

DOSSIER

1

2003

Dossier-IPI

RAPPORT D'ACTIVITÉ



2002

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS
BEROEPSINSTUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

IPI - BILV

Bruxelles, 15/06/03

Editeur responsable

Johan TACKOEN

p/a IPI, Rue du Luxembourg 16 B, 1000 Bruxelles



A V A N T - P R O P O S

En application de l'article 41ter de l'AR du 27 novembre 1985, l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers publie annuellement, au plus tard le 30 juin, un rapport sur les activités de l'année précédente.

Certes, le rapport ne contient pas de grandes surprises, étant le reflet fidèle des nombreuses missions attribuées à l'Institut par des lois diverses et des arrêtés multiples afin de réglementer et régulariser la profession d'agent immobilier, et ce au profit de l'agent immobilier et du consommateur.

Mentionnons tout d'abord quelques nouveautés réalisées en 2002.

Par le biais d'une restructuration interne, les deux commissions existantes, Inspection/Dépistage et Stage, ont été fusionnées afin de mieux conjuguer leurs forces. De nouvelles tâches ont été créées, telles que le service Etudes et Recherches et la fonction d'ombudsman.

L'initiative a été lancée d'organiser (deux fois par an) des forums de rencontre provinciaux, au cours desquels l'IPI informe les agents immobiliers des matières pour lesquelles l'Institut est compétent.

En 2002, conformément au règlement relatif à la formation permanente obligatoire approuvé en 2001 par l'IPI, 27 organisateurs de formations ont été agréés en Flandre, à Bruxelles et en Wallonie fournissant une offre de formations variée et accessible dans toutes les régions du pays.

Enfin, nous avons poursuivi la digitalisation des fichiers de nos membres afin de permettre à chaque membre IPI, à partir de 2004, de consulter son dossier personnel via l'Intranet.

Des progrès ont également été réalisés sur le plan légal par l'approbation ministérielle des directives 15 à 17, et l'approbation de la loi-programme II, par laquelle le problème de la disparité entre la loi et l'arrêté royal relative à la composition des Chambres exécutives a été résolu.

Dans ce rapport, vous trouverez un aperçu de toutes les activités entrant dans les compétences des départements de l'IPI : le Conseil national (établissement des règles relatives aux agents immobiliers), les Chambres (traitement des dossiers individuels de nature administrative ou disciplinaire), les commissions Stage (encadrement des stagiaires et des maîtres de stage) et Inspection/Dépistage (traitement des dossiers relatifs à l'exercice illégal de la profession), les groupes de travail Formation et Relations internationales et, enfin, les services RP et Etudes et Recherches.

Ce rapport est le fruit du travail de nombreuses personnes et donne une vue générale de tout ce qui a été réalisé au sein des divers organes de l'IPI, des commissions et des groupes de travail.

Nous continuerons dans les années à venir à fournir les efforts nécessaires pour donner à la profession la place qui lui revient dans notre structure économique et sociale.

Nous apprécions particulièrement les efforts fournis par les mandataires (élus et nommés) et les membres du personnel. En 2002, ils se sont investis pleinement pour que les missions légalement imposées à l'Institut soient exécutées correctement et les prestations de services journalières assurées de manière optimale.

Nous les en remercions vivement.

Guy NELIS
Vice-président
(jusqu'au 01/03/03)

Winand VAN COILLIE
Trésorier

Johan TACKOEN
Président

TABLE DES MATIÈRES

page	3	Avant-propos
page	5	Statistiques
page	6	Organigramme
page	7	Organes de l'IPI
	7	Conseil national
	10	Chambres exécutives
	17	Chambres d'appel
page	22	Commissions de l'IPI
	22	Général
	23	Inspection-Dépistage
	27	Stage
page	31	Groupes de travail de l'IPI
	31	Formation
	34	Relations publiques
	37	Relations internationales
page	38	Service Études et Recherches



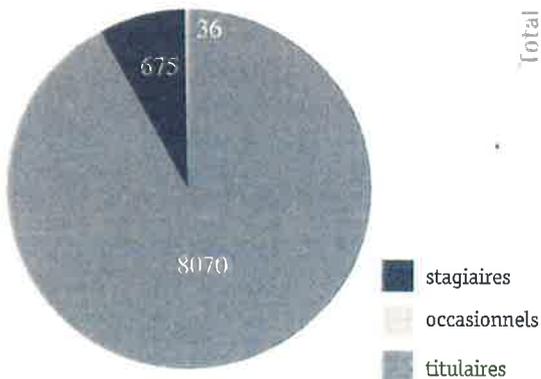
STATISTIQUES

Nombre de personnes autorisées à porter le titre d'agent immobilier

8.781 (situation au 15/01/03)

Répartition par statut

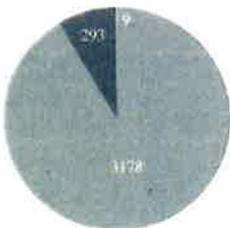
- titulaires :	8.070
	(N : 4.892 / F : 3.178)
- stagiaires :	675
	(N : 382 / F : 293)
- occasionnels :	36
	(N : 27 / F : 9)



néerlandophone



francophone

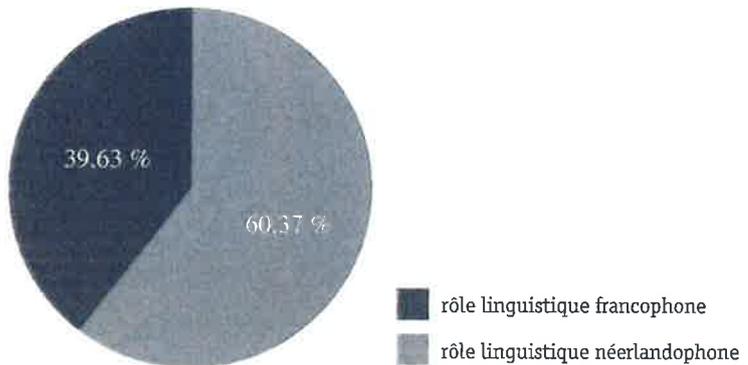


Total

Par rôle linguistique

Répartition par rôle linguistique

- rôle néerlandophone :	5.301 (60,37 %)
- rôle francophone :	3.480 (39,63 %)



Répartition par province

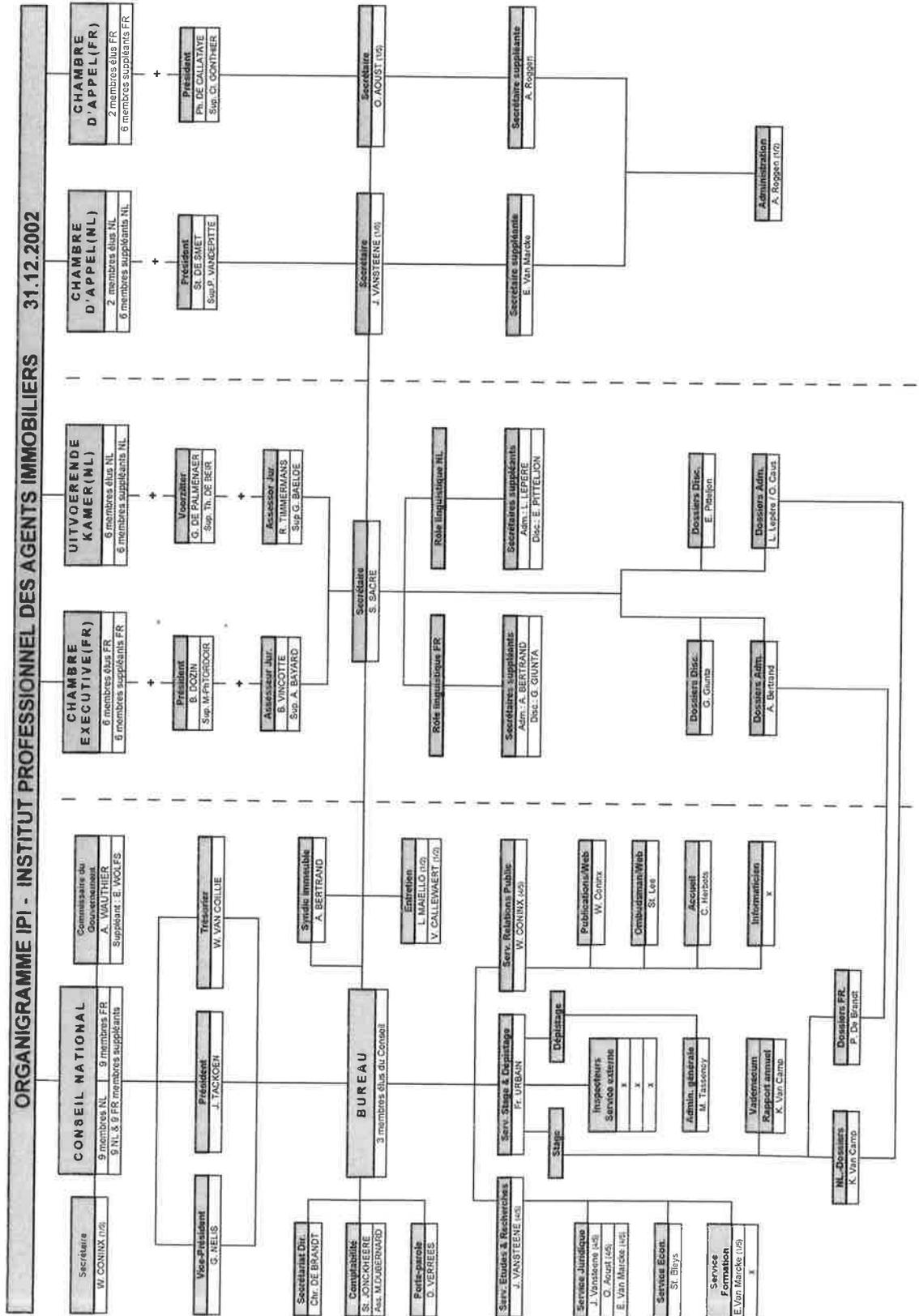
(basée sur l'adresse de l'établissement principal)

	Agents immobiliers IPI	
	Total	%
Flandre orientale (WVL)	1.434	16,33
Flandre occidentale (OVL)	1.085	12,35
Anvers (ANT)	1.284	14,62
Limbourg (LIM)	521	5,93
Brabant flamand (VBB)	846	9,63
Bruxelles (BRU)	1.514	17,26
	(F : 1.343 / N : 171)	(F: 15,30% / N: 1,96%)
Brabant wallon (BBW)	525	5,98
Hainaut (HAI)	511	5,81
Namur (NAM)	283	3,22
Liège (LIE)	589	6,70
Luxembourg (LUX)	129	1,47
Etranger (B/E)	60	0,68
TOTAL	8.781	100

Nombre de maîtres de stage

Total:	961
N:	528 (54,9%)
F:	433 (45,1%)

ORGANIGRAMME





CONSEIL NATIONAL

Membres francophones

- membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenus)

Gauthier de le VINGNE, Olivier VIGNERON,
Michel DUSSART, Renée LEWKOWICZ,
Jacques WEINBERG, Jacques WALCKIERS,
Guy NELIS (*vice-président*), Laurent DELHAYE
et Israël NAGIEL

- membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenus)

Robert CLOSSET, Jean-Luc CABAY,
Françoise DELMOTTE, Jacques GOBERT,
Agnès DANVOYE, Danielle VAN MECHELEN,
Pierre DEHAYE, Alain BONNY et Daniel BORGERS

Membres néerlandophones

- membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenus)

Winand VAN COILLIE (*trésorier*),
Johan TACKOEN (*président*),
Mariette DEPOORTER, Agnes DAEMS,
Jan JASSOGNE, Ingrid MAES, Walter DE VLIES,
Luc VANDORPE et Daniel de BERGEYCK

- membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenus)

Gert TOYE, Pol DEWAELE, Erik MARKEY,
Joan SCHELLENS, Eddy VERWEIRDE,
Willy HAEGENS, Raymond VAN DER HAEGEN,
Hendrik NELDE et Arsène BEIRENS

Commissaire du gouvernement

Albert WAUTHIER

Commissaire du gouvernement suppléant

Edwin WOLFS

Secrétaire-rapporteur

Willy Coninx

En 2002, le Conseil national s'est réuni huit fois :
24 janvier, 7 mars, 28 mars, 23 mai, 20 juin,
12 septembre, 21 novembre et 5 décembre 2002.

Membres du Conseil national



De g. à d.

J. Tackoen, I. Maes, A. Wauthier, P. Dewaele (suppléant),
W. Van Coillie, D. de Bergeyck, G. Nelis, J. Jassogne,
G. de le Vingne, G. Toye (suppléant), L. Vandorpe, J. Weinberg,
I. Nagiel, R. Lewkowicz, J. Walckiers et W. De Vlies

Excusés

A. Daems, M. Depoorter, L. Delhayé, M. Dussart et O. Vigneron

1. POLITIQUE À SUIVRE ET BUDGET 2002

Chaque année, le Bureau soumet une note de politique à suivre à la discussion des membres du Conseil national. Cette note rappelle dans les grandes lignes les objectifs que le Bureau souhaite réaliser dans le courant de la nouvelle année, après discussion et approbation par le Conseil. Le budget nécessaire à la réalisation de ces objectifs est ensuite dressé par le Conseil. En 2002, les points suivants ont notamment été proposés et réalisés :

- le renforcement du service Etudes et Recherches dans le courant de 2002 avec l'engagement d'un juriste supplémentaire (le service en compte trois au total) et d'un économiste. Ces renforts permettent, outre de poursuivre le travail préparatoire en matière de politique de gestion, de mieux renseigner l'agent immobilier dans le cadre des matières juridiques relatives à l'exercice de la profession

Une cellule Formation a également été créée au sein de ce service. Son rôle consistera à coordonner tant la formation complémentaire des stagiaires que la formation permanente des titulaires

- l'amélioration de la prestation de services via l'élargissement du service Relations Publiques avec la fonction "d'ombudsman" chargé notamment de fournir les informations d'ordre général aux agents immobiliers et aux tiers. Ce service a également été chargé d'organiser des "forums d'info" pour les agents immobiliers. Il s'agit de demi-journées d'information et de discussion traitant de thèmes relevant de la compétence de l'IPI. Deux forums par an sont organisés dans chaque province. En 2002, les thèmes suivants ont été examinés de plus près : le "Stage" (1^{er} semestre) et "Divers aspects de la déontologie" (2^{ème} semestre), à savoir : l'assurance responsabilité civile professionnelle, le cautionnement de fonds de tiers et la formation permanente. Pour de plus amples informations à ce sujet, veuillez vous référer à la rubrique "Groupe de travail et Service RP"

- la digitalisation des archives de l'IPI, constituées des dossiers individuels des agents immobiliers, afin d'améliorer l'accessibilité et, à terme, de permettre à chaque agent immobilier de consulter son propre dossier en ligne. Dans une première phase, qui s'est déroulée en 2002, tous les documents sur support papier ont été digitalisés. L'objectif est de permettre aux agents immobiliers de consulter dès 2004 ces documents via le nouveau site Internet de l'IPI

- la détermination d'un barème de salaire objectif pour les membres du personnel. La première année du nouveau mandat (2001-2005) était placée sous le signe de la restructuration au sein de certains services. Dès 2002, un barème des salaires spécifique a été réalisé sur la base de critères objectifs, tels que le diplôme obtenu,

l'âge, la fonction et le grade de responsabilité de chaque collaborateur de l'IPI. En outre, l'Institut a prévu un système d'assurance groupe et d'hospitalisation

Pour permettre la réalisation de toutes les missions de l'IPI, en ce inclus les nouveaux objectifs, le Ministre a donné son accord pour une cotisation fixée à € 326 en 2002 (€ 313 de cotisation réelle de l'IPI et € 13 destinés à la Cellule de traitement des informations financières).

2. EXERCICE ILLÉGAL

Le Conseil a pour mission de poursuivre les personnes enfreignant les "lois et arrêtés protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession". Ceci implique que l'Institut constitue des dossiers de plainte et engage des poursuites judiciaires contre les personnes exerçant illégalement la profession (sans agrégation IPI).

Les dossiers constitués à l'encontre de ces contrevenants sont préparés par la Commission et le Service "Inspection-Dépistage". Après enquête, ils rendent un avis aux membres du Conseil dans le cadre du type d'action judiciaire à entreprendre.

En 2002, ils ont conseillé au Conseil d'entamer 36 actions judiciaires à l'encontre de personnes exerçant illégalement la profession d'agent immobilier.

Le Conseil a demandé un complément d'enquête dans un dossier et a autorisé les 35 autres actions proposées : 5 plaintes auprès du parquet, 2 constitutions de partie civile, 1 citation directe, 24 demandes de cessation d'activités devant le tribunal de commerce ainsi que 3 autres actions (demandes d'astreinte).



3. DÉONTOLOGIE ET DIRECTIVES

Une directive est une décision du Conseil ayant pour but de détailler ou de compléter les règles de déontologie.

Les directives 15 à 17 et l'adaptation à la directive 2 ont été approuvées par le Conseil national en date du 28 juin 2001 et par le ministre de tutelle R. Daems dans un courrier du 22 janvier 2002.

Lors de sa réunion du 5 décembre 2002, le Conseil national a également décidé de prolonger d'un an minimum (soit jusqu'au 31 décembre 2003) la période transitoire de l'article 19 de la directive 2.

4. STAGE

4.1. Liste des maîtres de stage

En 1999, le règlement de stage a été approuvé. Il stipule que c'est la mission du Conseil de confirmer les avis de la Commission de stage relatifs aux inscriptions des agents immobiliers à la « Liste des maîtres de stage ». Afin de pouvoir y être inscrit, l'agent immobilier doit remplir certaines conditions objectives, mentionnées dans le règlement de stage.

4.2. Formation complémentaire pour les stagiaires

En préparation de son inscription au tableau, tout stagiaire est tenu de suivre une formation complémentaire de minimum 60 heures au cours de sa période de stage. Afin de garantir une offre minimale de formation aux stagiaires, le Conseil a approuvé le 26 avril la décision d'accorder l'organisation et le développement de cette offre au VIVO (pour les stagiaires néerlandophones) et au FORIM (pour les stagiaires francophones), et ce pour la période septembre 2001 – août 2002.

5. FORMATION PERMANENTE POUR LES TITULAIRES

Conformément aux dispositions prévues par la directive 3, le nouveau groupe de travail « Formation » a été chargé d'élaborer un projet de règlement stipulant les critères auxquels la formation permanente doit satisfaire. Ce projet a été discuté et approuvé par le Conseil en date du 27 septembre.

Sur la base de ce règlement, une première liste comprenant l'ensemble des formations agréées a été approuvée en date du 6 décembre 2001. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2002. La liste des organisateurs agréés et des thèmes est consultable sur le site Internet de l'IPI (rubrique « Formation ») et a été envoyée à tous les membres IPI sous forme de brochure en annexe du bulletin Immobilium.

Membres du Bureau et Commissaire du gouvernement



De g. à d.

W. Van Coillie (trésorier)

A. Wauthier (commissaire du gouvernement)

J. Tackoen (président)

G. Nelis (vice-président)

6. DIVERS

Géomètres

Le 27 mars 2002, un nouveau projet de loi protégeant la profession de géomètre-expert a été soumis au Conseil supérieur des indépendants et des PME. L'article 9 de ce projet de loi prévoyait la possibilité pour les géomètres d'exercer les activités d'agent immobilier sans être inscrits à l'IPI. Lorsque l'Institut a été informé de l'existence de ce projet de loi, il a pris (en concertation avec le Conseil national) de nombreuses initiatives auprès du Conseil supérieur des indépendants et des PME ainsi qu'au sein de la Commission d'entreprise.

Sans l'intervention de l'Institut, bénéficiant du soutien actif des membres de la Commission et du Cabinet du Ministre des Classes moyennes, l'article 9 du projet de loi n'aurait certainement pas été supprimé et tous les géomètres-experts auraient pu exercer les activités d'agent immobilier sans être inscrits à l'IPI.

Ce dossier a connu son dénouement en 2003 avec la suppression de l'article 9 contesté par l'IPI.

CHAMBRES EXÉCUTIVES

COMPOSITION DE LA CHAMBRE EXÉCUTIVE FRANCOPHONE (CE)

Président

Bernard DOZIN

Vice-président

Marc-Philippe TORDOIR

Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenus)

Roger BRACONNIER, Eric DEJARDIN, Jean-Philippe WATELET, Luc LEJEUNE, Françoise GILLOT et Nadine VAN KENHOVEN.

Membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenus)

Rodolphe d'OULTREMONT, Michel PERIN, Alain REYNDERS, Christian de BONVOISIN, Jacques TIRIARD et Heinz KEUL

Assesseur juridique

Bernard VINÇOTTE

Assesseur juridique suppléant

Alain BAYARD

Secrétaire

Mattias Vyncke (jusqu'en juin 2002), Serge Sacré (à partir de juin 2002)

Secrétaires suppléants

Alain Bertrand (dossiers administratifs), Giuseppina Giunta (dossiers disciplinaires, à partir de septembre 2002)



COMPOSITION DE LA CHAMBRE EXÉCUTIVE NÉERLANDOPHONE (UK)

Président

Guido DE PALMENAER

Vice-président

Theo DE BEIR

Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenus)

Christine VAN COILLIE-DE WAELE,
Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE,
Ghislain DE SMET, Filip VAN DER VEKEN
et Pol VANACKER

Membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenus)

Gustaaf BERGMANS, Luc MACHON,
Marcel HAGERS, Armand ZEGERS
et Robert SLEGERS

Assesseur juridique

Roland TIMMERMANS

Assesseur juridique suppléant

Guy BAELDE (à partir du 1^{er} juin 2002)

Secrétaire

Matthias Vyncke (jusqu'en juin 2002),

Serge Sacré (à partir de juin 2002)

Secrétaires suppléants

Lies Lepère (dossiers administratifs), Olivia Caus (entrée en service le 21/05/02, secrétaire suppléante pour les dossiers administratifs à partir du 01/06/02 au 31/12/02) et Bettie Pitteljon (dossiers disciplinaires)

I. FONCTIONNEMENT

L'IPI comprend deux Chambres exécutives, une francophone (CE) et une néerlandophone (UK). Un mandat à la Chambre exécutive est incompatible avec tout autre mandat au sein de l'IPI (tel que Conseil national et Chambre d'appel).

Elles ont pour mission:

- d'établir et de tenir à jour le tableau des titulaires, ainsi que la liste des stagiaires et des occasionnels (inscriptions, omissions)
- de veiller à l'application des règles de déontologie et du règlement de stage et éventuellement de prendre des sanctions disciplinaires (avertissement, blâme, suspension et radiation)
- de se prononcer par voie d'arbitrage ou d'avis sur les litiges liés aux honoraires.

Chaque Chambre exécutive est composée de 6 membres effectifs et de 6 membres suppléants (élus parmi les titulaires).

Les membres élus (agents immobiliers) de la Chambre exécutive sont assistés par un président (un magistrat ou un avocat nommé par le Roi), un assesseur juridique (un avocat nommé par le ministre de tutelle) et un secrétaire (ou secrétaire suppléant) désigné par le Conseil national.

Après avoir fonctionné pendant plusieurs années (01/03/1995-01/03/2001) avec un président élu parmi ses membres, les Chambres sont, depuis 2001, à l'image des Chambres d'appel, présidées par un magistrat nommé par le Roi ou un avocat (ayant une ancienneté d'au moins dix ans), et ceci suite à la modification de l'arrêté royal du 27 novembre 1985 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels par l'arrêté royal du 30 novembre 1998. L'origine de cette modification de la réglementation était le souci d'assurer encore mieux qu'avant l'impartialité des Chambres.

Après que le principe d'un président nommé par le Roi ait fait l'objet d'objections d'ordre juridique à la Chambre exécutive francophone, la Chambre exécutive néerlandophone décidait, le 18 octobre 2002, que l'arrêté royal était contraire à la loi-cadre qui dispose que les membres des Chambres sont élus par et parmi les titulaires de la profession. Elle s'est dès lors déclarée illégalement composée.

Une modification de la loi-cadre étant annoncée, la Chambre exécutive francophone a choisi de suspendre les audiences disciplinaires.

La loi-programme II du 24 décembre 2002, modifiant la loi-cadre et publiée au Moniteur belge du 31 décembre 2002, stipule que le président des Chambres exécutives est désormais nommé par le Roi.



Membres de la Chambre exécutive francophone

En haut, de g. à d.

C. de Bonvoisin, L. Lejeune, J. Tiriard, A. Reynders,
E. Dejardin, S. Sacré (secrétaire), R. Braconnier

En bas, de g. à d.

F. Gillot, B. Dozin (président), N. Van Kenhoven



Membres de la Chambre exécutive néerlandophone

En haut, de g. à d.

G. De Palmenaer (président), P. Van Acker,
S. Sacré (secrétaire), G. Baelde (président suppléant),
M. Van De Woestyne

En bas, de g. à d.

G. De Smet, F. Van Der Veken,
Chr. Van Coillie-De Waele, W. Bloemen

2. DOSSIERS ADMINISTRATIFS

En 2002, la CE s'est réunie 14 fois pour le traitement des dossiers administratifs et la UK 12 fois.

2.1. Inscription à la liste des stagiaires

Les personnes souhaitant exercer la profession d'agent immobilier en Belgique sous le statut d'indépendant doivent d'abord demander leur inscription à la liste des stagiaires et introduire à cet effet un dossier d'agrément auprès de la Chambre exécutive de leur rôle linguistique. L'agrément peut être obtenu sur la base d'un des diplômes donnant accès à la profession ou d'une expérience professionnelle spécifique.



2.1.1. Chambre exécutive francophone

165 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la CE, dont 150 ont été acceptées et 15 ont fait l'objet d'une décision de refus.

10 demandes ont été refusées car les personnes concernées n'ont pas pu produire copie d'un des diplômes donnant accès à la profession.

5 demandes ont été refusées pour les raisons suivantes: convention de stage non conforme, pas de maître de stage, expérience professionnelle non prouvée, le candidat reste en défaut de produire les documents demandés, demande d'exemption du stage.

2.1.2. Chambre exécutive néerlandophone

En 2002, la UK a examiné 171 demandes d'inscription à la liste des stagiaires. 162 candidats ont été inscrits à la liste et 9 candidats ont été refusés. En effet, 2 candidats ne pouvaient démontrer qu'ils disposaient de l'expérience professionnelle requise et 7 d'entre eux ne disposaient pas d'un des diplômes donnant accès à la profession.

Une fois inscrits à la liste, les stagiaires sont tenus d'accomplir leur stage.

2.2. Inscription au tableau des titulaires

Après avoir satisfait aux obligations du stage, les agents immobiliers stagiaires peuvent introduire une demande d'inscription au tableau des titulaires.

L'inscription au tableau ne se fait pas automatiquement ; le stagiaire doit la demander expressément par écrit.

2.2.1. Chambre exécutive francophone

99 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires auprès de la CE. A cette occasion, la Chambre vérifie si le stagiaire a accompli un stage satisfaisant. 89 demandes ont été acceptées, 10 demandes ont été refusées.

2.2.2. Chambre exécutive néerlandophone

En 2002, la UK a traité 122 demandes d'inscription au tableau : 119 stagiaires ont été inscrits et 3 ont été refusés.

2.3. Omissions

Les agents immobiliers (stagiaires ou titulaires) souhaitant mettre fin à leurs activités sont tenus d'introduire 'une demande d'omission' auprès de la Chambre exécutive.

L'omission ne signifie pas qu'ils ne pourront plus jamais exercer la profession d'agent immobilier. En vertu de la législation actuelle, toute personne ayant été inscrite peut demander à tout moment sa réinscription (voir 2.4.).

2.3.1. Chambre exécutive francophone

En 2002, la CE a traité 231 demandes d'omission : toutes ont été acceptées.

Elle a également prononcé des omissions d'office en application de l'art. 16 du règlement de stage.

2.3.2. Chambre exécutive néerlandophone

En 2002, la UK a traité 353 dossiers d'omission, dont trois ont été refusés.

En outre, 36 titulaires ont été omis d'office (décès, insolvabilité, faillite, manquements aux obligations du stage, etc.)

2.4. Réinscriptions

Conformément à la législation en vigueur, toute personne ayant été inscrite à l'Institut peut à tout moment demander sa réinscription.

2.4.1. Chambre exécutive francophone

La Chambre a examiné au total 35 demandes de réinscription, dont 31 ont été acceptées. Elle a prononcé 4 refus.

2.4.2. Chambre exécutive néerlandophone

29 titulaires et 1 stagiaire ont demandé leur réinscription : toutes les demandes ont été acceptées.

2.5. Exercice occasionnel de la profession

Sous certaines conditions, une personne établie à l'étranger peut se voir accorder l'autorisation d'exercer la profession d'agent immobilier en Belgique. Une de ces conditions implique notamment que la personne doit satisfaire aux conditions d'exercice de la profession dans le pays où elle est établie. En outre, les Chambres peuvent imposer un test d'aptitude sur ses connaissances de la législation belge en la matière.

L'inscription à la liste des occasionnels est valable un an et peut être renouvelée annuellement.

2.5.1. Chambre exécutive francophone

4 ressortissants d'un autre pays de l'UE (Allemagne) ayant leur établissement principal à l'étranger ont demandé à pouvoir exercer la profession à titre occasionnel: 2 demandes ont été acceptées, 2 ont été refusées.

2.5.2. Chambre exécutive néerlandophone

Au total, la UK a reçu 28 demandes de ressortissants des Pays-Bas pour exercer occasionnellement la profession sur le territoire belge.

Parmi celles-ci, 5 demandes ont été refusées et 23 ont été acceptées moyennant la réussite d'un test d'aptitude.

Seuls 6 agents immobiliers ont passé ce test, dont 5 avec succès et 1 de manière insuffisante.

En outre, 16 demandes de prolongation ont été introduites et acceptées.

2.6. Changement de rôle linguistique

L'inscription au rôle linguistique francophone ou néerlandophone de l'IPI dépend de l'endroit où est exercée la profession (stagiaires) ou de l'endroit où est situé le domicile légal (titulaire).

2.6.1. Chambre exécutive francophone

La Chambre a reçu 2 demandes de changement de rôle linguistique au cours de l'année 2002. Toutes les demandes ont été acceptées.

2.6.2. Chambre exécutive néerlandophone

En 2002, la UK a reçu 3 demandes de changement de rôle linguistique, dont 2 ont été acceptées et 1 refusée.

3. DOSSIERS DISCIPLINAIRES

3.1. Faute déontologique

Toute faute déontologique peut donner lieu à l'ouverture d'un dossier de plainte. Lors de la réception d'un dossier disciplinaire, le président de la Chambre peut désigner un rapporteur (un mandataire de la Chambre exécutive) qui rédige



un rapport à charge et à décharge. Sur la base de ce rapport, la Chambre décide ensuite, s'il y a lieu, de la sanction à imposer à l'agent immobilier (avertissement, blâme, suspension ou radiation). L'agent immobilier peut interjeter appel auprès de la Chambre d'appel de toute décision disciplinaire prise par la Chambre exécutive.

3.1.1. Chambre exécutive francophone

En 2002, la CE s'est réunie 9 fois pour statuer en matière disciplinaire.

250 plaintes ont été portées à la connaissance du président de cette Chambre. Il s'agit de plaintes déposées par des personnes ou par des confrères prétendant avoir subi un préjudice matériel ou moral. 202 plaintes ont été traitées ; le président en a classé 48 sans suite après un examen préliminaire, dont certains dossiers après une admonestation paternelle.

Dans 154 dossiers, le président a désigné un rapporteur.

Pour un total de 122 dossiers, un rapport a été établi après enquête, résultant 75 fois à un classement sans suite et 47 fois à un renvoi devant la Chambre. 28 décisions disciplinaires ont été prononcées, dont 22 contradictoires et 6 par défaut:

- 2 radiations
- 4 suspensions
- 5 blâmes
- 9 avertissements
- 6 acquittements
- 1 constat d'irrecevabilité
- 1 comparution personnelle de l'appelé

3.1.2. Chambre exécutive néerlandophone

La UK a siégé 12 fois en matière disciplinaire.

En 2002, un total de 306 plaintes ont été portées à la connaissance du président de la Chambre. Après un examen préliminaire, 232 dossiers ont été traités. Le président a décidé de classer 137 dossiers sans suite, dont certains dossiers après une admonestation paternelle. Un rapporteur a été désigné dans 95 dossiers.

Après enquête, un rapport a été établi pour 83 dossiers, résultant 33 fois à un classement sans suite et 50 fois à un renvoi devant la Chambre.

La UK a pris 43 décisions en matière disciplinaire, dont 14 contradictoires, 1 sur opposition et 6 par défaut.

Les sanctions suivantes ont été prononcées :

- 6 avertissements
- 6 blâmes
- 1 suspension pour une période de 16 mois
- 4 radiations

Un acquittement a été prononcé dans 10 dossiers.

3.2. Appels des maîtres de stage

Le Conseil national décide, sur avis de la Commission de stage, quels agents immobiliers peuvent être inscrits à la liste des maîtres de stage. L'agent immobilier peut interjeter appel de cette décision devant la Chambre exécutive.

3.2.1. Chambre exécutive francophone

6 (candidats) maîtres de stage ont interjeté appel d'une décision du Conseil national.

Dans un dossier, la CE a déclaré l'appel sans objet. Dans 4 autres, la Chambre a ordonné l'inscription à la liste des maîtres de stage. Un maître de stage a été refusé.

3.2.2. Chambre exécutive néerlandophone

En 2002, 12 (candidats) maîtres de stage ont interjeté appel des décisions prises par le Conseil national.

Dans 6 dossiers, l'appel a été déclaré sans objet.

Dans 3 dossiers, la UK a ordonné l'inscription à la liste des maîtres de stage.

Dans 1 dossier, elle a ordonné l'omission de la liste, alors que dans 2 autres, elle a prononcé la prorogation du titre de maître de stage.

3.3. Arbitrage et avis

Les Chambres exécutives peuvent, à la demande des parties concernées, se prononcer sur des différends en matière d'honoraires entre un agent immobilier et son client.

A la demande des cours et des tribunaux, les Chambres peuvent également se prononcer sur des différends en matière d'honoraires entre agents immobiliers.

En 2002, ni la CE ni la UK n'a prononcé une décision d'arbitrage ou rendu un avis.

4. LES CHAMBRES EXÉCUTIVES RÉUNIES

Les Chambres exécutives réunies, composées de membres des Chambres exécutives francophones et néerlandophones, sont compétentes en matière de dossiers (administratifs et disciplinaires) qui concernent les agents immobiliers ayant leur établissement principal en région germanophone.

En 2002, les Chambres exécutives réunies ont siégé 3 fois. Elles ont traité 4 dossiers administratifs et 1 dossier disciplinaire.





CHAMBRES D'APPEL

COMPOSITION DE LA CHAMBRE D'APPEL FRANCOPHONE (CDA)

Président

Philippe de CALLATAÏ

Président suppléant

Claude GONTHIER

Membres effectifs

Marie-Louise VANDENBERGH
et Claudine VANDER ELST

Membres suppléants

Serge WINNYKAMIEN, Paul DELAYE,
Gérard de BROUX, Jacqueline MESTDAGH,
Michel PILETTE-PLUG et André HEUTZ

Secrétaire

Jurgen Vansteene (jusqu'au 23/05/02),
remplacé par Olivier Aoust (à partir du 23/05/02)

Secrétaires suppléantes

Colette Teirlynck (jusqu'au 23/05/02),
remplacée par Anne Roggen (à partir du 23/05/02) et
Evelyne Van Marcke (à partir du 12/09/02)

COMPOSITION DE LA CHAMBRE D'APPEL NÉERLANDOPHONE (KVB)

Président

Stefaan DESMET

Président suppléant

Paul VANDEPITTE

Membres effectifs

Poi DERMUL
et Karine DE ROECK-SCHOETERS

Membres suppléants

Koen HOSTE, Leo VAN TUYCKOM,
Benoît de FOOZ, Jacques WOLLAERT,
Jacques WOUTERS et Hilde DE LEEBEECK

Secrétaire

Jurgen Vansteene

Secrétaires suppléantes

Colette Teirlynck (jusqu'au 23/05/02),
remplacée par Anne Roggen (à partir du 23/05/02)
et Evelyne Van Marcke (à partir du 12/09/02)

1. APERÇU GÉNÉRAL

1.1. Organisation et fonctionnement

L'IPI comprend deux Chambres d'appel, l'une d'expression française, l'autre d'expression néerlandaise.

Les Chambres d'appel réunies siègent rarement; elles traitent les dossiers relatifs aux (candidats) membres de la région de langue allemande et les litiges opposant deux ou plusieurs membres de rôles linguistiques différents.

Outre leur compétence pour statuer sur les recours introduits contre les décisions prises par les Chambres exécutives réunies, les Chambres d'appel réunies disposent d'une compétence exclusive en matière d'élections.

Les agents immobiliers qui ont encouru une sanction disciplinaire peuvent, sous certaines conditions, être réhabilités; la demande en réhabilitation doit être introduite auprès de la Chambre d'appel.

Chaque Chambre d'appel comprend un président, un président suppléant, deux membres effectifs et six membres suppléants. Elle 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 président suppléant sont nommés par le Roi pour un terme de six ans.

Les membres effectifs et suppléants sont, quant à eux, élus pour un terme de quatre ans.

La Chambre d'appel ne délibère valablement que si le président (ou le président suppléant) et deux membres (effectifs ou suppléants) sont présents.

A l'exception de l'arbitrage en matière d'honoraires, toutes les décisions prises en première instance par la Chambre exécutive sont susceptibles d'appel. Le recours a un effet suspensif et doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive. Il doit être signé et envoyé par lettre recommandée à l'attention du secrétaire de la Chambre d'appel.

Les décisions définitives de la Chambre d'appel peuvent être déférées à la Cour de cassation par les intéressés ou par le président du Conseil national conjointement avec un assesseur juridique, pour contravention à la loi ou pour violation des formes, soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.

Le délai pour introduire le pourvoi est d'un mois à partir de la notification de la décision de la Chambre d'appel.

1.2. DÉCISIONS

1.2.1. Recours introduits

Depuis la création de l'IPI en 1995 jusqu'à la fin du mois de décembre 2002, 645 recours ont été introduits, 324 auprès de la Chambre d'appel francophone et 321 auprès de la Chambre d'appel néerlandophone.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 5 dernières années:

Chambre d'appel	1998	1999	2000	2001	2002
F	41	49	50	48	2
N	47	45	40	77	2

On remarquera que moins de recours ont été introduits en 2002, aussi bien auprès de la Chambre d'appel francophone que la néerlandophone. Par rapport aux années précédentes, on constate une diminution de presque 40 %.

1.2.2. Décisions prises

Jusqu'à la fin de l'année 2002, la Chambre d'appel francophone a prononcé 306 décisions. La Chambre d'appel néerlandophone en a prononcé quant à elle 311.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 5 dernières années:

Chambre d'appel	1998	1999	2000	2001	2002
F	63	40	47	42	4
N	64	34	40	76	3

La différence entre le nombre de décisions prises et celui des recours introduits est due au fait que les Chambres doivent parfois encore se prononcer sur des recours introduits l'année précédente.

1.2.3. Nature des dossiers traités

Les 41 décisions de la Chambre d'appel francophone et les 39 décisions de la Chambre d'appel néerlandophone concernent les dossiers suivants :

Chambre d'appel	Liste des stagiaires	Tableau après stage	Exercice occasionnel	Réinscription	Omission	Dossiers disciplinaires
F	16	6	1	4	5	9
N	22	3	3	-	2	9



2. CHAMBRE D'APPEL FRANCOPHONE

La Chambre d'appel francophone a traité 16 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir remis les documents nécessaires concernant leur expérience professionnelle ou un diplôme adéquat, 5 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires. Les 11 autres n'ont pu prouver l'expérience professionnelle requise ni ne possédaient un des diplômes prescrits, de sorte que ces demandes ont été rejetées.

Six recours ont été introduits contre des décisions de refus d'inscription au tableau des titulaires prises par la Chambre exécutive en raison du fait que le stage n'aurait pas été accompli de manière satisfaisante.

Dans 4 cas, l'agent immobilier stagiaire a été inscrit au tableau après avoir déposé les documents nécessaires. Une demande a été rejetée et un désistement décrété.

La Chambre d'appel a traité 1 demande d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession (la liste des occasionnels comprend les personnes qui sont établies à l'étranger comme agents immobiliers et qui souhaitent exercer occasionnellement la profession en Belgique) qui a été refusée en raison de ce que l'agent immobilier établi à l'étranger souhaitait exercer habituellement et non occasionnellement la profession en Belgique.

Il y a eu 4 dossiers de demande de réinscription. Ces recours ont été formés à la suite de décisions de la Chambre exécutive qui estimait que les intéressés n'apportaient pas la preuve de leur statut d'indépendant. Sur la base des documents fournis en degré d'appel, les 4 personnes ont été réinscrites.

Cinq personnes ont introduit un recours dans le cadre de leur dossier d'omission.

Toutes les décisions de la Chambre exécutive ont été réformées.

Deux personnes, qui avaient été omises d'office de la liste des stagiaires y sont restées inscrites après décision de la Chambre d'appel.

Deux autres appelants sont restés inscrits au tableau des titulaires : le premier avait été omis d'office par la Chambre exécutive, le second avait renoncé en degré d'appel à sa demande d'omission précédemment introduite. Dans le cinquième dossier, la date d'omission a été modifiée.

La Chambre d'appel a également statué dans 9 dossiers disciplinaires.

Un agent immobilier, qui avait été suspendu par la Chambre exécutive pour non paiement des cotisations, a vu sa sanction annulée par la Chambre d'appel après s'être acquitté desdites cotisations.

La Chambre d'appel a également décidé, dans 7 autres dossiers, d'annuler la sanction disciplinaire prononcée par la Chambre exécutive.

Le président du Conseil national et l'assesseur juridique de la Chambre exécutive ont introduit des pourvois en cassation contre 4 de ces décisions.

Enfin, la Chambre d'appel a, dans un dossier, confirmé la décision d'incompétence prise par la Chambre exécutive.

Un arrêt a été rendu par la Cour de cassation dans le cadre d'un dossier d'inscription.

Le président du Conseil national et l'assesseur juridique de la Chambre exécutive avaient introduit un pourvoi en cassation contre une décision de la Chambre d'appel. Il s'agissait d'une demande d'inscription sur la liste des stagiaires. L'intéressé disposait d'une attestation certifiant qu'il avait suivi les cours et réussi les examens du graduat en marketing, mais en qualité d'élève libre.

La Chambre exécutive avait refusé, pour ce motif, d'inscrire le candidat stagiaire. Celui-ci introduisit alors un recours devant la Chambre d'appel, laquelle a décidé qu'il pouvait bien être inscrit.

La Cour de cassation a cassé la décision de la Chambre d'appel en rejoignant la position de la Chambre exécutive : les grades et les diplômes ne peuvent être délivrés qu'aux étudiants qui ont été régulièrement inscrits dans un établissement d'enseignement, et non aux élèves libres; ceux-ci ne peuvent donc être considérés comme étant titulaires d'un tel diplôme.



En haut, de g. à d.

Ph. De Callatay (président), O. Aoust (secrétaire)
et Cl. Gonthier (président suppléant)

En bas, de g. à d.

M.L. Vandenberghe et Cl. Vander Elst

3. CHAMBRE D'APPEL NÉERLANDOPHONE

La Chambre d'appel néerlandophone a traité 22 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir remis les documents nécessaires concernant leur expérience professionnelle ou un diplôme adéquat, 19 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires.

Les 3 candidats refusés ne possédaient pas un des diplômes prescrits.

Trois recours ont été introduits contre des décisions de refus d'inscription au tableau des titulaires prises par la Chambre exécutive en raison du fait que le stage n'aurait pas été accompli de manière satisfaisante.

Dans 2 cas, l'agent immobilier stagiaire a été inscrit au tableau après avoir déposé les documents nécessaires ; 1 demande a été déclarée irrecevable, le recours n'ayant pas été introduit régulièrement.

Aucune des 3 demandes d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession n'a été acceptée par la Chambre d'appel. Selon celle-ci, le demandeur devait au moins être porteur d'un diplôme sanctionnant un cycle d'études post-secondaires de 3 ans pour pouvoir être autorisé à exercer la profession occasionnellement. Cette position a entre-temps été confirmée par la Cour de cassation (Cass., 11 octobre 2002 – voir aussi : *Immobilium* – 2002, n° 4, p. 2-3).

Deux personnes ont introduit un recours dans le cadre de leur dossier d'omission.

Il s'agissait de deux omissions du tableau des titulaires. Les agents immobiliers concernés ne pouvaient marquer leur accord sur les décisions de la Chambre exécutive.



L'un de ces recours a été déclaré sans objet, l'appelant ayant lui-même demandé son omission. Dans l'autre dossier, l'intéressé souhaitait que la date de son omission soit modifiée, ce que la Chambre d'appel a refusé compte tenu des règles existant en la matière.

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 9 dossiers disciplinaires.

Il en est résulté 1 avertissement, 1 suspension d'un mois et 1 radiation. Les 6 autres sanctions disciplinaires prononcées par la Chambre exécutive ont été annulées par la Chambre d'appel.



De g. à d.

P. Dermul, S. Desmet (président), K. De Roeck-Schoeters
et J. Vansteene (secrétaire)

COMMISSIONS

1. SITUATION DÉBUT 2002

Avant 2002, l'IPI comptait deux commissions indépendantes, chacune ayant une mission (légale) bien définie ainsi que son propre secrétariat :

- la Commission de stage: supervision et accompagnement des stagiaires et des maîtres de stage. Cette commission a une tâche consultative au niveau de l'accompagnement du stage (stagiaires et maîtres de stage). Les avis sont transmis pour approbation au Conseil national. La préparation et le suivi administratif des dossiers sont assurés par le service Stage.
- la Commission Inspection-Dépistage: recherche de l'exercice illégal et établissement d'avis étoffés à l'attention du Conseil national en vue de pouvoir entamer des poursuites judiciaires. La préparation et le suivi administratif sont assurés par le Service Inspection-Dépistage.

Afin de pouvoir assurer le fonctionnement et le rendement des deux commissions de façon optimale, une connaissance approfondie du terrain est primordiale. C'est la raison pour laquelle il a été décidé, au début de l'année 2002, de créer des commissions provinciales et de fusionner les deux commissions fédérales, ainsi que les services y afférents.

Cette modification s'est réalisée dans le courant de l'année 2002.

2. NOUVELLE SITUATION FIN 2002

Les Commissions Stage et Inspection-Dépistage, ainsi que les services respectifs ont été fusionnés. La commission connaît trois niveaux :

- les *commissions provinciales* : une commission par province composée de trois à quatre membres
- la *commission fédérale* : les quatre présidents + un représentant (selon un tour de rôle) par commission provinciale
- le *comité des présidents* : les présidents néerlandophones et francophones des Commissions Stage et Inspection-Dépistage

Tout dossier de stage (stagiaire et maître de stage) et/ou d'exercice illégal de la profession est, dans un premier temps, traité au niveau provincial. Les commissions provinciales dressent un rapport destiné à la commission fédérale, qui transmet un avis final à l'attention des membres du Conseil national.

Le Service Stage/Inspection-Dépistage compte 7 collaborateurs et est supervisé par un chef de service-juriste.

- Le service *Inspection-Dépistage* dispose d'un collaborateur administratif et de trois inspecteurs. Les inspecteurs ont des missions externes afin de rassembler des informations quant à l'exercice illégal de la profession ; ils sont également mis à contribution pour l'obtention de renseignements complémentaires dans le cadre des dossiers des stagiaires et des maîtres de stage.
- Au niveau du *Stage*, deux collaborateurs assurent le suivi administratif (entre autres) des dossiers néerlandophones et francophones.

Dans ce rapport annuel, ces deux missions IPI sont traitées dans des chapitres séparés.



De g. à d.

en haut:

R. Hane, H. Flore, M.Thils, H. Nelde, C. Tavolieri, I. Devreux,
R. Van der Haegen, J. Telen, P. Dewaele, J. De Clercq

en bas:

Fr. Urbain (secrétaire), J. Schellens (président Stage NI.),
J. Walckiers (président Stage Fr.),
R. Closset (président Inspection-Dépistage Fr.)

Excusé:

A. Claes (président Inspection-Dépistage NI.)

COMMISSION INSPECTION- DÉPISTAGE

Présidents

William (Achille) CLAES (VBB)
et Robert CLOSSET (NAM)

Membres (33 membres des commissions provinciales)

- province de Flandre occidentale

Pol DEWAELE, Bernard MAES, FRANK ROUSERE
et Jan JASSOGNE

- province de Flandre orientale

Willy HAEGENS, Daisy VAN DER MEERSCHE et
Hendrik NELDE

- province d'Anvers

Jozef VANDEKEYBUS, Raymond VAN DER HAEGEN
et Esther VAN MARCKE

- province du Limbourg

Marc CLOETENS et Johan TELEN

- province du Brabant flamand

Michel VAN DEN MEERSCHAUT,
Kamiel DE ROOVER et Marcel THILS

- Région de Bruxelles-Capitale

Isabelle DEVREUX, Yves NYSENS
et Pierre-Jean HOEVEN

- province du Brabant wallon

Jacques DE CLERQ, Pierre GODTS et
Fernand WAUTERS

- province du Hainaut

Bertrand SIMONTS, Alain GUIET et Henri FLORE

- provinces de Namur et du Luxembourg

Jean-Edouard DEREPEPE, Jean BLOMME
et Richard-Nicolas HANE

- province de Liège

Carmenillo TAVOLIERI, Joseph VANESSE
et Roger DE NIJS

Chef de service

Matias Vyncke (jusqu'au 15/06/02) et Frédérique Urbain
(en service depuis le 6/05/02 ; chef de service depuis le
05/06/02).

Collaboratrice administrative

Marianne Tassenoy

Inspecteur

Emile Glorieux (jusqu'au 17/10/02)

1. INTRODUCTION

L'objet de la Commission et du Service Inspection - Dépistage est de remplir une des missions générales attribuées à l'Institut par la loi-cadre du 1/3/1976, stipulant à l'article 7 : « *le Conseil national a pour mission de veiller au respect des conditions d'accès à la profession et de dénoncer à l'autorité judiciaire toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession* ».

En ce qui concerne le dépistage et l'ouverture de dossiers, le service fonctionne essentiellement à partir de plaintes et d'informations émanant à la fois des agents immobiliers agréés et des consommateurs.

En 2002, 365 nouveaux dossiers ont été traités et ouverts, ce qui représente une diminution de 25 % par rapport à la moyenne des années précédentes (485 dossiers en 1996-2001).

Les raisons en sont multiples :

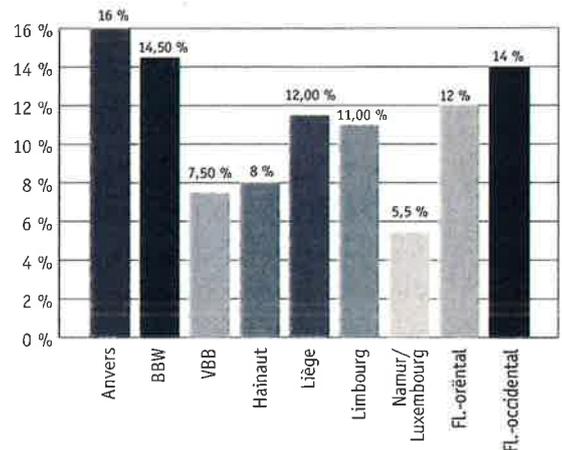
- de nombreuses personnes utilisent la liste des membres sur le site de l'IPI pour vérifier si la personne est agréée
- certaines personnes téléphonent directement au service de l'IPI pour obtenir ce type de renseignement
- grâce à un nouvel outil informatique (base de données eurodb), le service peut retrouver facilement l'identité des gérants/administrateurs/associés actifs de sociétés et ainsi informer immédiatement par téléphone le consommateur à propos de la présence d'un agent agréé au sein de la société à laquelle il s'adresse (les changements d'adresse ou de dénomination et la constitution de nouvelles sociétés ne sont, bien souvent, pas signalés par l'agent immobilier)
- diminution du nombre de collaborateurs au sein du service : des recherches 'actives' ne pouvant plus être menées, le service enquête uniquement sur la base des plaintes reçues.

A propos du dernier point, une bonne nouvelle est annoncée pour l'année 2003 : le service va s'agrandir avec l'engagement de deux nouveaux collaborateurs (inspecteurs).

2. DOSSIERS DÉPISTAGE

La répartition des dossiers est très différente selon les provinces, comme le démontre ce tableau établi au 31/12/02.

Plaintes par province



Plusieurs facteurs, variables selon les régions, expliquent cette différence :

- la concentration du nombre d'agents immobiliers
- l'importance du marché immobilier
- la dénonciation des activités illégales par les particuliers et les agents immobiliers à l'IPI
- le consommateur est plus au courant de l'existence de l'Institut.



3. FONCTIONNEMENT DU SERVICE

Pour l'année 2002, les nouveaux dossiers sont initiés uniquement à partir des plaintes reçues. A l'avenir, cette procédure sera modifiée avec l'arrivée des nouveaux inspecteurs : une recherche active des cas d'exercice illégal de la profession réglementée sera mise en place.

En règle générale, il est demandé que les plaintes téléphoniques soient confirmées par écrit et étoffées, autant que possible, de certains éléments tendant à prouver l'exercice illégal. 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 plaignants sont informés de la suite réservée à leur plainte.

L'instruction consiste essentiellement à réunir suffisamment de preuves à charge de la personne suspectée. A ce stade, le travail des inspecteurs s'avère essentiel.

Sur proposition du service, la Commission Dépistage donne son accord, dans les dossiers étoffés et non clôturés, pour :

- faire appel à l'Inspection du Ministère des Classes moyennes
- porter plainte auprès du Procureur du Roi du parquet concerné
- porter plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction
- procéder à une citation directe du suspect devant le tribunal correctionnel
- entamer une action en cessation des activités devant le tribunal de commerce.

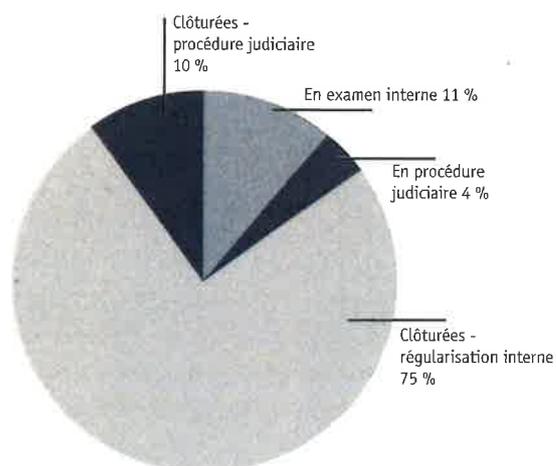
D'autres actions sont également envisageables. Toute action de poursuite décidée par la Commission doit recevoir l'approbation du Conseil national.

4. CHIFFRES

Comment cette activité est-elle exercée ? Quel est le nombre d'actions judiciaires entamées par l'Institut ? Quel est le nombre de dossiers qui aboutissent à une régularisation par la seule intervention du service ?

Les statistiques relevées vous apportent une réponse à ces questions.

Plaintes fondées



Il faut noter que seulement 42 % des plaintes reçues méritent un examen plus approfondi. Effectivement, dans bien des cas, le service peut se rendre compte, dès les premières recherches, qu'il s'agit d'un agent agréé. 58% du total des plaintes non fondées sont concernés ! Pourquoi une telle masse ? Tout simplement parce que nombre d'agents ne signalent pas à l'Institut qu'ils ont créé une nouvelle société, que la dénomination a été changée, etc.

L'on ne peut que regretter cette attitude : d'une part, ces cas doivent faire l'objet de recherches, mêmes sommaires, qui prennent du temps vu leur nombre et, d'autre part, les recherches sont onéreuses, alors que ce budget pourrait être utilisé à d'autres fins, plus constructives.

Par province, les activités illégales telles qu'elles sont exercées se chiffrent ainsi :

Provinces	Indépendant	Société	Indép. pour compte d'un agréé	Syndic	Autres
Hainaut	34%	23%	31%	4%	8%
Namur - Luxembourg	29%	32%	22%	10%	7%
Liège	36%	32%	18%	11%	3%
BBW Bruxelles FR	31%	33%	17%	18%	1%
VBB Bruxelles NL	43%	29%	16%	10%	2%
FL occidentale	51%	14%	18%	15%	2%
FL orientale	41%	30%	23%	4%	2%
Limbourg	22%	26%	11%	6%	35%
Anvers	33%	32%	19%	5%	11%

Un premier chiffre saute directement aux yeux : il s'agit des 35% affichés par le Limbourg au point « *Autres* », une catégorie reprenant non seulement des cas plus spécifiques (avocat-syndic, dossiers des Maisons des notaires) mais principalement les cas d'exercice illégal de la profession par des travailleurs résidants hors de la Belgique. Nombreux sont en effet les agents immobiliers néerlandais qui envahissent littéralement le marché belge.

Consciente de ce problème, la Commission Dépistage a décidé de mener une action systématique à leur encontre.

Le même problème se pose, dans une moindre mesure, à Anvers (11%).

Notons également un nombre assez important de dossiers relatifs à des indépendants (non agréés) travaillant pour le compte d'agents agréés.

La pratique semble plus courante en Hainaut (31%). Outre les sanctions pénales et commerciales (action en cessation d'activité), il existe une sanction civile de l'exercice illégal de la profession : la nullité des contrats.

Pratiquement, cela implique que les commissions ne sont pas dues, puisqu'elles représentent l'exécution d'un contrat nul, contraire à l'ordre public.

Et qu'en est-il de l'agent immobilier qui ne travaille pas avec un indépendant agréé ?

En Flandre occidentale et orientale, la tendance consiste en l'exercice illégal de l'activité à titre indépendant sous sa forme la plus simple : le choix de travailler par le biais d'une société y est moins courant que dans le reste du pays.

A l'avenir, ce problème risque d'influencer les chiffres. Il apparaît, selon les informations récoltées, qu'un phénomène déjà existant mais dans une importance toute relative, prend de plus en plus d'ampleur : le recours au prête-nom. Il semble en effet que nombre d'agents immobiliers agréés se fassent rémunérer pour la seule mention de leur nom dans les statuts de la société. Ils ne sont pas présents au sein de l'entreprise et leurs « employés » gèrent entièrement l'agence.

Là aussi, il y a une forme de concurrence déloyale. Pour faire face à cette situation, le Service Dépistage ne manquera pas d'adapter ses moyens d'actions. Cette situation, stigmatisée en 2002, fera donc l'objet d'une réaction en 2003.



COMMISSION DE STAGE

Présidents

Joan SCHELLENS (LIM)
et Jacques WALCKIERS (BRU)

Membres (33 membres des commissions provinciales)

- province de Flandre occidentale

Pol DEWAELE, Bernard MAES, Frank ROUSERE
et Jan JASSOGNE

- province de Flandre orientale

Willy HAEGENS, Daisy VAN DER MEERSCHE
et Hendrik NELDE

- province d'Anvers

Jozef VANDEKEYBUS, Raymond VAN DER
HAEGEN et Esther VAN MARCKE

- province du Limbourg

Marc CLOETENS et Johan TELEN

- province du Brabant flamand

Michel VAN DEN MEERSCHAUT,
Kamiel DE ROOVER et Marcel THILS

- Région de Bruxelles-Capitale

Isabelle DEVREUX, Yves NYSENS
et Pierre-Jean HOEVEN

- province du Brabant wallon

Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS et
Fernand WAUTERS

- province du Hainaut

Bertrand SIMONTS, Alain GUIET et Henri FLORE

- provinces de Namur et du Luxembourg

Robert CLOSSET, Jean-Eduard DEREPEPE,
Jean BLOMME et Richard-Nicolas HANE

- province de Liège

Carmenillo TAVOLIARI, Joseph VANESSE
et Roger DE NIJS

Secrétaires

Katy Van Camp et Patrick De Brandt (adjoint)

La Commission de stage s'est réunie les
22 janvier, 18 février, 19 mars, 23 avril, 22 mai,
18 juin, 6 août, 17 septembre, 22 octobre,
19 novembre et 17 décembre 2002.

A l'instar de 2001, Messieurs J. Schellens et
J. Walckiers ont, en 2002, assumé une présidence
tournante, respectivement en ce qui concerne les
dossiers de stage néerlandophones et les dossiers
de stage francophones.

Les missions dévolues aux commissions
provinciales ont été élargies afin d'accompagner
au mieux les stagiaires et de garantir une
meilleure qualité des maîtres de stage. Il ne fait
aucun doute que des progrès ont été enregistrés
à ce niveau grâce à une meilleure organisation et
à une plus grande implication des commissions
provinciales.

Les commissions provinciales jouent
principalement un rôle plus actif lors du
traitement des dossiers de stage qui,
depuis 2002, sont tout d'abord examinés
et vérifiés au niveau provincial.

Depuis 2002, le secrétariat de la Commission
de stage a élaboré une fiche d'inventaire pour
chaque dossier de stage. Ce système permet
de solliciter à tout moment l'évolution du
dossier en question.

Les membres des commissions provinciales
se penchent chaque mois sur les questions
suivantes:

- la formulation d'un avis pour une candidature
de maître de stage ou pour une demande de
prorogation du titre de maître de stage
(ou de renoncement à ce titre)
- la formulation d'un avis de radiation d'un
maître de stage de la liste des maîtres de stage
agréés
- la formulation d'un avis définitif dans un
dossier de stage
- le traitement de dossiers problématiques
spécifiques.

Jusqu'à l'été 2002, les commissions provinciales rendaient un avis sur les conventions de stage envoyées par les candidats-stagiaires. La Chambre exécutive était ensuite informée des constats de la commission basés sur les résultats d'une check-list.

1. STAGIAIRES

1.1. Accompagnement du stage

Les membres de la Commission de stage peuvent se prononcer sur les demandes de stage externe, lesquelles ne peuvent cependant être acceptées que dans des cas très exceptionnels.

Les stagiaires concernés sont conviés à une audition. Après l'exposé, par les stagiaires, de leur situation professionnelle, les membres de la commission cherchent une solution dans le dossier de stage, afin qu'ils puissent entamer un stage interne à temps partiel.

1.2. Fiche d'inventaire

Le secrétariat de la Commission de stage a élaboré une fiche donnant un aperçu de l'ensemble du dossier de stage. Tous les renseignements relatifs aux parties concernées, la correspondance entrante et sortante, ainsi qu'une composition détaillée du journal de stage, sont complétés sur cette fiche dès réception.

1.3. Formation complémentaire obligatoire

Les agents immobiliers stagiaires sont informés que leur dossier de stage peut être clôturé avec avis défavorable s'ils n'ont pas respecté cette obligation.

Si le stagiaire est titulaire du diplôme 'd'agent immobilier' ou s'il peut apporter la preuve qu'il a déjà suivi le cycle complet de 128 heures, il peut proposer une alternative auprès de la Commission de stage.

Les formations suivantes peuvent entrer en ligne de compte :

- tous les cours donnés dans le cadre de la formation permanente
- la formation post-universitaire en gestion immobilière, dispensée par la KULAK
- le cours 'd'expert immobilier'
- des ateliers
- le cours 'lecture de plans'
- la formation d'entrepreneur *Promoteur immobilier*
- le cours de marketing dispensé par l'ERA (pour un total de 10 heures de cours)
- la formation post-académique 'expert judiciaire', dispensée par la RUG.

Tous les stagiaires qui clôturent leur dossier de stage avant le 1^{er} juillet 2002 doivent présenter la preuve de l'inscription à ces cours de formation complémentaire obligatoire. Les stagiaires qui clôturent leur dossier après le 1^{er} juillet 2002 doivent avoir suivi les 60 heures avant qu'un avis définitif ne puisse être rendu.

1.4. Mailing déontologique

Si le stagiaire omet de transmettre les rapports de stage demandés, ainsi que les documents de stage complémentaires, son maître de stage en est informé par écrit. Si ce dernier s'abstient également d'informer la Commission de stage de l'état du dossier, la commission formule un avis défavorable et l'ensemble du dossier de stage est transmis pour suite utile à la Chambre exécutive. Afin de pouvoir améliorer l'accompagnement de ces stagiaires, les présidents de la Commission de stage ont décidé d'organiser une réunion supplémentaire, durant laquelle les stagiaires sont conviés à exposer l'état d'avancement de leur dossier et expliquer leurs éventuels problèmes. Si le stagiaire ne répond pas à cette invitation, la Commission de stage rend également un avis défavorable à la Chambre exécutive.



1.5. Chiffres

Provinces	2002
Flandre occidentale	86
Flandre orientale	84
Anvers	83
Limbourg	49
Brabant flamand	90
Bruxelles	102
Brabant wallon	56
Hainaut	47
Namur	21
Liège	51
Luxembourg	4
Etranger	2
Nombre total de stagiaires	675

2. MAITRES DE STAGE

2.1. Demande de dérogation à l'art. 21 du règlement de stage

L'article 21 stipule qu'un maître de stage ne peut parrainer plus d'un stagiaire à la fois ; la Commission de stage peut cependant autoriser des dérogations à ce principe.

Les directives suivantes sont suivies lors de l'acceptation d'une demande de dérogation :

- la Commission de stage n'accepte pas qu'un maître de stage accompagne deux stagiaires internes simultanément
- la Commission de stage peut cependant donner son accord, si les stagiaires accomplissent leur stage dans des bureaux différents et déjà existants
- un maître de stage peut accompagner simultanément un stagiaire à temps plein et un stagiaire à temps partiel
- un maître de stage peut conclure une deuxième convention de stage à temps plein, pour autant que la période cumulée n'excède pas trois mois.

Les demandes de dérogation sont traitées lors de la réunion mensuelle des présidents.

Le secrétariat doit, le cas échéant, vérifier la composition du bureau du maître de stage :

le nombre de titulaires agréés, le nombre d'employés à temps plein et à temps partiel, ...

Ces renseignements supplémentaires permettront de traiter la demande de dérogation avec davantage de précision.

2.2. Renouvellement du titre de maître de stage

Le titre de maître de stage est évalué tous les cinq ans par les commissions provinciales.

L'alternative suivante s'offre à ces maîtres de stage :

- si un maître de stage souhaite proroger son titre, il lui suffit de transmettre une attestation d'affiliation auprès d'une caisse d'assurance sociale pour travailleurs indépendants. Cette attestation doit apporter la preuve que le maître de stage est toujours actif, et ce, à titre principal
- si un maître de stage ne souhaite pas faire usage de la possibilité de prorogation de son titre de maître de stage, il est radié de la liste des maîtres de stage agréés.

Dans ces deux cas, la Commission de stage rend un avis au Conseil national.

Demandes de prorogation acceptées	85
Demandes de prorogation refusées	32
Renoncement par le maître de stage	113

Les motifs de refus de prorogation du titre de maître de stage, susceptibles d'être allégués par la Commission de stage, sont les suivants :

- le maître de stage n'exerce plus la profession d'agent immobilier à titre principal
- le maître de stage n'est pas titulaire du statut de travailleur indépendant
- le maître de stage a, par le passé, enfreint le règlement de stage.

2.3 Radiation d'un maître de stage

Un maître de stage peut être radié pour plusieurs raisons de la liste des maîtres de stage agréés :

- il adresse au président de la Chambre exécutive une demande d'omission du tableau des titulaires. La Commission de stage formule, après la décision d'omission, un avis de radiation de la liste des maîtres de stage agréés.
- le maître de stage ne souhaite pas faire usage de la possibilité de proroger son titre. La Commission de stage rend également un avis, lequel est ratifié par le Conseil national.
- le maître de stage a encouru une sanction disciplinaire de la part de la Chambre. L'article 20, 2° précise qu'un maître de stage ne peut pas avoir encouru de peines disciplinaires de la part de la Chambre.

Le maître de stage radié peut faire appel de cette décision. Le recours doit être introduit auprès du président de la Chambre exécutive.

Le secrétariat de la Commission de stage vérifie systématiquement si le maître de stage accompagne à ce moment un ou plusieurs stagiaires. Le cas échéant, la radiation sera suspendue jusqu'à la clôture du dossier de stage du/des stagiaire(s).

2.4. Activités immobilières

L'article 2 du règlement de stage précise que la moitié au moins du stage doit obligatoirement être consacrée au courtage immobilier, l'autre moitié pouvant être consacrée à une ou plusieurs autres activités (gestion, régisseur).

Etant donné que la Commission de stage n'est pas en mesure de se faire une idée du nombre de maîtres de stage susceptibles d'entrer en ligne de compte pour un parrainage complet, le secrétaire a adressé le 14 juin 2002 un courrier à tous les maîtres de stage agréés, en leur demandant de préciser les activités immobilières qu'ils exercent réellement :

I. Courtage :

1. achat / vente ; 2. location ; 3. location de vacances ; 4. fonds de commerce ; 5. rente viagère ; 6. bureaux, bâtiments industriels, terrains et parkings; 7. bail à ferme ; 8. courtage à l'étranger ; 9. relocation et 10. timesharing

II. Syndic

III. Régisseur

IV. Estimation de valeur

V. Etat des lieux

Les données sont introduites dans la banque de données de l'Institut. Grâce à ces éléments, une liste actualisée des maîtres de stage agréés a été établie et adressée aux (futurs) stagiaires.

Cette liste leur permet de composer de manière plus détaillée leur dossier de stage (et d'opter définitivement pour une spécialité lors de la demande d'inscription à la liste des stagiaires).

2.5. Chiffres

Provinces	2002
Flandre occidentale	133
Flandre orientale	110
Anvers	129
Limbourg	54
Brabant flamand	87
Bruxelles	191
Brabant wallon	82
Hainaut	61
Namur	35
Liège	68
Luxembourg	11
Nombre total de maîtres de stage	961
Dossier	2002
refusés	285
en cours de traitement	34
incomplets	7
radiation - décès - sanction disciplinaire	161



3. FORUM DE RENCONTRE

Depuis 2002, l'IPI organise deux fois par an un forum de rencontre.

Un nouveau thème est traité lors de chaque forum. Au printemps 2002, l'Institut a traité le thème du "Stage" : la qualité de maître de stage, les droits et les devoirs des stagiaires, le contenu du stage, le fonctionnement de la Commission de stage, etc. La Commission de stage et le secrétariat ont prêté leur concours quant au contenu de ce forum.

4. MANUEL

Au début de l'année 2002, l'Institut a publié une brochure consacrée au stage ; il s'est en outre attelé, en collaboration avec les autres services de l'IPI, à la rédaction d'un manuel explicatif à l'attention des maîtres de stage et des stagiaires. Cet ouvrage de référence est destiné à tous les stagiaires et maîtres de stage, ainsi qu'à chaque candidat stagiaire et candidat maître de stage. Toutes les procédures, modalités et directives de la Commission de stage y sont exposées. Toutes les parties sont ainsi informées de leurs tâches respectives.

GROUPE DE TRAVAIL ET SERVICE FORMATION

Membres

Robert CLOSSET (F), Jan JASSOGNE (N)
et Jacques WALCKIERS (F)

Secrétaire

Willy Coninx (jusqu'au 12/09/02),
Evelyne Van Marcke (entrée en service le 15/06/02,
secrétaire à partir du 12/09/2002)
et Jurgen Vansteene

Le groupe de travail Formation a été créé par décision du Conseil national du 26 avril 2001.

Le groupe de travail s'est vu confier trois missions :

- l'organisation de la formation permanente pour les titulaires (une commission de contrôle spéciale a été créée à cet effet)
- la coordination de la formation complémentaire des stagiaires
- la rédaction d'une proposition d'adaptation et d'actualisation de la liste des diplômes donnant accès à la profession

En automne 2002, un Service Formation séparé a été créé au sein du service Études et Recherches.

1. FORMATION PERMANENTE POUR LES TITULAIRES

Membres de la commission de contrôle

Gustaaf Bergmans (N), Jan Jassogne (N),
Guy Nelis (F) et Serge Robert (F)

Secrétaire

Willy Coninx (jusqu'au 12/09/02),
Evelyne Van Marcke (à partir du 12/09/2002)

Aucune personne physique ni aucun groupe professionnel ne peut y échapper : pour pouvoir fournir une prestation de service correcte et de qualité, il est important de se perfectionner régulièrement. Comme la législation existante est adaptée et renouvelée sans cesse, il ne suffit plus d'exercer la profession sans suivre une formation permanente. Il faut comprendre par là qu'il est important de se former et de se perfectionner régulièrement en suivant différents cours (agréés).

Comme c'est le cas au sein d'autres professions libérales, l'IPI a opté pour l'introduction d'un système de formation permanente à caractère obligatoire, et ce, principalement via une offre de cours organisés par des tiers, accompagnée d'un système de contrôle.

Concrètement, chaque agent immobilier titulaire inscrit au tableau est tenu de suivre au minimum 20 heures de formation permanente par année civile parmi l'offre approuvée par le Conseil national.

La commission de contrôle de la formation permanente a pour mission d'examiner les dossiers introduits par les candidats organisateurs de formation permanente, de les examiner au regard du règlement relatif à la formation permanente professionnelle et de formuler des avis pour le Conseil national. Il appartient à ce dernier d'accorder les agréments aux organisateurs et aux divers cours proposés (le règlement

relatif à la formation permanente a été approuvé par le Conseil national le 27/09/01 et complété le 6/12/01).

Ce règlement stipule que les demandes doivent être introduites au plus tard le 31 octobre de l'année précédant celle au cours de laquelle ces cours seront organisés. Une exception a toutefois été accordée pour la première année. En effet, la date limite d'introduction d'une offre de cours pour 2002 avait été fixée au 21 novembre 2001. Cependant, comme il s'est avéré que cette période était trop limitée, le Conseil a décidé d'honorer toutes les offres de cours 2002 reçues en cours d'année si elles satisfaisaient aux critères établis par le règlement. Fin 2001, 10 organisateurs avaient déjà été agréés et leur offre de cours avait été agréée pour l'année de formation 2002 (6 néerlandophones et 4 francophones).

En 2002, le groupe de travail s'est réuni six fois. Au cours des trois premières réunions (7/02, 10/05 et 27/08), le groupe de travail a traité les nouveaux dossiers de demande pour l'année en cours.

Au total, plus de 450 formations ont été agréées en 2002, proposées par 22 organisateurs, dont 4 proposaient une offre bilingue, 9 des cours en néerlandais et 9 des cours en français.

Lors des réunions du 4, 7 et 29 novembre, le groupe de travail a examiné les offres introduites pour l'année 2003 et a formulé les avis nécessaires. Lors de sa séance du 5 décembre, le Conseil national a approuvé 9 dossiers francophones, 4 néerlandophones et 6 bilingues. Compte tenu des dossiers préalablement approuvés, l'offre clôturée au 31/12/2002 pour l'année de formation 2003 était la suivante : 13 organisateurs néerlandophones et 14 organisateurs francophones. Un peu plus de 600 cours ont été agréés au total.



Les agents immobiliers ont été informés de l'offre de cours agréés via la distribution du bulletin "Immobilium" (dernier bulletin 2002, conformément à la directive 3) et via le site Internet de l'IPI.

En ce qui concerne la formation permanente, l'accent avait principalement été mis en 2002 sur l'obligation de formation des titulaires et l'attribution des agréments aux organisateurs. En 2003, une plus grande attention sera portée à l'évaluation et au contrôle de l'offre de formation proposée.

2. FORMATION COMPLÉMENTAIRE POUR LES STAGIAIRES

Le stage a pour but de préparer l'agent immobilier stagiaire à son inscription au tableau des agents immobiliers en lui donnant la possibilité de se former à la pratique professionnelle et à la déontologie.

Cela implique notamment que le stagiaire est tenu de suivre une formation complémentaire de 60 heures au cours de la période de stage.

Le 26/04/2001, le Conseil national a décidé de donner mission au VIVO et au FORIM d'organiser la formation complémentaire respectivement pour les stagiaires néerlandophones et francophones. Ces organisations se sont engagées à proposer entre septembre 2001 et août 2002, dans diverses localités en Belgique, une offre garantie de formation complémentaire de 128 heures parmi lesquelles les stagiaires devaient en choisir au minimum 60.

Afin de garantir une certaine continuité dans l'intérêt du stagiaire, le Conseil national a décidé le 20/06/02 de prolonger d'un semestre (à partir du mois d'août 2002) la convention liant l'IPI au VIVO et au FORIM. A cette occasion,

il avait été décidé de procéder à l'avenir via une adjudication publique limitée en la matière.

Au cours de l'année 2002, le groupe de travail Formation s'est réuni le 21 février et le 26 août dans le cadre de la formation complémentaire.

Après évaluation du système existant, le groupe de travail a proposé au Conseil national de réduire l'offre totale de cours à 68 heures.

En effet, il a notamment pu être constaté que les stagiaires témoignaient peu d'intérêt pour certains modules pourtant très importants au sein de l'offre de 128 heures. Afin de faire correspondre l'offre aux objectifs de la formation et aux besoins des stagiaires, le Conseil national a décidé le 12 septembre 2002 de réduire l'offre de la formation complémentaire à 68 heures parmi lesquelles les stagiaires doivent obligatoirement en choisir 60. Ainsi, l'offre (68 h) correspond mieux à la durée minimale obligatoire (60 h).

En septembre 2002, une lettre a été envoyée à 13 organisateurs potentiels de formation complémentaire en leur demandant d'introduire à l'IPI leur candidature pour le 31 octobre 2002 au plus tard. Trois organisateurs ont témoigné leur intérêt dans ce domaine.

La procédure d'attribution est toujours en cours ; une décision en la matière est attendue en 2003.

GROUPE DE TRAVAIL ET SERVICE RELATIONS PUBLIQUES

Membres

Marc VAN DE WOESTYNE (N)
et Serge WINNYKAMIEN (F)

Service RP

Willy Coninx (chef de service),
Steven Lee et Danielle Verrees

Le service Relations Publiques compte trois collaborateurs et assume les tâches suivantes :

- transmission de l'information par le biais de publications imprimées et digitalisées (via Internet) traitant de divers thèmes relatifs aux différentes missions de l'Institut
- point de soutien pour les agents immobiliers et les tiers via l'ombudsman
- organisation de forums de rencontre et d'information pour les agents immobiliers.

1. PUBLICATIONS

1.1. Bulletin Immobilium

Pour maintenir les agents immobiliers informés de l'évolution de la législation et des activités effectuées par l'IPI en exécution de celle-ci, l'Institut publie quatre fois par an son bulletin officiel Immobilium (mars, juin, septembre et décembre).

Afin d'améliorer la lisibilité du bulletin, l'IPI a lancé une nouvelle mouture à partir de son numéro 2 de l'année 2002 (déjà la cinquième année de parution), proposant de la sorte une nouvelle mise en page ainsi qu'un contenu structuré en diverses rubriques.

Depuis, chaque bulletin contient également la liste des nouveaux agents immobiliers et maîtres de stage.

De plus, chaque numéro est accompagné d'une petite brochure contenant la liste des cours agréés dans le cadre de la formation permanente obligatoire.

1.2. Bulletin d'Info pour les mandataires de l'IPI

Vu la périodicité limitée du bulletin officiel Immobilium, le service a décidé de lancer un bulletin d'information séparé pour tous les mandataires (élus et nommés). Cette publication périodique offre l'avantage de pouvoir transmettre rapidement et à faible coût l'information nécessaire aux personnes qui exercent une fonction à responsabilité au sein de l'IPI.

Le Bulletin d'Info a paru trois fois en 2002.

1.3. Dossiers

En 2002, l'Institut a publié deux dossiers.

Le premier dossier traite de la déontologie et des directives et contient l'ensemble des textes coordonnés de l'A.R. du 21/11/00 ainsi que les directives y afférentes 1 à 14 (en vigueur depuis le 15/06/01) et les directives 15 à 17 (en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2002). Il a été envoyé à tous les agents immobiliers IPI.

Le deuxième dossier contient le rapport annuel 2001; un exemplaire gratuit pouvait être obtenu sur simple demande.

1.4. Site Internet

Toutes les publications publiées par l'IPI sont également consultables et téléchargeables sur le site Internet de l'IPI www.ipi.be.



2. SERVICE OMBUDSMAN

Le service a été créé en 2002 afin de répondre aux besoins du consommateur et des membres IPI pour obtenir des informations concrètes sur l'Institut et son fonctionnement, sur les activités protégées en général, ainsi que sur les conditions et les modalités d'accès à la profession d'agent immobilier (diplômes, statut d'indépendant, stage, etc.).

Les demandes d'information parviennent au service principalement sous forme d'appels téléphoniques (avant-midi uniquement) et de messages électroniques. Chaque semaine, ce service traite environ 60 appels téléphoniques, ainsi qu'une trentaine de courriers en tout genre. Par ailleurs, le service se charge également d'apporter les modifications nécessaires à la banque de données centrale de l'IPI en ce qui concerne les données relatives aux adresses des membres de l'Institut.

En outre, le service est chargé de transmettre les listes de membres de l'Institut (celles-ci sont triées selon la demande de la personne souhaitant recevoir une liste) aux différentes personnes intéressées, qu'elles soient membres ou non. En raison de la législation relative à la protection de la vie privée, ces listes ne peuvent pas être envoyées sur un support digital (disquette, courrier électronique, etc.). En effet, bien que l'IPI soit chargé de tenir à jour la liste des agents immobiliers et de la rendre consultable à des tiers, l'Institut ne peut fournir des listes devant servir à des fins commerciales.

Enfin, ce service transmet aux membres de l'IPI, qui en font la demande, le mot de passe pour accéder au site Intranet de l'Institut.

3. FORUMS D'INFO

En 2002, l'IPI a lancé une nouvelle initiative: les forums d'info.

Il s'agit de séminaires provinciaux d'information et de rencontre organisés deux fois par an.

De par cette initiative, l'IPI souhaite encore mieux informer les agents immobiliers des conséquences de la protection légale de la profession et leur permettre de rencontrer les mandataires de l'IPI ainsi que les membres du personnel.

En outre, ces forums ont pour but de mieux prendre le pouls auprès des agents immobiliers et de procéder à un échange d'information. Chaque forum se termine par des questions/réponses.

Chaque membre IPI reçoit une invitation personnelle pour assister à ce forum.

La participation à cette initiative par les agents immobiliers inscrits au tableau des titulaires est gratuite et est prise en compte pour la formation permanente obligatoire (pour un total de 3 heures par forum).

3.1. Forum du printemps

Le premier forum avait pour thème le "Stage". Les droits et les devoirs des stagiaires et des maîtres de stage ont été commentés à l'appui de divers textes de loi et d'exemples pratiques.

Toutes les procédures, telles que l'inscription à la liste des stagiaires, la remise des rapports obligatoires ou d'un dossier de stage, la demande de candidature de maître de stage, le refus de candidature de maître de stage et la radiation de ceux-ci de la liste, ainsi que les directives de la Commission relatives à l'importance de la formation complémentaire obligatoire ont été exposées par le secrétaire de la Commission de stage et les différents membres provinciaux.

Un représentant d'une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants a commenté le statut d'indépendant du stagiaire et a parcouru en détail la convention de stage.

Au total, 1.200 agents immobiliers ont participé à ce forum organisé dans les localités suivantes :

- *province du Hainaut* : Gosselies, le 14 mai
- *province du Limbourg* : Hasselt, le 16 mai
- *province de Flandre occidentale* : Roeselare, le 21 mai
- *province de Flandre orientale* : Zwijnaarde, le 04 juin
- *province du Brabant wallon* : Wavre, le 06 juin
- *provinces de Namur et du Luxembourg* :
Namur, le 10 juin
- *province du Brabant flamand + Bruxelles néerlandophone* : Melsbroek, le 12 juin
- *province de Liège* : Liège, le 13 juin
- *Bruxelles francophone* : Woluwé-Saint-Pierre, le 17 juin
- *province d'Anvers* : Wilrijk, le 19 juin.

3.2. Forum d'automne

Un deuxième forum a été organisé à l'automne sur les thèmes suivants :

- la déontologie : l'assurance responsabilité civile professionnelle (avec notamment des explications relatives aux résultats d'un sondage effectué auprès des compagnies d'assurances), le cautionnement et la formation permanente
- la banque de données juridiques (présentation)
- le fonctionnement de la Commission et du service Inspection-Dépistage et, plus spécifiquement, l'exercice illégal de la profession dans le cadre des professions apparentées et connexes.

Au total, 1.760 agents immobiliers ont pris part à ce forum organisé dans les localités suivantes :

- *province d'Anvers* : Wilrijk, le 20 novembre
- *Bruxelles francophone* : Auderghem, le 25 novembre
- *province du Brabant wallon* : Wavre, le 28 novembre
- *provinces de Namur et du Luxembourg* :
Namur, le 2 décembre
- *province de Flandre orientale* : Zwijnaarde,
le 3 décembre
- *province du Hainaut* : Charleroi, le 6 décembre
- *province du Brabant flamand et Bruxelles néerlandophone* : Horst, le 11 décembre
- *province de Liège* : Liège, le 12 décembre

- *province de Flandre occidentale* : Oudenburg,
le 16 décembre
- *province du Limbourg* : Hasselt, le 19 décembre.

Vu le nombre élevé de participants et la capacité parfois limitée de certaines salles, l'IPI organise une deuxième session sur ces thèmes au printemps 2003 (trois néerlandophones et deux francophones).



GROUPE DE TRAVAIL RELATIONS INTERNATIONALES

Membres

Eddy VERWEIRDE (N)
et Serge WINNYKAMIEN (F)

Secrétaire

Olivier Aoust

Afin de permettre à l'IPI de s'inscrire dans une perspective européenne, le groupe de travail, dont la création et la composition ont été décidées lors de la réunion du Conseil national du 6 décembre 2001, a pour mission de recueillir des informations auprès des autorités de l'Union européenne et dans les pays membres de celle-ci. Il en va également de même, dans la mesure du possible, de données internationales extra-communautaires. Il s'agit, en premier ordre, de renseignements concernant les réglementations professionnelles.

Dans l'intérêt même des membres de la profession, l'IPI ne peut toutefois rester cantonné dans ce rôle purement passif, mais doit également se situer en amont, en assurant la représentation et la défense du secteur auprès des instances internationales compétentes, comme le Conseil européen des Professions immobilières (CEPI) et la Fédération internationale des Professions immobilières (FIABCI).

La réalisation de ces objectifs commande un certain nombre de tâches. On peut ainsi citer, sans être exhaustif :

1. les contacts avec les diverses organisations internationales et les pays membres de l'Union européenne

2. le traitement, la systématisation et la diffusion des données obtenues
3. le suivi de l'évolution des normes communautaires touchant à la profession
4. la représentation et la défense des intérêts de la profession au sein de divers organismes internationaux.

En 2002, le groupe de travail, qui s'est réuni deux fois, a pris contact avec 17 organisations professionnelles de pays membres de l'Union européenne, afin de recueillir des informations sur l'accès à la profession d'agent immobilier dans ces pays. Les données reçues ont ensuite été insérées dans le site Internet de l'IPI (rubrique « Info internationales »).

L'IPI a également participé à plusieurs réunions du CEPI, concernant principalement l'uniformisation de la formation des agents immobiliers dans l'Union européenne. Ces réunions ont abouti à la définition de critères minima de formation qui devront servir de base à l'élaboration d'une plate-forme commune pour ensuite être officiellement reconnus par la Commission européenne.

Compte tenu de cet élément, on soulignera l'importance de la participation belge aux activités du CEPI. Celle-ci aura en effet permis de tenir compte, dans les critères minima décidés par le CEPI, de la formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier.

On notera enfin que la plupart des établissements d'enseignement européens dispensant des cours d'agent immobilier ont d'ores et déjà signé une convention d'intention par laquelle ils se sont engagés à appliquer les critères minima de formation proposés par le CEPI.

SERVICE ÉTUDES ET RECHERCHES

Jurgen Vansteene (juriste, chef de service),
Olivier Aoust (juriste), Evelyne Van Marcke
(juriste, en service depuis le 17/06/02),
Stéphanie Bleys (économiste, en service depuis
le 1/11/02) et Anne Roggen (collaboratrice
administrative à mi-temps).

Le 'Service Etudes & Recherches' (SER) a débuté ses activités en avril 2001 avec trois collaborateurs ; il s'agit dès lors d'un service encore relativement récent au sein de l'Institut. Ce service a été étoffé en 2002 par le recrutement de deux nouveaux membres.

Parmi les missions essentielles confiées au SER, citons la fourniture d'avis juridiques et l'assistance aux divers organes de l'IPI (Conseil national, Bureau, Commission de stage, Service Comptabilité, etc.). Ce Service est également chargé des missions de secrétariat pour plusieurs groupes de travail, dont le groupe de travail "Formation permanente", "Relations internationales" et "Tarification".

Dans le cadre de ses missions, le SER a débuté en 2002 l'inventaire et l'analyse de la jurisprudence disciplinaire des Chambres exécutives et des Chambres d'appel. Il s'agit d'un traitement anonyme des décisions disciplinaires : les noms des accusés n'ont en effet pas été communiqués par les Chambres. Le traitement de ces données se poursuivra en 2003.

Plusieurs dossiers importants ont nécessité divers contacts avec des représentants de professions connexes. Nous nous sommes notamment entretenus avec la Fédération royale du Notariat belge en ce qui concerne le courtage immobilier et

avec les relocators à propos de la problématique de la "relocation". De plus, plusieurs entrevues ont été organisées avec diverses associations de géomètres à propos du projet de loi portant réglementation de la profession de géomètre-expert.

Ce Service a également assuré le suivi des procédures judiciaires dans lesquelles l'IPI était impliqué (Cour de Cassation, Conseil d'Etat et Conseil de la concurrence).

Le 'Service Etudes & Recherches' a prêté son concours au forum d'automne consacré aux obligations déontologiques suivantes : la formation permanente de 20 heures pour les titulaires, l'assurance responsabilité professionnelle et le cautionnement. Outre l'examen de la législation régissant ces matières, ces forums se sont également penchés sur les aspects pratiques (liste d'adresses des compagnies d'assurances proposant la police, attestations types, etc.).

L'inventaire des problèmes juridiques qui se posent avec l'actuelle réglementation professionnelle s'est poursuivi en 2002. Les remarques et les propositions en la matière ont été transmises au commissaire du gouvernement compétent.

Les textes nécessaires ont été fournis pour le bulletin d'information de l'IPI, *Immobilier*. Dans chaque numéro de ce bulletin, plusieurs arrêts importants de la Cour de Cassation et/ou du Conseil d'Etat ont été commentés.

Le service a également rédigé des contributions traitant des incidences de la déontologie en l'absence de règles déontologiques écrites, de la problématique relative à un diplôme donnant accès à la profession d'agent immobilier, mais en qualité d'étudiant libre, de la problématique du courtage en cas de vente par des études de notaires, des exigences de diplôme imposées aux praticiens occasionnels et du rejet de la demande de suspension du code déontologique par le Conseil d'Etat.



En novembre 2002, une étude économique relative au secteur des agents immobiliers a été initiée. L'objectif est, d'une part, d'obtenir un aperçu plus précis de l'organisation et de l'importance économique des activités des agents immobiliers (nombre et structure des agences, travailleurs indépendants versus salariés, chiffre d'affaires, part de marché, nombre de transactions, évolutions, ...) et, d'autre part, d'obtenir des compléments d'information à propos de la relation entre l'agent immobilier et l'IPI (notamment la durée moyenne du stage, la rémunération des stagiaires, les diplômes produits lors d'une demande d'agrément et l'évolution en la matière, la durée de traitement en cas de dossiers disciplinaires, etc.). Le rassemblement et l'analyse de ces données devront notamment permettre d'adapter les obligations déontologiques en meilleure connaissance de cause (assurance responsabilité professionnelle obligatoire, montants à assurer, etc.).

Pour conclure, signalons encore qu'en 2002, le 'Service Etudes & Recherches' a traité 1024 courriers d'agents immobiliers et de particuliers, relatifs à la réglementation professionnelle (adhésion à l'IPI, devoirs déontologiques, barèmes, ...).

Il va de soi que le 'Service Etudes & Recherches' ne se prononcera jamais sur des dossiers administratifs ou disciplinaires ; cette prérogative est en effet exclusivement attribuée aux Chambres exécutives et aux Chambres d'appel.

IPI - BIV

rue du Luxembourg 16B / Luxemburgstraat 16B
1000 Bruxelles / Brussel

T : 02/505.38.50 - F : 02/503.42.23
rp@ipi.be - www.ipi.be
pr@biv.be - www.biv.be

