actions de communication susceptibles de livrer des résultats auprès du grand public et du secteur immobilier, il faut étudier l'image dont bénéficie l'agent immobilier auprès du consommateur ainsi que la notoriété de l'IPI en tant qu'institut régulateur et de contrôle. Sur proposition du groupe de travail, l'IPI a chargé l'organisme de sondage SOBEMAP de mener, au mois d'août, une enquête auprès d'un échantillon représentatif de la population belge. Une enquête similaire (de suivi) sera organisée dans le futur pour voir quelle amélioration a été apportée à la situation.

Les résultats de cette enquête téléphonique sont éloquentes, sans être surprenants.

- 1. L'étude fait apparaître que 31 % des Belges, qui ont réalisé une transaction immobilière au cours des deux dernières années, ont fait appel à un agent immobilier ; il existe donc encore un important potentiel.
- 2. L'enquête montre également que 72 % des personnes qui ont fait appel à un agent immobilier pour la location/mise en location et la vente/l'achat d'un bien immobilier étaient extrêmement satisfaites de ses services.
- 3. Les résultats montrent en outre que l'IPI n'est que peu connu du grand public : 1/3 des personnes interrogées sait que tout agent immobilier doit être agréé par un Institut qui garantit sa formation, sa compétence et sa probité professionnelle. Mais, seuls 8 % des personnes interrogées connaissent le nom "IPI".
- 4. Bien qu'il soit généralement accepté que les agents immobiliers ne jouissent pas d'une bonne image auprès du public, l'enquête fait apparaître que les personnes ayant déjà fait appel à un agent immobilier étaient extrêmement satisfaites de ses services.



Les résultats de cette enquête ont été présentés lors d'une conférence de presse (à laquelle assistaient de nombreux journalistes) le 18 novembre 1998 dans les bureaux de l'IPI. Les résultats de cette enquête permettront au groupe de travail Communication de proposer au Conseil national un Plan d'action 1999 destiné à mieux informer le public sur les objectifs et le fonctionnement de l'Institut.

Les trois objectifs de ce Plan d'action 1999 sont les suivants :

- Donner la reconnaissance indispensable au professionnalisme de l'agent immobilier garanti par l'IPI
- Améliorer l'image de marque de l'agent immobilier par l'intermédiaire des garanties qu'offre l'Institut
- Créer un réflexe croissant et permanent auprès du consommateur: " immobilier = agent immobilier "

Dans le but d'améliorer sa présence auprès du public, l'Institut a pris part à deux foires en 1998: Proprio (Namur) et BIS-beurs (Gand). L'IPI disposait de son propre stand pour informer le consommateur, l'agent immobilier et le candidat agent immobilier sur le fonctionnement et les missions de l'Institut.

Dans le courant de l'année 1998, M. Daniel de BERGEYCK a remplacé M. Philippe GILSON à la présidence du groupe de travail.

Groupe de travail “Administrateurs de biens immobiliers”

Président: Monsieur Arsène BEIRENS (N)

Membres: Madame Mariëtte DEPOORTER (N) Messieurs Xavier DE WULF (F), Daniel FRANÇOIS (F), Rufin LAMSENS (N), Jan VAN RIEBEKE (N) et Serge WINNYKAMIEN (F)

Conseiller: Maître Paul DAEMS (N)

Secrétaire: Monsieur Jurgen VANSTEENE

Au cours de cette année, ce groupe de travail s'est principalement penché sur les matières suivantes : la problématique de la rémunération du syndic dans le cadre du transfert de propriété, la mise au point d'un formulaire type destiné au syndic ainsi qu'à l'association des copropriétaires (A. C.), et enfin, la mise sur pied d'un agenda type destiné à l'assemblée générale.

La discussion relative à la rémunération du syndic dans le cadre du transfert de propriété d'un lot au sein d'une copropriété - en d'autres termes, les informations transmises par le syndic au notaire - est entrée dans une nouvelle phase. En 1996 déjà, le groupe de travail s'était entretenu avec les représentants de la Fédération royale des notaires. Ces deux corporations professionnelles ont finalement soumis cette problématique à l'avis du juge de paix. Le 6 avril 1998, le juge a



rendu une décision favorable à l'IPI : le notaire doit indemniser l'A.C. pour le travail fourni par le syndic [voir également: *Immobilium* n° 3 (p. 6) et n° 4 (p. 8)]. Le notaire concerné a immédiatement porté l'affaire devant la Cour de cassation pour contester la décision du juge de paix. Cette affaire sera bien entendu suivie de près.

A la fin de l'année 1997, le groupe de travail avait abordé la mise au point de deux formulaires pouvant être utiles tant au syndic qu'à l'association des copropriétaires et l'a poursuivie en 1998. Le premier formulaire, 'Feuille d'information pour l'élaboration

d'une offre de prix pour la fonction de syndic de l'association des copropriétaires (A.C.)', doit être complété par l'A.C. et doit donner au candidat syndic une image claire de la copropriété à gérer. Sur base de ce document, les candidats syndic pourront introduire une offre de prix auprès de l'A.C. à l'aide du formulaire IPI 'Offre de prix pour la fonction de syndic'. L'emploi de ces formulaires types permet à l'assemblée générale de l'A.C. de comparer uniformément les offres introduites par les candidats syndic. Ces deux formulaires ont été envoyés à tous les agents immobiliers en annexe du bulletin *Immobilium* 1998/3 et seront incorporés à un CD-ROM prochainement.

Le groupe de travail a consacré la majeure partie de son temps à la mise au point de l'agenda type pour l'assemblée générale. Les parties 'administratives et financières' prévoient toutes les questions susceptibles d'être posées et les réponses y afférentes. En ce qui concerne la partie technique, le groupe de travail a opté pour un cadre général sans spécifications particulières. Pour que cet agenda type soit le plus fonctionnel possible, celui-ci se présentera sous la forme d'un programme informatique. A présent, le groupe de travail prépare le cahier des charges énonçant tout ce que ce programme informatique doit être capable de réaliser.

Pour terminer, la 'fiche du propriétaire' (telle que reproduite dans le Rapport d'activité 1996) a subi de nouvelles adaptations. La dernière version de cette fiche sera incorporée au CD-Rom en temps utile et envoyée à tous les agents immobiliers .

Groupe de travail "Informatique"

Président: Monsieur Leo VAN TUYCKOM(N)

Membres: Messieurs Michel ACACIA(F), Johan BECUE(N), Pierre BÉGUIN(F), Daniel BORGERS(F), Willy HAEGENS(N) et Johan TACKOEN(N)

Secrétaire: Monsieur Benoît PROOT(jusqu'au 1/12/98) et Madame Katy VAN CAMP(depuis le 1/12/98)

Le groupe de travail Informatique s'est réuni 18 fois en 1998. Au cours de cette année, ce groupe de travail s'est principalement consacré à la mise au point de la banque de données juridiques.

Les membres du groupe de travail et un auditeur externe ont comparé, sur le plan de la qualité et du prix, les différentes offres introduites auprès de l'Institut, ce qui leur a permis de choisir la firme INDEX, installée à Veurne, comme fournisseur de software pour la banque de données juridiques.

Pour le contenu de cette banque de données, le groupe de travail a opté pour une collaboration avec le Centre d'Etude et de Documentation de l'Université Catholique de Louvain, section Courtrai (KULAK).

Après de nombreuses réunions consacrées à la rédaction et la négociation des contrats, ceux-ci ont été signés avec ces deux partenaires en automne.

Le développement technique du software progresse rapidement. L'accent a principalement été mis sur la vitesse du système de recherche ainsi que sur une répartition simple et logique des mots-clés au sein des divers textes. La contribution effective de la KULAK a débuté en septembre 1998. Elle est responsable de la livraison et de l'indexation de minimum 2000 pages de texte par an comprenant l'ensemble de la législation présentant un intérêt certain pour les agents immobiliers sur le plan fédéral, régional et provincial (et à partir de 2002, sur le plan européen et communal), des commentaires et des aperçus en matière de jurisprudence et de doctrine.

Le développement du contenu et de la présentation du site Internet de l'Institut (<http://www.ipi.be>) s'est poursuivi au cours de l'année 1998. Ce site donnera entre autres un aperçu de l'Institut, de ses travaux et de ses diverses publications, ainsi qu'une liste des membres mise à jour et une version actualisée de la banque de données juridiques.

Comme mentionné dans le rapport d'activité précédent, le groupe de travail se charge du développement du concept d'une banque de données de référence historique. Plusieurs candidats fournisseurs de software ont été contactés pour qu'ils puissent soumettre une offre.

Si le Ministre estime que ce projet cadre avec les missions de l'Institut et donne son accord pour sa mise en route, celui-ci pourrait vraisemblablement encore être lancé au cours de l'année 2000.



Groupe de travail "Relations Internationales"

Président: Madame Jacqueline MOENS de FERNIG (F)

Membres: Madame Agnes DE GROOTE (N), Messieurs Emmanuel GILSON (F), Eddy VERWEIRDE (N), Winand VAN COILLIE (N) et Serge WINNYKAMIEN (F)

Secrétaire: Monsieur Willy CONINX

Le groupe de travail Relations Internationales a été créé en novembre 1996 pour que l'IPI soit tenu au courant de ce qui se passe en matière immobilière, dans son sens le plus large, au niveau européen et international.

L'IPI est donc devenu membre de la Fédération Internationale des Professions Immobilières (FIABCI, une association internationale des agents immobiliers individuels), de la European Property Agents Group (EPAG) ainsi que de la Confédération européenne des Administrateurs de biens (CEAB). L'EPAG est l'association internationale regroupant les organisations nationales des agents immobiliers ; la CEAB est l'association européenne des organisations professionnelles nationales des syndics. Ces deux organisations défendent les intérêts de la profession sur le plan européen à travers l'étude et la concertation. Par l'entremise de son affiliation à ces trois organismes, l'IPI est à l'écoute de ce qui se passe dans le monde et en Europe.

L'élément marquant de la FIABCI en 1998 est la création du nouveau "Groupe des Jeunes" , qui a pour but de renforcer les activités de la FIABCI à tous les niveaux. Les 15-16-17 octobre, se sont déroulées à Maastricht (Pays-Bas) les "Journées européennes de la FIABCI" , qui avaient pour thème "les Effets de l'Union Monétaire sur le Marché Immobilier en Europe".

Par ailleurs, la FIABCI a créé, il y a quelques années déjà, son "Prix d'Excellence" ; c'est une récompense unique qui reconnaît le projet immobilier représentant le mieux l'excellence dans toutes les disciplines impliquées dans sa réalisation.

Les actions et démarches effectuées en 1998 par l'EPAG et la CEAB furent des plus fructueuses. La ligne de force suivie par les conseils d'administration fut la protection du consommateur dans un marché immobilier qui compte plus de 370 millions d'Européens.

En effet, les fédérations nationales membres ont marqué leur accord, et ont pris l'engagement de rendre obligatoire dans leur pays :

- le Code européen de bonne conduite (déontologie) ;
- les exigences en matière de formation professionnelle (stage) et de niveau d'études ;
- la Charte européenne de la qualité de la prestation ;
- le programme d'échange des stagiaires ;
- l'application d'un système intégré de banques de données immobilières (vente, location).

Par ailleurs, se trouvent en chantier au sein de commissions spécialisées, notamment :

- l'obligation, pour l'agent immobilier européen, d'être assuré en responsabilité civile professionnelle et de bénéficier d'une garantie sur les fonds de tiers déposés ;
- l'établissement d'un Code européen de mesurage.

Enfin, sur base des renseignements statistiques communiqués par chacune des fédérations nationales, le secrétariat bruxellois du CEPI (Conseil européen des professions immobilières, commun à l'EPAG et à la CEAB) présente, en ce début 1999, le rapport annuel 1998.



L'analyse de ce rapport permettra au lecteur d'appréhender l'ensemble du marché européen avec ses disparités et/ou ses similitudes en matière d'évolution des prix ou du nombre des transactions par exemple. Ce document constitue une nécessaire documentation non seulement pour les professionnels, mais également pour les autorités européennes et nationales.