

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rapport d'activité 1999

5	Avant-propos
6	L'agent immobilier
8	Graphiques
9	Titulaires
9	Stagiaires
9	Répartition linguistique
10	Répartition par province
11	Les organes de l'IFI
12	Organigramme de l'IFI
13	Conseil national
15	Chambre exécutive francophone
18	Chambre d'appel francophone
20	Commissions
21	Inspection et Dépistage
23	Commission de Stage
27	Les groupes de travail
28	Déontologie
29	Formation professionnelle
31	Relations avec le notariat
32	Communication
33	Relations internationales
34	Tarification
35	Administrateurs de biens immobiliers
36	Informatique

IPI

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rue du Luxembourg 16B • 1000 Bruxelles
tél. : (02) 505 38 50 • fax : (02) 503 42 23
contact@ipi.be • www.ipi.be

Le «Rapport d'activité 1999» 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, juin 2000

Editeur responsable : A. Beirens • Rue du Luxembourg 16B - 1000 Bruxelles

Avant-propos

La protection du titre professionnel et de l'exercice de la profession d'agent immobilier a été fixée par arrêté royal (A.R.) du 6 septembre 1993. Cet arrêté de protection implique entre autres qu'à partir de cette date, toute personne désirant exercer, en tant qu'indépendant, pour le compte de tiers, les activités d'intermédiaire immobilier (en vue de la vente, de l'achat, de l'échange, de la location ou de la cession de biens immobiliers, de droits immobiliers ou de fonds de commerce) ou d'administrateur de biens immobiliers, devait disposer d'une agrégation délivrée par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI). A ce moment commence une nouvelle époque, tant pour les professionnels du secteur de l'immobilier que pour le consommateur.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI), créé par cet A.R., reçoit en outre comme mission de fixer les règles de la profession d'agent immobilier et de veiller au respect de celles-ci.

L'Institut professionnel a débuté ses activités le 1er mars 1995.

L'année 1999 commence sur de bonnes perspectives, après l'approbation par le Conseil des Ministres en date du 22 janvier du règlement de déontologie (les règles de comportement (professionnel) de l'agent immobilier) et du règlement de stage, élaborés par l'IPI. Ces deux règlements furent signés par le Roi le 3 février 1999 et publiés au M.B. du 25 mars 1999.

Cependant, contre toute attente, le règlement de déontologie fut suspendu par arrêt du Conseil d'Etat du 24 septembre 1999.

Après la suspension, en collaboration avec le Ministre de tutelle J. Gabriëls et son cabinet et en collaboration avec le Département des Classes moyennes, l'IPI a tout mis en œuvre pour faire approuver en 2000 un nouveau règlement de déontologie, tenant compte des observations du Conseil d'Etat.

L'année 1999 a également été celle du déménagement du siège de l'Institut professionnel : le 20 décembre, tous les services ont déménagé vers un nouvel immeuble, rue du Luxembourg. Ce « Rapport d'activités » se veut un reflet du fonctionnement de l'IPI en 1999. Il offre un aperçu des prestations fournies par de nombreux collègues mandataires. Dans les années à venir, ils continueront leurs efforts pour donner à la profession et au titre d'agent immobilier la place qui leur revient dans notre système économique et social.

En 1999, les efforts de tous les mandataires, des collaborateurs membres du personnel et des collaborateurs externes ont été particulièrement importants. Nous tenons à les en remercier tous.

Arsène BEIRENS
Vice-président



Jacques GOBERT
Trésorier



Roger BRACONNIER
Président



L'agent immobilier

L'article 3 de l'A.R. du 6/09/1993 « protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier » définit ce qu'est un agent immobilier :

L'agent immobilier est celui qui, à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers :

- * des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;
- * des activités d'administrateur de biens assurant :
 - soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers ;
 - soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

Il existe une procédure pour être autorisé, en Belgique, à exercer la profession d'agent immobilier et à en porter le titre.

L'exercice de la profession et le port du titre d'agent immobilier en Belgique, ne sont permis qu'après agréation préalable par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) .

Cette agréation peut être obtenue :

- * soit sur la base d'un des diplômes énumérés dans l'A.R. du 6/09/1993,
- * soit sur la base de l'expérience professionnelle telle que définie dans la Loi-programme du 10/02/1998 « pour la promotion de l'entreprise indépendante ».

• Agréation IPI : d'abord un stage

Toute personne répondant aux conditions légales doit d'abord demander à l'IPI d'être agréée comme agent immobilier stagiaire et est dès lors inscrite sur la liste des stagiaires.

Un stagiaire doit, comme un titulaire, être indépendant et est agent immobilier à part entière mais reste pendant une certaine période supervisé par un maître de stage.

Après avoir accompli son stage de manière satisfaisante, le stagiaire peut demander son inscription au tableau des titulaires.

• Agréation - Conséquences

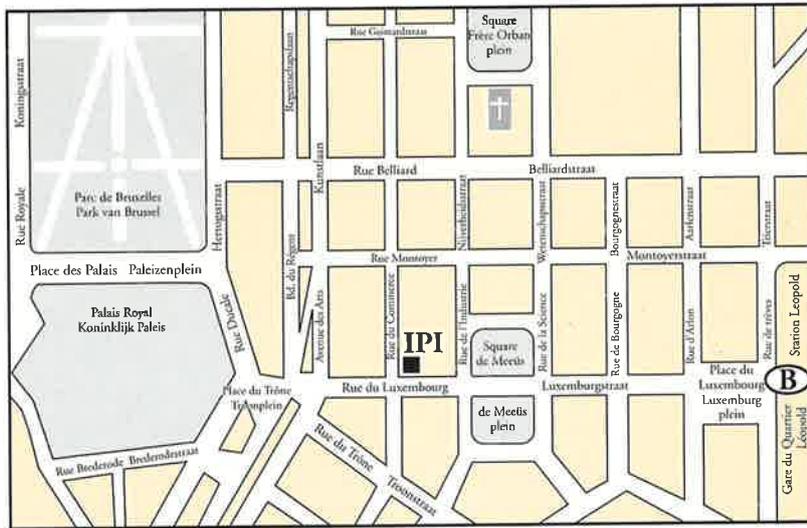
L'agréation implique une garantie de qualité, tant pour le consommateur que pour l'agent immobilier :

- * le consommateur s'adresse à un professionnel qui dispose des qualifications nécessaires pour exercer la profession et pour assister le consommateur. L'existence de règles déontologiques offre par ailleurs au consommateur une garantie supplémentaire,
- * l'agent immobilier a la garantie de ne pas souffrir de concurrence déloyale de la part d'une personne non qualifiée.

En outre, l'IPI est chargé, d'une part, de sanctionner l'agent immobilier qui ne respecte pas la déontologie, et, d'autre part, de dénoncer aux cours et tribunaux les personnes qui exercent la profession ou qui portent le titre y afférent et qui ne disposent pas de l'agréation.

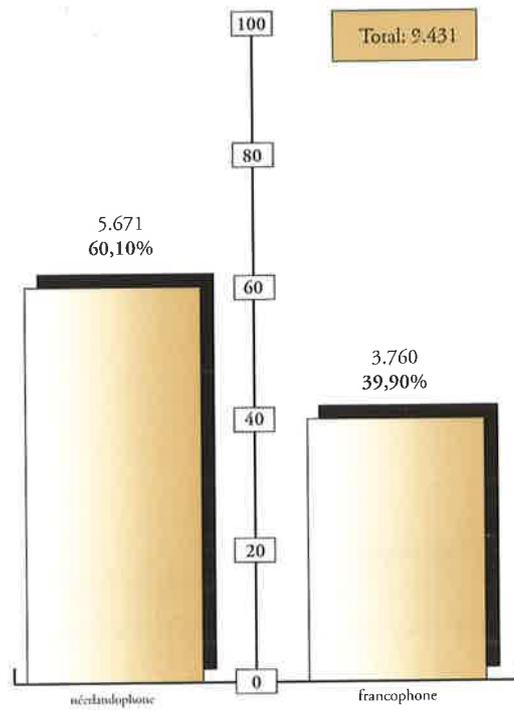


La Maison de l'agent immobilier rue du Luxembourg 16B 1000 Bruxelles

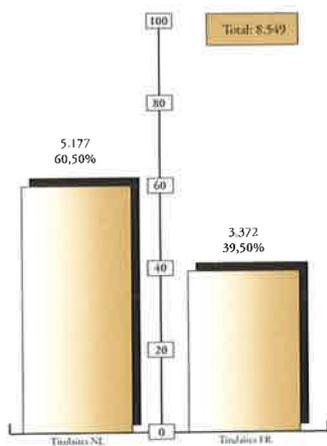


Graphiques

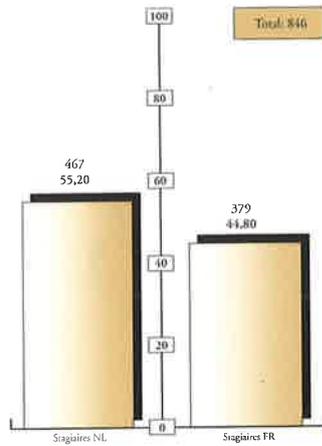
Avant-propos	5
L'agent immobilier	6
Graphiques	8
Titulaires	9
Stagiaires	9
Répartition linguistique	9
Répartition par province	10
Les organes de l'IFI	11
Organigramme de l'IFI	12
Conseil national	13
Chambre exécutive francophone	15
Chambre d'appel francophone	18
Commissions	20
Inspection et Dépistage	21
Commission de Stage	23
Les groupes de travail	27
Déontologie	28
Formation professionnelle	29
Relations avec le notariat	31
Communication	32
Relations internationales	33
Tarification	34
Administrateurs de biens immobiliers	35
Informatique	36



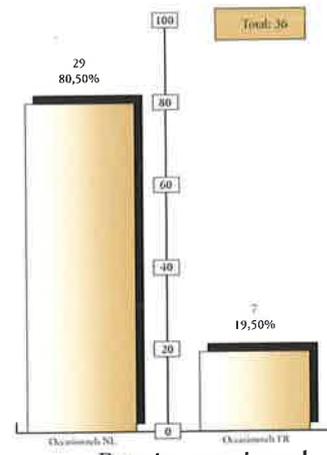
Répartition linguistique



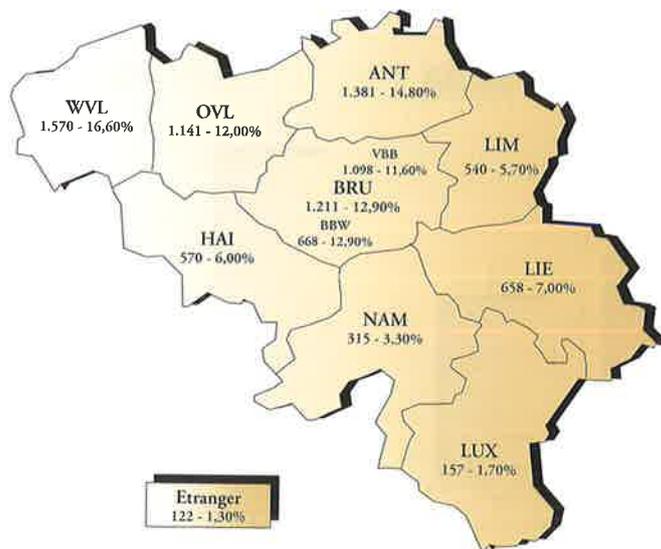
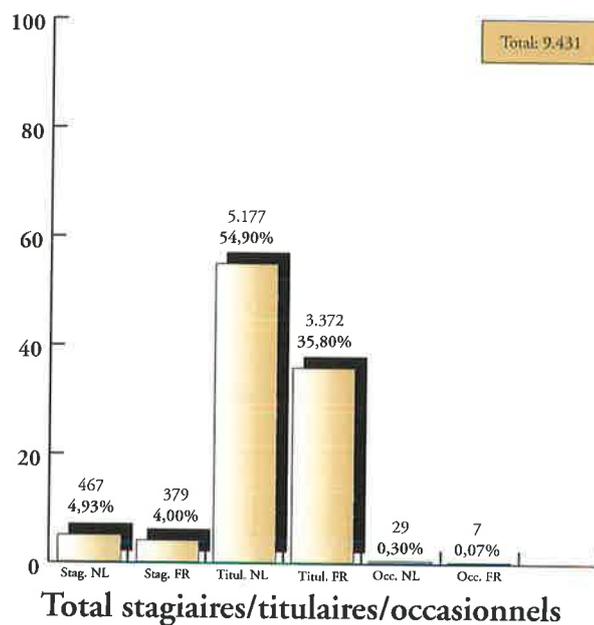
Titulaires



Stagiaires



Exercice occasionnel



Répartition par province

- Bruxelles (BRU) 1.211 - 12,90%
- Brabant wallon (BBW) 668 - 7,10%
- Brabant flamand (VBB) 1.098 - 11,60%
- Anvers (ANT) 1.381 - 14,80%
- Limbourg (LIM) 540 - 5,70%
- Liège (LIE) 658 - 7,00%
- Namur (NAM) 315 - 3,30%
- Hainaut (HAI) 570 - 6,00%
- Luxembourg (LUX) 157 - 1,70%
- Flandre orientale (OVL) 1.141 - 12,00%
- Flandre occidentale (WVL) 1.571 - 16,60%
- Etranger (-) 122 - 1,30%

Les organes de l'IPI

5	Avant-propos
6	L'agent immobilier
8	Graphiques
9	Titulaires
9	Stagiaires
9	Répartition linguistique
10	Répartition par province
11	Les organes de l'IPI
12	Organiigramme de l'IPI
13	Conseil national
15	Chambre exécutive francophone
18	Chambre d'appel francophone
20	Commissions
21	Inspection et Dépistage
23	Commission de Stage
27	Les groupes de travail
28	Déontologie
29	Formation professionnelle
31	Relations avec le notariat
32	Communication
33	Relations internationales
34	Tarifification
35	Administrateurs de biens immobiliers
36	Informatique

Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI)

Conseil national

9 membres élus effectifs (F)
9 membres élus suppléants (F)

9 membres élus effectifs (N)
9 membres élus suppléants (N)

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

Chambre exécutive (F)

6 membres élus effectifs
6 membres élus suppléants

Chambre exécutive (N)

6 membres élus effectifs
6 membres élus suppléants

* La Chambre est assistée d'un assesseur juridique.

Chambre d'appel (F)

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

Le Conseil national (CN) est composé de 18 membres (9 néerlandophones et 9 francophones, complétés d'autant de suppléants) et forme, avec les Chambres exécutives et les Chambres d'appel, un des trois organes élus au sein de l'IPI.

Les membres du CN élisent en leur sein le président, le vice-président et le trésorier, qui forment ensemble le Bureau de l'IPI, chargé de la gestion journalière de l'Institut. Le Bureau est composé de Messieurs R. Braconnier, président, A. Beirens, vice-président et J. Gobert, trésorier.

En 1999, le CN s'est réuni dix fois.

Le Conseil national établit les règles de la déontologie et le règlement de stage. Il veille au respect des conditions d'accès à la profession et dénonce aux autorités judiciaires toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession.

En 1999, le CN a consacré une attention et une énergie particulières à la délibération et à l'approbation, d'une part, (1) du règlement de déontologie (et des directives complémentaires) et, d'autre part, (2) du règlement de stage. Après un travail préparatoire de presque trois ans par le groupe de travail Déontologie et par la Commission de Stage, la session plénière du CN a discuté les deux projets de règlement et les a définitivement approuvés lors de sa séance du 5 janvier 1999. Le 22 janvier 1999, les deux règlements ont été approuvés par le Conseil des Ministres. (Les deux projets d'arrêté royal ont été signés par le Roi le 3 février 1999 et ont été publiés dans le *Moniteur belge* du 25 mars 1999.)

A l'occasion de la séance extraordinaire du CN le 23 mars à Louvain, le Ministre Pinxten a fait l'éloge des activités de l'IPI et de la collaboration entre son cabinet et l'Institut pour la réalisation de ces deux règlements. Il signalait également que, dès ce moment, l'IPI disposait de tous les instruments nécessaires à son bon fonctionnement au service de la profession, qui intéresse également indirectement la grande majorité des concitoyens. Il se réjouissait particulièrement du fait que l'on n'ait pas cédé à des considérations corporatistes, mais que l'on ait donné la priorité à une gestion saine et de qualité.

Après l'approbation de ces deux règlements, le CN a continué la rédaction des directives spécifiques en matière de déontologie. Ces directives complètent les articles du règlement de déontologie ou les précisent.

Dès lors, la suspension du règlement de déontologie par le Conseil d'Etat par son arrêt du 24 septembre 1999 a suscité un grand étonnement, de même qu'une profonde déception. Etonnement, car l'Auditeur avait présenté un avis favorable au Conseil d'Etat, et déception, car des dispositions très importantes pour l'assainissement ultérieur de la profession - et ne faisant pas l'objet de la contestation devant le Conseil d'Etat - n'étaient plus exécutoires à cause de la suspension. L'objection du Conseil d'Etat ne portait que sur l'art. 12 (la définition de la notion d'exclusivité). Le Conseil d'Etat motivait cette décision en signalant que cette définition dépassait les limites de la déontologie. Malgré la suspension du règlement de déontologie, les organes de contrôle de l'Institut ont continué à appliquer rigoureusement les règles non écrites et les us et coutumes en vigueur au niveau de la déontologie.

Après approbation du règlement de stage, la Commission de Stage a préparé le règlement

Membres :

M. Michel ACACIA (F), M. Francis BERTOT (F),
M. Arsène BEIRENS (N), *vice-président*, M. Roger
BRACONNIER (F), *président*, M. Achille CLAES,
M. Robert CLOSSET (F), M. Daniel de BERGEYCK (N),
Mme Agnès DE GROOTE (N), Mme Mariëtte DEPOORTER (N),
M. Philippe GILSON (F), M. Jacques GOBERT (F),
trésorier, M. Erik MARKEY (N), Mme Jacqueline
MOENS de FERNIG (F), M. Guy NELIS (F), M. Johan
TACKOEN (N), M. Winand VAN COILLIE (N), M. Leo
VAN TUYCKOM (N) et M. Jacques WALCKIERS (F)

Suppléants :

M. Alain COPPE (F), M. Willy HAEGENS (N) et
M. Eddie VERWEIRDE (N)

Commissaire du gouvernement :

M. Albert WAUTHIER

Secrétaire-rapporteur :

M. Willy CONINX

d'ordre intérieur du stage. Après débats sur ce projet de texte au sein du CN, celui-ci a unanimement approuvé le règlement en question le 29 juin. En outre, le Conseil national donnait également son consentement à l'approbation de 209 candidatures de maître de stage.

La Commission Inspection et Dépistage a préparé 39 dossiers d'exercice illégal de la profession à l'intention du CN. Après évaluation et approbation par le CN, ces dossiers ont été transmis aux instances judiciaires compétentes.



En 1999, l'IPI a continué à se consacrer à la rédaction de nouvelles propositions susceptibles d'être acceptées par toutes les parties intéressées et conformes aux exigences légales. 1999 était également l'année du déménagement du siège de l'Institut professionnel. Avec l'accord préalable du Ministre, le Conseil national a décidé d'acheter un immeuble de bureaux situé à la rue du Luxembourg. On soulignera que, avec ce nouvel immeuble de bureaux fonctionnel, l'IPI peut également réaliser des économies (loyer notamment). Les travaux d'adaptation de l'immeuble ont commencé en octobre 1999 et le déménagement de tous les services a eu lieu entre le 13 et le 20 décembre 1999.

La Chambre exécutive francophone

L'IPI comprend deux Chambres exécutives: une Chambre néerlandophone et une Chambre 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 du règlement de stage, 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'IPI (Conseil national et Chambres d'appel). Les membres des CE sont assistés d'un assesseur juridique (avocat nommé par le Roi). La Chambre exécutive francophone s'est réunie 25 fois en 1999.

• 1. Dossiers administratifs : modifications du fichier des membres

La CE s'est réunie 16 fois en 1999 pour le traitement des dossiers administratifs.

1.1. Omissions

En 1999, la Chambre exécutive francophone a été saisie de nombreuses demandes d'omission. Comme chaque année, la pointe se situa lors de l'appel de paiement des cotisations en début d'année. Au total, 340 demandes ont été traitées. L'omission n'implique pas que l'on ne puisse plus jamais exercer la profession. Conformément à une interprétation communément adoptée, et sous réserve de modification de la réglementation ou d'interprétation différente par les tribunaux, toute personne qui a été inscrite à l'Institut professionnel peut en principe demander à tout moment sa réinscription en conservant les droits dont elle bénéficiait lors de son omission.

1.2. Inscriptions au tableau des titulaires

71 stagiaires ont obtenu leur inscription au tableau des titulaires tandis que 4 demandes ont été refusées. A cette occasion, la Chambre vérifie si le stagiaire a accompli un stage satisfaisant d'un an. Il convient de rappeler que l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du règlement de stage est entré en vigueur le 25 mars 1999.

1.3. Inscriptions sur la liste des stagiaires

187 demandes d'inscription sur la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 157 ont été acceptées et 30 ont fait l'objet d'une décision de refus. La croissance s'explique en partie par le fait qu'à partir du 17 novembre 1998, les mesures transitoires telles qu'applicables à partir de l'entrée en vigueur de l'arrêté de réglementation permettent à nouveau de s'appuyer sur l'expérience acquise en qualité d'agent immobilier et ce, sans limite dans le temps.

1.4. Demandes d'exercice occasionnel de la profession et prorogations

Un petit nombre (3) de ressortissants d'autres pays de l'Union européenne ont demandé à pouvoir exercer la profession à titre occasionnel tout en s'appuyant sur leur siège

Président : M. Patrick UYTENHOVE
Vice-président : M. Jules GILSOUL
Membres effectifs : Mme Françoise GILLOT,
Mme Cécile VAUSE, M. Jacques TIRIARD,
M. Francis ROLAND
*Membres suppléants ayant participé aux activités de la
Chambre en 1999* : M. Roger DE NIJS,
M. Christian de BONVOISIN,
M. Jean-Marc TYLLEMAN
Assesseur juridique : M. Bernard VINÇOTTE
Secrétaire : M. Ludwig POLFLIET
Secrétaires suppléants : Mme Josée RULKIN,
M. Olivier Aoust

d'exploitation sis à l'étranger et ont été inscrits à ce titre par la Chambre. Il y a eu par ailleurs 2 demandes de prorogation qui ont été acceptées.

1.5. Réinscriptions

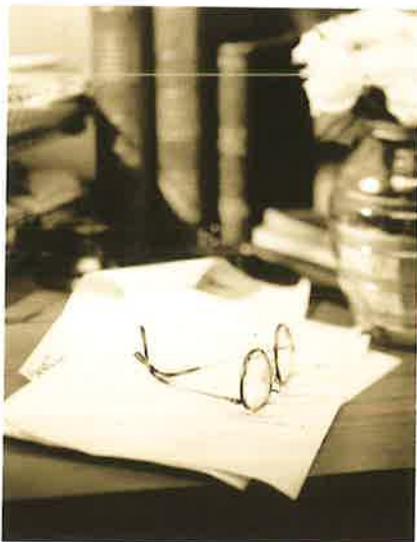
Certaines personnes ayant préalablement été omises, ont demandé d'être réinscrites au tableau des titulaires afin de pouvoir exercer à nouveau la profession. La Chambre a examiné, au total, 23 demandes de réinscription, dont 20 ont été acceptées. Les trois autres demandes ont fait l'objet d'un désistement de la part des intéressés.

1.6. Honorariat

Une personne a demandé et obtenu son inscription au tableau des personnes admises à l'honorariat.

• 2. Plaintes déontologiques

Le nombre de plaintes introduites à l'encontre d'agents immobiliers n'a plus continué à croître comme les années précédentes. En 1999, 241 nouvelles plaintes ont été déposées par des confrères ou des personnes ayant subi un préjudice matériel et/ou moral.



Les Chambres refusent systématiquement d'accepter des plaintes anonymes, ou celles où le plaignant souhaite que son nom ne figure pas au dossier. Ces plaintes sont rares, mais pas inexistantes. Ce n'est qu'après enquête de recevabilité -à laquelle procède le président de la Chambre- qu'un rapporteur est désigné aux fins de procéder à une enquête relative aux circonstances de fait qui ont amené le plaignant à saisir la Chambre.

Dans 237 dossiers, l'enquête a été clôturée, 134 dossiers ayant fait l'objet d'un non lieu. Dans 78 dossiers, les appelés ont été convoqués devant la Chambre (compte étant tenu de ce que parfois plus d'une plainte fut déposée contre un même agent immobilier). Neuf décisions de radiation et deux suspensions ont été prononcées.

La majorité des agents immobiliers condamnés à de telles sanctions ont interjeté appel.

Une cinquantaine de plaintes ont été déclarées irrecevables très souvent en application de l'adage de *minimis praetor non curat* ou parce ce que le litige ne portait pas sur des règles de nature déontologique.

5 agents immobiliers ont été acquittés des prétendues infractions aux normes déontologiques de la profession ou encore parce que les préventions retenues relevaient exclusivement de la compétence des tribunaux ordinaires et qu'il n'était pas question d'atteinte à la dignité ou à l'honneur de la profession d'agent immobilier.

14 sanctions mineures ont été prononcées en 1999 : 9 avertissements (la sanction la plus légère) et 5 blâmes. Ces sanctions de nature symbolique portent à conséquence en cas de récidive. Plusieurs appels ont également été interjetés contre ces sanctions mineures.

La Chambre d'appel francophone

L'IPI comprend deux Chambres d'appel, l'une d'expression française, l'autre d'expression néerlandophone. 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 1999. Chaque Chambre d'appel comprend un président, un vice-président, deux membres effectifs, quatre membres suppléants et est assistée par 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, fin 2000, il est prévu qu'ils soient élus pour une période de quatre ans.

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 et doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive. Il doit être envoyé par recommandé à l'attention du secrétaire de la Chambre d'appel et signé par l'intéressé.

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

Jusqu'à la fin de 1999, la Chambre d'appel d'expression française a été saisie de 197 recours :

1995	1996	1997	1998	1999
15	19	51	47	45

Jusqu'en 1999, la Chambre d'appel a pris 176 décisions :

1995	1996	1997	1998	1999
6	24	28	64	34

Le tableau ci-dessous reprend les 40 décisions prises en 1999 :

Inscription sur la liste des stagiaires	Inscription au tableau après stage	Inscription au tableau sans stage	Réinscription	Omission	Affaires disciplinaires
17	1	1	1	7	4

Dans les vingt dossiers relatifs à une inscription sur la liste des stagiaires, la Chambre d'appel a confirmé six fois la décision prise en première instance et a réformé quatorze fois la décision de la Chambre exécutive, après toutefois que les appelants aient rentré les documents nécessaires pour permettre leur inscription.

Président : Maître Philippe de CALLATAÏ,

Vice-président : Maître Christian VOISIN

Membres effectifs : M. Serge WINNYKAMIEN et

M. Paul DELAYE

Membres suppléants : M. Pierre GODTS et

M. Henri POCHE

Mme Jacqueline MESTDAGH et

M. Rodolphe d'OUTREMONT

Secrétaire : M. Jurgen VANSTEENE

Dans trois dossiers, il a été fait appel de la décision de la Chambre exécutive qui avait refusé d'inscrire la personne au tableau des titulaires pour stage non satisfaisant. Dans deux cas, la personne a été acceptée au tableau, dans un cas, l'appel a été rejeté.

Une personne qui désirait être reprise directement au tableau - sans avoir accompli de stage - s'est finalement désistée. Une autre personne, de nationalité française et disposant d'un des diplômes requis, a été reprise directement au tableau. Dans ce cas, un stage d'adaptation n'était pas nécessaire.

Un cas de réinscription a été jugé irrecevable, car l'appelé avait adressé sa demande à la Chambre d'appel au lieu de l'adresser à la Chambre exécutive.

En 1999, neuf personnes ont introduit un recours contre leur dossier d'omission. Il s'agissait principalement de contester la date d'omission. Quatre des décisions de la Chambre exécutive ont été confirmées : il y a eu un désistement, un cas jugé irrecevable et trois décisions réformées.

Enfin, la Chambre d'appel a prononcé cinq décisions disciplinaires : trois agents immobiliers ont reçu une suspension (un an, six mois, trois mois), un agent immobilier a reçu un blâme et un autre s'est vu sanctionné par un avertissement. Dans quatre cas, la Chambre d'appel a confirmé la décision de la Chambre exécutive; dans un cas, la sanction a été réduite.



Les Commissions

Avant-propos	5
L'agent immobilier	6
Graphiques	8
Titulaires	9
Stagiaires	9
Répartition linguistique	9
Répartition par province	10
Les organes de l'IPI	11
Organigramme de l'IPI	12
Conseil national	13
Chambre exécutive francophone	15
Chambre d'appel francophone	18
Commissions	20
Inspection et Dépistage	21
Commission de Stage	23
Les groupes de travail	27
Déontologie	28
Formation professionnelle	29
Relations avec le notariat	31
Communication	32
Relations internationales	33
Tarification	34
Administrateurs de biens immobiliers	35
Informatique	36

Inspection et Dépistage

Un seuil important a été franchi récemment en matière de dépistage de l'exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Quatre ans après sa mise en route, en novembre 1995, la Commission Inspection et Dépistage a effectué 2.328 contrôles de vérification, dont plus de 1000 - après avoir fait l'objet d'une préenquête - ont donné lieu à l'ouverture d'un dossier pour présomption d'exercice illégal.

Il est à noter que les formes sous lesquelles l'exercice illégal se manifeste sont restées pratiquement inchangées dans le temps :

- * 34% concernent des indépendants non agréés, travaillant à titre personnel
- * 27% sont des sociétés au sein desquelles personne n'est agréé IPI
- * 21% concernent des collaborateurs indépendants non agréés, travaillant pour un membre IPI
- * 11% concernent des syndics ou des régisseurs exerçant illégalement
- * 7% sont des étrangers, des maisons des notaires,...

Par ailleurs, à la lecture de ces chiffres, il apparaît immédiatement que 66% des situations illégales ont pu être régularisées. Pour atteindre cet objectif, l'action menée par l'IPI se situe à trois niveaux :

1. informatif :

à la suite des campagnes de presse, des journées d'information, etc., le nombre de consommateurs qui connaissent l'existence de l'IPI ne cesse de croître. Le Service Dépistage reçoit quotidiennement des appels téléphoniques de consommateurs désirant vérifier l'agrégation IPI de l'agent immobilier auquel ils comptent confier une mission ;

2. correctif :

le nombre de personnes qui se lancent dans la profession sans savoir - ou sans vouloir savoir - qu'il s'agit d'une profession réglementée, est encore particulièrement élevé. Toutefois, dans la plupart des cas, la situation peut être rectifiée au moyen d'un ou de plusieurs échanges de courrier avec la personne concernée ou son conseil. Nombreux sont ceux qui introduisent une demande d'inscription en tant que stagiaire sur la base de leur diplôme ou de leur expérience professionnelle, à titre d'employé ou d'indépendant. D'autres travaillent désormais sous les liens d'un contrat de travail auprès d'un agent immobilier agréé ou ont cessé leurs activités ;

3. répressif :

en tout, le Conseil national de l'IPI a entériné dans 202 dossiers la proposition de la Commission d'engager une procédure judiciaire à l'encontre de personnes ne voulant manifestement pas régulariser leur situation. Nous avons constaté que le fait d'intenter une action de ce type peut constituer, à lui seul, un moyen de dissuasion tel que bon nombre de suspects régularisent in extremis leur situation (en devenant employé, en introduisant une demande d'inscription, ...).

L'IPI ne possède pas de compétences propres pour sanctionner un exercice illégal et l'Institut doit dénoncer celui-ci aux autorités judiciaires ou au service Inspection du Ministère des Classes moyennes, conformément à la loi-cadre du 1er mars 1976.

Présidents : MM. Achille CLAES (N)
et Robert CLOSSET (F)
Membres : Mme Agnes DE GROOTE (N),
Mme Mariëtte DEPOORTER (N), MM. Michel
ACACIA (F), Pierre DEHAYE (F), Erik MARKEY (N),
Guy NELIS (F), Johan TACKOEN (N) et
Winand VAN COILLIE (N)
Secrétaire : M. Guy LAUWERS

Inspection des Classes moyennes

Total : 40
En cours : 16
Résultats positifs : 10
Résultats négatifs : 9
Sans suite : 5

Plaintes au parquet

Total : 87
En cours : 44
Condamm. correct. ou amende transactionnelle : 8
Acquittements : 2
Classés sans suite : 3

Constitutions de partie civile

Total : 14
En cours : 12
Condammations : 1
Acquittements : 1

Citations directes

Total : 4
En cours : 0
Incessables ou sans fondés : 4

Tribunal de commerce

Total : 56
En cours : 19
Cessations ordonnées : 15
Actions retirées (régularisation) : 17
Incessables ou sans fondés : 5

L'arsenal utilisé par l'IPI dans la lutte contre les personnes manifestement récalcitrantes en matière d'exercice illégal de la profession se compose principalement de cinq types d'actions. Les encadrés ci-dessous montrent les résultats de chacune de ces actions. Fin 1999, 91 actions étaient en cours (9% des plaintes fondées).

1. L'IPI dépose plainte auprès du Service Inspection du Ministère des Classes moyennes ; les inspecteurs de ce service peuvent rédiger un procès-verbal de constatation à l'attention du procureur du Roi.

2. L'IPI dépose plainte auprès du parquet du procureur du Roi. Cette plainte peut donner lieu à une condamnation d'ordre correctionnel (amende et/ou peine d'emprisonnement). Le parquet peut toutefois proposer une amende transactionnelle.

Ces deux procédures n'entraînent aucun frais pour l'IPI. Cependant, il arrive régulièrement que ces plaintes soient classées sans suite, notamment en raison de la qualification de l'exercice illégal comme un 'délit mineur', ou encore, en raison de la régularisation intervenue à la suite de l'enquête judiciaire.

3. L'IPI dépose plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction.

Cette action implique l'intervention d'un avocat. La plainte ne peut faire l'objet d'un classement sans suite. En d'autres termes, elle donne lieu à l'ouverture d'une instruction judiciaire pouvant entraîner une condamnation correctionnelle. Le désavantage que présente cette action réside bien entendu dans la durée de la procédure.

4. L'IPI fait procéder à la citation directe de la personne suspectée d'exercice illégal devant le tribunal correctionnel.

Dans ce cas, l'Institut se constitue également partie civile, ce qui nécessite donc l'intervention d'un avocat. Pour des raisons diverses, notamment en matière de procédure, ce type d'action a été abandonné pour le moment.

5. L'IPI demande la cessation de l'activité illégale - qui constitue une concurrence déloyale - devant le tribunal de commerce.

Il s'agit d'une action comme en référé, nécessitant l'intervention d'un avocat, mais apportant dans la plupart des cas de bons résultats dans des délais relativement courts : le tribunal ordonne la cessation de l'activité d'agent immobilier et ce, sous peine d'astreinte. L'IPI continue par conséquent, après la cessation ordonnée par le tribunal, à exercer un contrôle très étroit quant à une éventuelle infraction à l'interdiction. Une reprise des activités constatée dans le chef des personnes condamnées, peut donner lieu à la réclamation de l'astreinte. Toutefois, ceci implique souvent une nouvelle procédure, cette fois devant le juge des saisies du tribunal de première instance.

Commission de Stage

L'approbation du règlement de stage (A.R. 3/02/99, M.B. 25/03/99) a permis de régler tant le statut d'agent immobilier stagiaire que celui de maître de stage et d'élargir les tâches de la Commission de Stage.

Les tâches de la Commission de Stage sont les suivantes :

- * l'encadrement des stagiaires pendant toute leur période de stage
- * l'invitation régulière des stagiaires et des (candidats) maîtres de stage en cas de discussions ou de malentendus
- * la formulation d'un avis à la Chambre exécutive sur l'ensemble du dossier de stage transmis lors de la demande d'inscription du stagiaire au tableau des titulaires
- * en ce qui concerne les stagiaires qui disposaient du statut de stagiaire avant l'entrée en vigueur du règlement de stage : l'approbation ou l'adaptation des conventions de stage.

• 1. Les agents immobiliers stagiaires

1.1. Formation complémentaire

Si le stagiaire a été inscrit à la liste des stagiaires sur la base du diplôme « agent immobilier » (formation de chef d'entreprise ou graduat), celui-ci est dispensé de suivre la formation complémentaire spécifique pour les stagiaires (128 heures).

Tous les autres stagiaires sont invités par écrit à suivre la formation complémentaire nécessaire, dès que le stage prend cours de manière effective.

	Total agrégation 1999			%		
	NL	FR	total	NL	FR	total
Formation agent immobilier (vizeo ou graduat)	73	73	120	32	25	30
Graduats reconnus	67	27	94	29	16	25
Diplômes universitaires reconnus	64	55	119	28	32	29,5
Expérience	26	44	70	11	25	17,5
Total	230	173	403	100	100	100

Il apparaît de ces chiffres que sur un total de 230 stagiaires néerlandophones, agréés en 1999 par la Chambre exécutive néerlandophone, 32 % sont détenteurs du diplôme « agent immobilier ». Du côté francophone, le pourcentage est de 25% sur un total de 173 stagiaires agréés en 1999 par la Chambre exécutive d'expression française.

Les stagiaires agréés avant l'entrée en vigueur du règlement de stage bénéficient d'une période transitoire (article 28 du règlement de stage). Les stagiaires auxquels s'applique cet article en ont été informés par lettre recommandée par le secrétariat de la Commission de Stage au mois de décembre 1999.

Présidents : MM. Winand VAN COILLIE (N) et Roger BRACONNIER (F)
Membres : Mme Mariette DEPOORTER (N), MM. Francis BERTOT (F), Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Daniel FRANCOIS (F), Guy NELIS (F), Johan SCHELLENS (N) et Raymond VAN DER HAEGEN (N)
Secrétaires : Mme Katy VAN CAMP et Mme Lies LEPERE

1.2. Fin du stage

L'article 6 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier dispose que l'inscription au tableau des titulaires est subordonnée à l'accomplissement de manière satisfaisante d'un stage d'un an. Cet article a été clairement détaillé dans le règlement de stage du 3/02/99 :

- * 1. La durée du stage est fonction de l'exercice de la profession à titre principal ou à titre accessoire. Lorsque les activités d'agent immobilier sont exercées à titre principal, la durée d'un stage à temps plein est d'un an (12 mois). Pour que les stagiaires puissent exercer les activités réglementées à titre accessoire, ceux-ci peuvent échelonner le stage sur une période de 36 mois maximum (consécutifs), au cours de laquelle 1500 heures de travail doivent être prestées. (Ces 1500 heures de travail correspondent à 200 jours de travail de 7h30.)
- * 2. Par les termes « de manière satisfaisante » il faut entendre qu'à l'occasion de la demande d'inscription précitée, la Commission de Stage transmet immédiatement à la Chambre le dossier de stage du stagiaire concerné, comprenant notamment le rapport de stage (rapport d'activités trimestriel), un document dans lequel le maître de stage évalue le stagiaire, ainsi que l'avis de la Commission de Stage sur le stage.

1.3. Test d'aptitude pratique

L'art. 16, § 3 du règlement de stage prévoit un test d'aptitude pratique : en cas d'avis négatif par la Commission de Stage dans le cadre d'un dossier de stage, la Chambre exécutive pourra imposer au stagiaire un tel test (écrit). La Commission de Stage a chargé le groupe de travail Formation professionnelle de dresser une liste de questions et de réponses.

En 1999, un seul stagiaire s'est vu imposer un test d'aptitude pratique. Celui-ci ayant été réussi, la Commission de stage a transmis un avis positif à la Chambre exécutive dans le cadre de l'inscription au tableau.

1.4. Chiffres

Une distinction doit être faite entre :

- * les stagiaires actifs : ceux qui ont commencé leur stage de manière effective
- * les stagiaires inactifs : ceux qui sont déjà agréés mais qui n'ont pas encore commencé leur stage de manière effective

Stagiaires		total (1993-1999)			1999		
		actifs	inactifs	total	actifs	inactifs	total
Stagiaires NL	Anvers	63	19	82	43	5	48
	Bruxelles	4	4	8	2	0	2
	Limbourg	29	12	41	19	3	22
	Flandre orientale	83	23	106	51	11	62
	Brabant flamand	44	21	65	28	5	33
	Flandre occidentale	68	18	86	42	7	49
	Etranger	1	1	2	1	1	2
Total néerlandophones		293	98	391	186	32	218
Stagiaires	Bruxelles	72	37	109	44	10	54
	Brabant wallon	63	10	73	45	5	50
	Hainaut	36	21	57	16	8	24
	Liège	44	24	68	24	9	33
	Namur	22	2	24	11	1	12
	Luxembourg	8	3	11	5	1	6
	Limbourg	0	1	1	0	0	0
	Flandre orientale	1	0	1	0	0	0
	Flandre occidentale	1	0	1	0	0	0
	Brabant flamand	3	3	6	2	0	2
	Etranger	1	0	1	1	0	2
Total francophones		251	101	352	148	34	182
Total général		544	199	743	334	66	400

• 2. Maîtres de stage

2.1. Procédure

Depuis l'entrée en vigueur du règlement de stage, le candidat maître de stage doit satisfaire à des conditions strictes avant de pouvoir être agréé par le Conseil national sur avis de la Commission de Stage :

- * dûment compléter le formulaire officiel de demande de candidature de maître de stage
- * apporter la preuve de l'exercice effectif de la profession, à titre principal, et ce, depuis au minimum huit ans
- * disposer d'une agence ouverte au public
- * avoir au moins 35 ans
- * ne pas avoir encouru de sanction de la part des Chambres.

Cette demande doit en outre comporter : un certificat de bonne vie et mœurs, dont la date n'excède pas trois mois ; une preuve récente d'affiliation auprès d'une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ; une copie du registre du commerce et/ou une copie des statuts de la société ; une copie de la décision du bourgmestre relative à l'inscription sur la liste des professions réglementées ; une copie de l'attestation du contrôleur en chef des impôts directs ; une photo nette de l'agence, signalée comme adresse d'exploitation.

2.2. Chiffres par province

La répartition des maîtres de stage agréés (dans le courant de 1999) se présente comme suit :

		Maîtres de stage agréés	
		total	agréés en 1999
Maîtres de stage agréés néerlandophones	Anvers	97	16
	Bruxelles	20	2
	Brabant flamand	67	16
	Limbourg	40	12
	Flandre orientale	91	27
	Flandre occidentale	100	31
Maîtres de stage agréés francophones	Bruxelles	153	42
	Brabant wallon	72	23
	Liège	61	16
	Namur	32	8
	Hainaut	57	14
	Luxembourg	6	2
Total général		796	209

Les groupes de travail

5	Avant-propos
6	L'agent immobilier
8	Graphiques
9	Titulaires
9	Stagiaires
9	Répartition linguistique
10	Répartition par province
11	Les organes de l'IFI
12	Organigramme de l'IFI
13	Conseil national
15	Chambre exécutive francophone
18	Chambre d'appel francophone
20	Commissions
21	Inspection et Dépistage
23	Commission de Stage
27	Les groupes de travail
28	Déontologie
29	Formation professionnelle
31	Relations avec le notariat
32	Communication
33	Relations internationales
34	Tarifification
35	Administrateurs de biens immobiliers
36	Informatique

Déontologie

L'article 7, § 1 de la loi-cadre du 1er mars 1976 dispose que : « Le Conseil national établit les règles de la déontologie (...). Ces règles (...) n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres ».

Le 5 janvier 1999, le groupe de travail Déontologie, créé à cet effet, a soumis au Conseil national un projet de déontologie, se composant de deux parties : d'une part, le code de déontologie proprement dit (contenant les règles déontologiques) à approuver par le Conseil des Ministres et, d'autre part, les directives spécifiques (détaillant ou complétant la déontologie) à approuver par notre Ministre de tutelle.

Le règlement de déontologie - qui contient les principes de la déontologie des agents immobiliers - a été approuvé en Conseil des Ministres du 22 janvier 1999. L'arrêté royal portant approbation du code de déontologie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, signé par le Roi le 3 février 1999, a paru au Moniteur belge du 25 mars 1999. Il est entré en vigueur dix jours après sa publication.

Le groupe de travail a ensuite apporté les dernières modifications aux directives complétant les principes de la déontologie. Il s'agit de règles plus détaillées, qui bien entendu ne peuvent pas déroger aux principes du 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 été fixées définitivement par le Conseil national du 25 mai 1999. Elles doivent toutefois encore être approuvées par notre Ministre de tutelle.

Cependant, le 26 mai 1999, quatre requêtes en suspension de l'arrêté royal du 3 février 1999 ont été déposées près du Conseil d'Etat par un groupe d'agents immobiliers - émanant essentiellement du secteur des bureaux - protestant ainsi une dernière fois contre l'article 12 de la déontologie, qui impose aux agents immobiliers que toute mission doit faire l'objet d'une convention écrite pour une durée déterminée, et doit être confiée en exclusivité à un ou plusieurs agents immobiliers.

Par son arrêt n° 82.408 du 24 septembre 1999, le Conseil d'Etat a suspendu, en référé, l'exécution de l'arrêté royal portant approbation du code de déontologie. Toutefois, une décision au fond doit encore intervenir. A la suite de cette suspension, l'approbation ministérielle des directives complétant le code a été reportée provisoirement.

Président : M. Daniel de BERGEYCK (N)

Membres : MM. Pol DERMUL (KvB),

Serge WINNYKAMIEN (CdA), Roger BRACONNIER (F),

Robert CLOSSET (F), Johan TACKOEN (N),

Winand VAN COILLIE (N), Jan VAN RIEBEKE (N) et

Jacques WALCKIERS (F)

Secrétaire : M. Guy LAUWERS

Secrétaire adjointe : Mme Ines ARS

Formation professionnelle

Les tâches de l'agent immobilier sont complexes et requièrent une bonne formation (complémentaire) ainsi qu'un perfectionnement permanent. Il relève des tâches du groupe de travail Formation professionnelle de conseiller le Conseil national en cette matière. La formation se répartit sur trois niveaux :

- * formation en immobilier: évaluation et contrôle de la qualité des formations spécifiques en immobilier (formation des Classes moyennes et graduat en immobilier)
- * formation complémentaire des stagiaires : évaluation et contrôle de la qualité de la formation complémentaire obligatoire (128 heures) pour les stagiaires qui ont accédé au statut d'agent immobilier grâce à un diplôme leur donnant accès à la profession mais ne correspondant pas à une formation spécifique en immobilier
- * le perfectionnement professionnel pour les titulaires : évaluation et contrôle de la qualité de la formation permanente qui permet au titulaire de rester au fait des évolutions de la profession.

● 1. Inventaire et évaluation de la formation professionnelle

Le groupe de travail a commencé à dresser l'inventaire de toutes les formations en immobilier donnant accès à la profession, dans le but de créer un « Répertoire d'enseignement en immobilier ».

Le 21 octobre 1999, le groupe de travail a organisé une table ronde avec les Centres de formation flamands (qui délivrent le diplôme de « Chef d'entreprise - agent immobilier »), les écoles supérieures (qui délivrent le diplôme de « Graduat en immobilier ») et la Kulak (qui organise le « Postgraduat en droit immobilier »). Au cours de cet entretien, les parties en présence ont échangé leurs vues sur le contrôle de la qualité interne et externe relative au curriculum minimal devant être proposé ainsi que sur les normes d'évaluation et d'examen.

● 2. Formation complémentaire des stagiaires

Une analyse limitée des dossiers agrégation des agents immobiliers stagiaires nous apprend que les demandes d'agrégation sont principalement réparties sur trois groupes de diplômés :

- * 30 % ont suivi une formation « d'agent immobilier » dans un des instituts de formation IFPME ou ont obtenu un graduat après l'école secondaire supérieure ou un enseignement équivalent
- * 29,5 % sont détenteurs d'un diplôme universitaire
- * 23 % produisent un diplôme d'enseignement supérieur non universitaire, qui n'est pas orienté vers le secteur immobilier
- * 17,5 % s'appuient sur une expérience professionnelle adéquate.

Les 70 % des agents immobiliers stagiaires qui accèdent à la profession sans avoir suivi de formation adéquate en immobilier sont dès lors tenus de suivre une formation complémentaire (128 heures) pendant leur stage.

Cependant, si ces stagiaires ne satisfont pas à cette obligation de suivre une formation, la

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

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

Conseiller externe : Mme Hilde LIPPENS

Secrétaire : M. Willy CONINX

Commission de Stage transmettra un avis négatif à la Chambre exécutive (CE) lors de la demande d'inscription du stagiaire au tableau des titulaires. Le cas échéant, la CE peut décider d'imposer un test au stagiaire (devant être réussi de manière satisfaisante) avant de lui accorder l'accès au tableau. La Commission de stage a chargé le groupe de travail Formation professionnelle de dresser un questionnaire couvrant tous les domaines de la profession d'agent immobilier et permettant d'évaluer le niveau des connaissances du stagiaire en la matière. Le groupe de travail a dressé une liste d'environ 100 questions.

• 3. Perfectionnement professionnel

Les connaissances professionnelles de l'agent immobilier ne constituent pas des données statiques : l'évolution de la législation, mais aussi des matériaux et des techniques, etc., le contraint au perfectionnement professionnel permanent. Ce n'est que sous ces conditions que l'agent immobilier pourra offrir professionnellement au client les prestations de service nécessaires et souhaitées. L'IPI accorde dès lors une grande importance au perfectionnement permanent de l'agent immobilier.

A la suite de l'approbation du code de déontologie, le 3 février 1999, le groupe de travail Formation professionnelle a poursuivi son travail de rédaction d'une directive spécifique pour la concrétisation de l'article 16 relatif à la formation permanente.

L'arrêt de suspension du Conseil d'Etat a cependant mis des bâtons dans les roues de l'Institut. Le groupe de travail Formation professionnelle et le CN mettront toutefois tout en œuvre pour que l'article susmentionné relatif au perfectionnement professionnel fasse à nouveau partie intégrante d'un code de déontologie.

En 1999, le groupe de travail Formation professionnelle a approuvé un éventail de formations complémentaires (27 thèmes différents) s'adressant aux titulaires néerlandophones.

• 4. Fonctionnement 2000

Une deuxième table ronde sera organisée en 2000 avec les instituts d'enseignement francophones.

Par la suite, l'attention nécessaire sera également accordée à prévoir les facilités nécessaires pour pouvoir satisfaire à l'obligation des titulaires de suivre une formation permanente.

Relations avec le notariat

Les membres du groupe de travail ne se sont réunis qu'à deux reprises en 1999, afin de préparer les négociations avec le notariat. L'objectif étant de délimiter strictement la profession d'agent immobilier et celle de notaire au moyen d'un code de conduite réglant les relations professionnelles entre ces deux professions connexes.

La distinction essentielle entre les deux professions, qui constitue par ailleurs le point de départ des négociations, réside dans le fait que l'agent immobilier exerce une profession commerciale, alors que la loi Ventôse interdit au notaire, fonctionnaire public, d'exercer un commerce par lui-même ou par personne interposée.

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 notion de *collaboration horizontale* 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 met ensemble 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.

Le groupe de travail juridique IPI-FRNB (Fédération royale des notaires de Belgique), qui avait tenu sa première réunion bilatérale le 11/3/98, ne s'est plus réuni en 1999, notamment parce que la FRNB ne possède qu'une compétence purement consultative vis-à-vis de ses membres et ne pouvait dès lors être considérée comme un interlocuteur à part entière.

La loi du 4 mai 1999 modifiant la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat, publiée au Moniteur belge du 1er octobre 1999, prévoit toutefois la création longtemps attendue d'une Chambre nationale des notaires, entre autres compétente en matière de déontologie de la fonction notariale.

Président : M. Johan TACKOEN (N).
Membres : MM. 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 et
Pierre DEMOLIN.
Secrétaire : Mme Ines ARS.

Communication

Se basant sur les résultats d'une enquête IPI réalisée en 1998 pour évaluer :

- * la notoriété de l'Institut professionnel auprès du grand public, et
- * le niveau de satisfaction du public dans la prestation de services de l'agent immobilier,

le groupe de travail Communication a élaboré, en 1999, un plan d'action détaillé ayant les objectifs 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 ».

Le groupe de travail a élaboré un plan de communication en collaboration avec deux spécialistes externes en communication. Ce plan contient 16 points d'action pouvant être répartis de la manière suivante :

- * campagnes à effet direct (e. a. via des annonces IPI dans la presse nationale), et
- * campagnes d'image de marque de longue durée, organisées selon une fréquence fixe et pendant plusieurs années (briefings réguliers avec la presse, organisation de conférences IPI, etc.).

La majorité du Conseil national souscrit au plan de communication élaboré par le groupe de travail, sous réserve de sa faisabilité budgétaire.

Le Commissaire du Gouvernement a cependant fait savoir que certains volets importants du plan de communication proposé ne relèvent pas des missions de l'IPI, telle que la campagne d'image de marque organisée au profit du groupe professionnel des agents immobiliers.

C'est pourquoi l'IPI se limitera à l'avenir à fournir des informations sur les dispositions légales relatives à l'accès à la profession et au comportement (professionnel) de l'agent immobilier.

Président : M. Daniel de BERGEYCK (N)

Vice-présidente : Mme Agnès DE GROOTE (N)

Membres : Mme Jacqueline MOENS de FERNIG (F),
MM. Philippe GILSON (F), Winand VAN COILLIE (N)
et Jacques WALCKIERS (F)

Conseillers : MM. Jean BLAVIER et Frank KELEM

Secrétaire : M. Willy CONINX

Relations internationales

Le groupe de travail Relations internationales a pour but de tenir l'IPI informé de tout ce qui se passe en matière immobilière, dans son sens le plus large, tant au niveau européen que mondial.

L'IPI est donc devenu membre principal de la FIABCI (Fédération Internationale des Professions Immobilières) ainsi que membre de l'EPAG (European Agents Group) et de la CEAB (Confédération Européenne des Administrateurs de Biens).

Par l'intermédiaire de ces trois organismes, L'IPI est à l'écoute de ce qui se passe dans le monde et en Europe.

En 1999, la FIABCI a tenu son 50ème Congrès mondial qui s'est déroulé à Séville (Espagne). Celui-ci avait pour thème : « L'immobilier facteur d'évolution des modes de vie ». D'autre part, le « Groupe des jeunes » (- de 35 ans), créé l'année précédente, s'est montré de plus en plus dynamique en 1999 et vient donc renforcer ses activités.

Celle-ci s'est aussi alliée à Reed Midem, l'organisateur des trois plus prestigieux salons de l'immobilier du monde, MIPIM, MAPIC et MIPIM Amériques, et sera au cœur de ces trois manifestations.

En 1999, la fédération a également organisé, pour ses adhérents, une visite d'étude en Afrique du Sud, où le potentiel de l'immobilier commercial est pour le moment illimité.

Le CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilières), qui regroupe la CEAB et l'EPAG, compte actuellement 13 pays membres ; des contacts fructueux sont en cours avec la Pologne, la République Tchèque, la Hongrie et les 3 pays baltes.

Le conseil a mis à son actif l'ouverture d'un site Internet qui reprend le rapport annuel, les statuts et les particularismes nationaux de chacun des pays membres.

Outre les chartes ou obligations mises en chantier déjà en 1998 et qui visent tout spécialement l'obligation d'assurance en responsabilité civile professionnelle et celle d'une garantie sur les fonds de tiers déposés - contenue dans la Charte européenne de la qualité et de la prestation -, le code de mesurage sera fort probablement rendu d'application.

Au courant de l'année 1999, le CEPI (la CEAB et l'EPAG) a entamé, au travers d'une commission constituée pour ce faire, un rapport sur l'harmonisation de la fiscalité européenne en Europe.

Enfin, de par les contacts fructueux que celui-ci a eu avec les directions générales XVI et XXII de la Commission européenne, les projets de directives de même que l'approche de recommandations en matière de formation des agents immobiliers sont en cours et devront sortir sous forme de recommandations dans le cadre du programme européen Leonardo Da Vinci après les vacances d'été 2000.

Présidente : Mme Jacqueline MOENS de FERNIG (F)
Membres : MM. Eddie VERWEIRDE (N), Winand VAN
COILLIE (N) et Serge WINNYKAMIEN (F)
Secrétaire : M. Steven LEE

Tarification

Ce groupe de travail ne s'est pas réuni en 1999.

La dernière édition de la brochure « barèmes minimums recommandés » date de 1998 (version adaptée, telle qu'approuvée par le Conseil national du 21 avril 1998). L'année dernière, les barèmes recommandés 1999, adaptés au nouvel index, ont été publiés dans le troisième numéro du bulletin IPI Immobilium (mai-juin 1999).

Les montants forfaitaires figurant dans la brochure susmentionnée sont indexables au premier janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation par rapport à l'index de 1995, avec comme base 1998.

A titre d'information : l'indice de décembre 1995 = 120,74 et l'indice de décembre 1999 = 128,39. Pour connaître les tarifs recommandés 2000, il suffit de multiplier par 1,06335 (= indice décembre 1999 / indice décembre 1995) les montants « base 1996 », tels qu'ils sont reproduits dans la brochure.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il n'existe aucun barème obligatoire ou imposé. Cela n'est pas uniquement le cas pour les agents immobiliers, mais également pour toutes les autres professions libérales. L'établissement de barèmes obligatoires va en effet à l'encontre des règles de concurrence, à la fois belges et communautaires. Nous souhaitons dès lors insister sur le fait que les tarifs publiés sont donc purement indicatifs et leur non respect par l'agent immobilier ne peut en tant que tel être sanctionné. Par contre, les Chambres pourraient considérer que des honoraires anormalement bas ou élevés, sans justification objective, sont contraires à la dignité de la profession. Elles décident souverainement dans ces matières.

Présidente : Mme Mariëtte DEPOORTER (N)
Membres : MM. Francis BERTOT (F),
Jean-Luc CABAY (F), Jean COSSE (F),
Rufin LAMSENS (N), Erik MARKÉY (N) et
Théo SMETS (N)
Secrétaire : M. Jurgen VANSTEENE

Administrateurs de biens immobiliers

En 1999, le groupe de travail a consacré trois réunions à la mise sur pied d'un agenda type informatisé (sous la forme d'un CD-Rom) destiné aux agents immobiliers dans le cadre des Assemblées générales.

Toutefois, ne disposant pas des moyens financiers nécessaires, la création d'un tel CD-Rom a dû être abandonné provisoirement.



Président :

M. Arsène BEIRENS (N)

Vice-président :

M. Daniel FRANCOIS (F)

Membres :

Mme Mariëtte DEPOORTER (N),
MM. Paul DAEMS (N), Xavier DE WULF (F),
Rufin LAMSENS (N), Jan VAN RIEBEKE (N) et
Serge WINNYKAMIEN (F)

Secrétaire :

M. Jurgen VANSTEENE (N)

Informatique

Après négociation et signature en 1998 des contrats avec la Kulak (en matière d'entretien) et avec Index (en matière de logiciel), on a pu entamer en 1999 l'élaboration concrète de la banque de données juridiques.

Le but de cette banque de données juridiques est de permettre à chaque agent immobilier de consulter la législation utile à l'exercice de sa profession : droit des contrats, droit commercial, droit des sûretés et des saisies, droit de l'entreprise, droit fiscal, droit administratif, réglementation de la profession, droit européen, etc. Bref : toute la législation pertinente aux agents immobiliers au niveau fédéral, régional et provincial (à partir de 2002 également au niveau européen et communal), les commentaires, les aperçus de la doctrine et de la jurisprudence.

En 1999, les deux partenaires ont parcouru différentes phases d'essai avant de pouvoir procéder à la réalisation concrète de la banque de données juridiques. Chaque agent immobilier pourra consulter cette banque de données, par le biais de son propre mot de passe, sur le site intranet de l'IPI spécialement créé à cet effet. Cette banque de données sera opérationnelle fin 2000.

Tous les deux ans, la Kulak organise, avec la participation de l'IPI, une après-midi d'études consacrée aux récentes modifications des textes légaux et réglementaires concernant le secteur immobilier.

La première journée d'études se tiendra le 24 mai 2000, à Bruxelles.

La création du site Internet de l'IPI a été entamée en 1998 (<http://www.ipi.be>). Sur ce site Internet, le grand public trouvera les informations suivantes :

- * présentation de l'IPI et de ses missions légales
- * toutes les publications IPI (la législation concernant le travail de l'agent immobilier et le fonctionnement de l'IPI, le rapport annuel, les barèmes recommandés, Immobilium)
- * la Liste des Stagiaires et le Tableau des Titulaires.

En 1999, le groupe de travail Informatique s'est réuni trois fois, invitant à ses réunions les deux partenaires de la banque de données juridiques.

Président : M. Leo VAN TUYCKOM (N)
Membres : MM. Michel ACACIA (F), Johan BECUE (N),
Pierre BEGUIN (F) Daniel BORGERS (F),
Willy HAEGENS (N) et Johan TACKOEN (N)
Secrétaire : Mme Katy VAN CAMP