

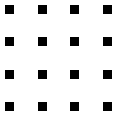
# 2022-2 IPI NEWS

AVRIL-MAI-JUIN 2022 – 25<sup>E</sup> ANNÉE – TRIMESTRIEL - BUREAU DE DÉPÔT GAND X – P705210



NOTRE SITE INTERNET  
A BÉNÉFICIÉ  
D'UN RELOOKING!

LA BARRE  
DES 11.000 AGENTS IMMOBILIERS  
BIENTÔT FRANCHIE



# SOMMAIRE

3 ÉDITO

4-5 ACTUALITÉS

6 IN MEMORIAM

7 LA BARRE DES 11.000 AGENTS  
IMMOBILIERS BIENTÔT FRANCHISE

8-10 NOTRE SITE INTERNET A  
BÉNÉFICIÉ D'UN RELOOKING!

11 LE STAGE SOUS LA LOUPE –  
FOIRE AUX QUESTIONS

12 QUOI DE NEUF À L'IPI?

13 MAÎTRE DE STAGE :  
UN CHOIX RESPONSABLE

14 NOUVEAUX TITULAIRES

15 QUESTIONS IMMOBILIÈRES

16 WHO IS WHO ?  
SERVICE DÉPISTAGE

## IPI-NEWS

est le journal trimestriel  
d'information de l'Institut  
Professionnel des Agents  
Immobiliers (IPI)

## SIÈGE

Rue du Luxembourg 16 b,  
1000 Bruxelles  
[www.ipi.be](http://www.ipi.be)

## CONCEPT & RÉALISATION

Dorien Stevens,  
Steven Lee,  
Anne-Sophie Bausière

## EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

## ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust  
Carole De Ruyt  
Patrícia Despretz

## LAYOUT

Graphic Plugin

## IMPRIMERIE

Mirto

## DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI  
via [info@ipi.be](mailto:info@ipi.be).

Vous pouvez également nous suivre sur Facebook, LinkedIn  
et Instagram.

À bientôt!



in f

ÉDITO

SANDRINE GALET  
NICOLAS WATILLON

## CONCRÉTISATION DE DIVERS PROJETS AVANT LE BREAK FESTIVAL



**A l'approche de l'été, il est temps de dresser le bilan des 6 premiers mois de l'année 2022 à l'IPI, lesquels ont été particulièrement bien remplis. Durant ce semestre, nous avons mené à bien divers projets tels que le lancement de notre enquête de grande envergure relative au métier de syndic, la publication de notre rapport annuel ou encore la mise en ligne d'une version épurée de notre site internet.**

Avant toute chose, nous souhaitons vivement remercier les membres qui ont participé à l'enquête réalisée au mois d'avril et portant sur le métier de syndic. Votre contribution, ainsi que celle des autres parties prenantes (employés dans un bureau de syndic, étudiants en immobilier) est essentielle pour nous permettre de comprendre les causes et les freins responsables de la pénurie qui touche le métier de syndic. Nous attendons désormais avec impatience que l'UCL nous transmette les résultats de l'enquête, laquelle a été clôturée au début du mois de mai. Bien entendu, nous les publierons dès qu'ils seront en notre possession et travaillerons activement à l'élaboration d'un plan d'action visant à accroître la visibilité et l'attractivité de la profession.

Parallèlement au volet syndic, nous avons également concentré notre attention sur le rapport annuel d'activités de l'IPI (page 7) que nous avons publié au début du mois de mai. Avec un nouveau record du nombre d'agents immobiliers (près de 11.000), notre rapport 2021 n'a pas manqué d'être massivement relayé par les médias. Ces derniers ont également souligné le travail effectué par les Chambres exécutives de l'Institut, lesquelles ont prononcé 373 décisions en 2021 dont 183 sanctions majeures. Le service Dépistage a également continué sa lutte contre l'exercice illégal avec pas moins de 408 dossiers

ouverts et 17 faux agents immobiliers condamnés l'année passée. Pour autant, bien que ce service soit indispensable tant pour le consommateur que l'image de la profession, il demeure parfois mécompris voire méconnu du grand public et d'une partie des agents immobiliers. Pourtant, nous avons d'ores et déjà réalisé et diffusé une vidéo relative à l'exercice illégal du métier en insistant sur les dangers que représentent les faux agents immobiliers. Nous avons récemment été un pas plus loin en publiant une deuxième vidéo qui se concentre cette fois sur le fonctionnement du service Dépistage et les étapes entreprises en vue de détecter et écarter du marché immobilier les personnes exerçant illégalement la profession.

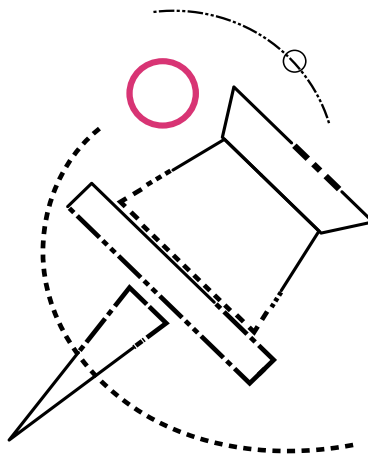
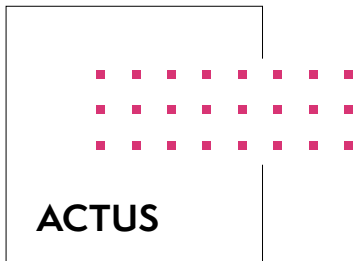
Par ailleurs, l'année 2022 marque un changement majeur pour notre site internet, lequel a profité d'un relooking plus que bienvenu ! Près de 7 ans après le renouvellement de notre site (2015), il nous a semblé crucial de le repenser une nouvelle fois afin d'améliorer la navigation parfois compliquée pour les différents visiteurs. Nous avons donc axé la nouvelle mouture du site sur trois piliers : convivialité, intuitivité et accessibilité. Si vous n'avez pas encore eu l'occasion de constater les changements et/ou souhaitez en apprendre plus sur ces derniers, nous vous invitons à consulter les pages 8, 9 et 10.

Plus loin dans votre magazine (page 13), vous aurez également l'opportunité de lire un article consacré aux maîtres de stage et à l'obligation de supervision qui leur incombe. Vous (re)découvrirez notamment les conditions à remplir en vue d'obtenir la qualité de maître de stage ainsi que le résumé d'une décision disciplinaire prononcée par la Chambre exécutive à l'encontre d'un maître de stage convoqué pour défaut de supervision.

Pour clôturer ce deuxième numéro de l'année, nous laissons la parole à Bruno Kerckhof dans la rubrique "who is who?". Directeur du service Dépistage depuis une dizaine d'années, Bruno détaille pour vous le fonctionnement de son service ainsi que le travail de fourmi effectué au quotidien par son équipe.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et un agréable été !

**Nicolas Watillon, président  
et Sandrine Galet, vice-présidente**



## ENCORE UN FAUX AGENT IMMOBILIER CONDAMNÉ!

Le service Dépistage s'emploie activement à écarter du marché les faux agents immobiliers, lesquels sont poursuivis en justice s'ils s'obstinent à exercer la profession illégalement et ne régularisent pas leur situation (inscription à l'IPI ou cessation des activités). C'est dans ce contexte qu'a été prononcé un jugement positif pour l'IPI, le Tribunal de l'entreprise de Liège division Namur ayant ordonné la cessation d'une pratique illicite sous peine d'astreinte.



Les faits reprochés étaient les suivants: la personne exerçait comme collaboratrice au sein d'une étude notariale. Dans ce cadre, elle avait pour mission de gérer un immeuble et de procéder notamment à l'encaissement et la rétrocession des revenus locatifs, l'établissement de la comptabilité de l'immeuble, ... Après avoir perdu sa qualité de collaboratrice notariale, elle a néanmoins poursuivi la gestion de l'immeuble et a donc posé des actes ressortissants de la profession d'agent immobilier, ce qui constitue une violation de l'article 5 § 1<sup>er</sup> de la loi du 11/02/2013.

Le tribunal a suivi le raisonnement de l'IPI selon lequel la personne a bel et bien exercé une activité de régisseur au sens de l'article 2<sup>o</sup> de la loi du 11/02/2013 puisqu'elle a réalisé, pour compte de tiers, des activités de gestion d'un bien immobilier sans être inscrite au tableau de l'IPI. En outre, le tribunal a rappelé que la gestion d'un seul immeuble par un régisseur est bien soumise également au champ d'application de la loi.

## RÉDUCTION DE LA TVA À 6% POUR LES PANNEAUX SOLAIRES, LES POMPES À CHALEUR ET LA DÉMOLITION/RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS

Sur proposition du ministre des Finances, le Conseil des ministres a approuvé à la fin du mois de mars un projet d'arrêté royal visant à prolonger le taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction et de réduire la TVA à 6 % pour l'installation de panneaux solaires, de pompes à chaleur et de chauffe-eau solaires.

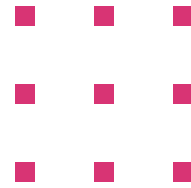
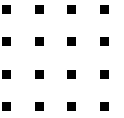
Concrètement, le projet prévoit la prolongation du taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction jusqu'au 31 décembre 2023. Sur un projet de 350.000 euros (hors TVA), cette mesure représente une économie d'un peu moins de 50.000 euros. (19.800 euros de TVA au lieu de 69.300 euros à 21 %). L'année dernière, pas moins de 16.662 demandes ont été introduites pour bénéficier d'un taux de TVA réduit.

En outre, le ministre Van Peteghem donne un coup de pouce à l'achat et à l'installation de panneaux solaires, de pompes à chaleur et de chauffe-eau solaires grâce au taux réduit de TVA de 6 % applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022. Auparavant, ce taux réduit s'appliquait déjà aux logements de plus de 10 ans. Désormais, et ce jusqu'au 31 décembre 2023, ces mesures sont étendues aux logements de moins de 10 ans, y compris les logements nouvellement construits et les logements reconstruits après démolition.

## LE FONCTIONNEMENT DU SERVICE DÉPISTAGE EXPLIQUÉ EN VIDÉO!

Bien que les supports écrits restent primordiaux et permettent de fournir de l'information complète et détaillée, ils ne peuvent constituer l'unique moyen de communication. Ainsi, il convient notamment de se tourner vers la vidéo qui est devenue au fil des ans l'un des outils privilégiés de la communication de par ses multiples avantages (attention davantage captée, contenu plus attrayant et simple, etc.). Naturellement, nous avons suivi le mouvement et avons lancé nos premières vidéos en 2018, dont l'une portait sur l'exercice illégal et le danger que représentent les faux agents immobiliers. Rappelons pour autant que de besoin que ces derniers ne disposent ni d'un compte de tiers protégé par la loi ni d'une





assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement, ils n'ont aucune obligation de formation et ne sont soumis à aucun contrôle ou réglementation.

Si d'autres vidéos ont suivi par la suite sur divers thèmes, nous avons le plaisir de vous informer que nous lançons une nouvelle vidéo qui se concentre cette fois sur le fonctionnement du service Dépistage, lequel est souvent mécompris voire méconnu du grand public et d'une partie des agents immobiliers. Cette vidéo, présentée par le directeur du service Bruno Kerckhof, rappelle dans un premier temps les risques liés aux faux agents immobiliers avant d'expliquer les étapes entreprises en vue de détecter les faux agents immobiliers et les écarter ensuite du marché immobilier. N'hésitez pas à relayer sur votre site internet et/ou vos réseaux sociaux notre nouvelle vidéo que vous trouverez sur notre site dans la partie "exercice illégal".

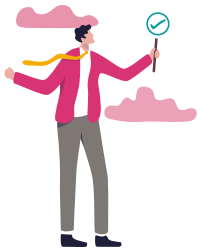
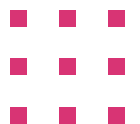
Lorsque vous effectuez la procédure d'inscription à une formation IPI gratuite, vous recevez automatiquement un mail de confirmation et retrouvez cette formation dans votre compte personnel sous l'onglet *Formation > Inscription formation(s) IPI*. Si cette formation n'est pas affichée dans votre compte, c'est que l'inscription n'a pas eu lieu. Dès lors, nous vous remercions de ne pas vous rendre à la formation. D'une part, les séances sont bien souvent complètes, d'autre part il nous sera impossible de vous délivrer une attestation de suivi si l'une des conditions susmentionnées n'était pas remplie.

## CONNAISSEZ-VOUS LA PLATEFORME MARSH CONNECT ?

Dans le cadre de l'exercice de ses activités, l'agent immobilier pourrait subir un sinistre et être amené à le déclarer. Dans un tel cas de figure, le membre a la possibilité de le déclarer soit au format papier, soit en ligne via la plateforme digitale Marsh Connect. Cette dernière est le résultat de la collaboration entre les courtiers d'assurance francophone et néerlandophone de la police collective afin de vous proposer une procédure digitalisée et d'ainsi pouvoir suivre l'état de la situation de votre dossier.

En vous connectant à la plateforme, vous accédez à un formulaire en ligne vous permettant d'introduire votre déclaration de sinistre et de fournir les diverses informations nécessaires à l'ouverture d'un dossier (vos données, les renseignements généraux concernant le sinistre, ...). Vous pourrez également y annexer tous les documents que vous estimez utiles à votre déclaration. Une fois la demande introduite, vous recevrez un accusé de réception. En outre, Marsh Connect vous permet également de consulter les conditions de la police et de poser des questions spécifiques sur la police au courtier d'assurance concerné par le biais d'un système de tickets.

Enfin, rappelons que la police prévoit une liste, établie par l'assureur en concertation avec l'IPI, des avocats auxquels vous pouvez faire appel en tant qu'agent immobilier.



## FORMATION: VOTRE INSCRIPTION A-T-ELLE BIEN ÉTÉ PRISE EN COMPTE ?

D'après votre agenda personnel, vous avez une formation IPI gratuite programmée aujourd'hui. Vous vous rendez donc sur les lieux de la formation, mais au moment de signer la feuille des présences, vous ne retrouvez pas votre nom. Pourquoi? Il pourrait arriver que vous vous soyez inscrit en dernière minute à la formation et que la feuille des présences ne soit pas à jour. Toutefois, dans la majorité des cas, votre nom n'est pas repris dans la liste tout simplement parce que votre inscription n'a pas été prise en compte pour diverses raisons:

- **Mauvaise manipulation:** une erreur s'est produite lors de la procédure et celle-ci n'a pas été jusqu'à son terme;
- **Condition(s) non remplie(s):** vous devez remplir une série de conditions pour pouvoir suivre une formation IPI gratuite. Ainsi, vous devez être en ordre de cotisation IPI, ne pas avoir été absent à une formation IPI gratuite et ne pouvez suivre que 3 formations IPI gratuites au premier semestre (et 5 au total sur toute l'année). Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, il vous sera impossible de vous inscrire et un message s'affichera sur votre écran pour vous en indiquer la raison.

# IN MEMORIAM



## Johan Tackoen

4 juillet 1956  
1<sup>er</sup> avril 2022

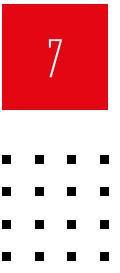
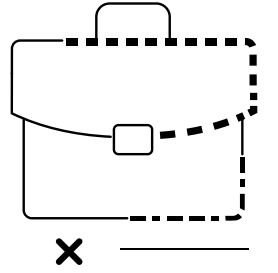
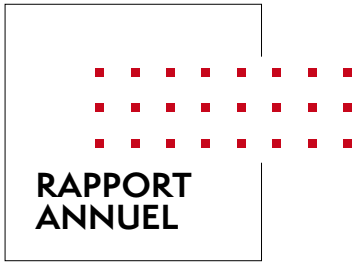
**Lorsqu'un être humain voit le jour pour la première fois, une panoplie de voies et de chemins s'offrent à lui. Si chacun d'entre nous crée sa propre histoire tout au long de son existence, tout parcours de vie se solde inévitablement de la même manière. Bien que cette fin soit inéluctable, rien ne nous prépare à cette dernière épreuve, d'autant plus quand elle survient beaucoup trop tôt. Le décès inopiné à l'âge de 65 ans de Monsieur Johan Tackoen, figure connue dans le monde de l'immobilier et très active au sein de l'Institut, nous a emplis de tristesse. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité lui rendre hommage en rédigeant ces quelques lignes.**

Avec le décès de Monsieur Tackoen, agent immobilier courtier connu dans la région d'Hasselt, c'est une page importante de l'IPI qui se tourne. Pilier de l'Institut dès ses débuts en 1995, il a notamment fait partie du Conseil national et de la Commission Dépistage. Très actif et impliqué au sein de l'Institut, il est devenu le premier président néerlandophone de l'IPI de 2001 à 2005. Par la suite, il a enchaîné les différents mandats et a siégé à la Chambre d'appel (2005-2013) ainsi qu'à la Chambre exécutive (2013-2021).

En plus de ses diverses casquettes à l'IPI, Johan Tackoen a également apporté sa contribution au Fonds 323 et fut pendant un temps président de la CIB Vlaanderen. Un passage remarqué et récompensé en 1995 lorsque la CIB Vlaanderen lui a décerné le prix Georges De Wandeleer, lequel met à l'honneur tous les ans l'agent immobilier courtier le plus méritant.

Le décès de Monsieur Tackoen est une grande perte pour ses proches, l'Institut et le monde de l'immobilier. L'Institut présente ses sincères condoléances à sa famille et ses proches.





## LA BARRE DES 11.000 AGENTS IMMOBILIERS BIENTÔT FRANCHIE!

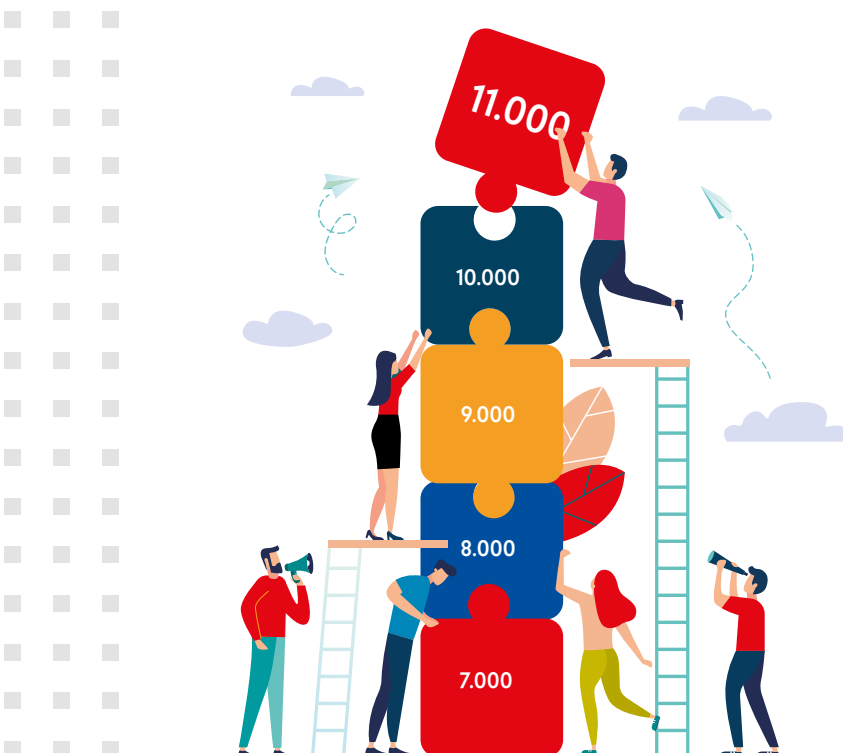
Le 4 mai dernier, nous avons publié sur notre site internet notre rapport annuel 2021 (une version papier est également disponible). Ce dernier permet de dégager certaines tendances et met notamment en exergue le nombre d'agents immobiliers, lequel suit une courbe ascendante depuis plusieurs années pour s'établir à 10.950 au 31 décembre 2021 (hausse de près de 1,7% par rapport à 2020). L'attrait pour la profession ne s'essouffle donc pas, notamment auprès des femmes qui sont de plus en plus nombreuses et représentent désormais un tiers des membres. Les chiffres des décisions administratives prononcées l'année passée témoignent également de cet engouement pour la profession, avec pas moins de 935 nouveaux stagiaires inscrits par les Chambres en 2021.

Toutefois, si la barre symbolique des 11.000 membres sera bientôt franchie, force est de constater que l'intérêt pour le métier d'agent immobilier porte majoritairement sur les activités de courtage. En effet, bien que le syndic se démarque par ses multiples facettes intéressantes, il n'en demeure pas moins boudé par les (futurs) agents immobiliers au point de souffrir d'une pénurie, un fait confirmé par les chiffres du rapport annuel. Ainsi, il ressort que sur les 10.950 membres, seuls 453 d'entre eux (4%) se consacrent uniquement à la profession de syndic contre 7.464 (68%) membres exclusivement courtiers. Bien que les 3.033 membres restants (28%) soient inscrits sur les deux colonnes, ils n'exercent pas tous de manière effective le courtage et le syndic. Ce manque d'attrait pour le métier de

syndic est confirmé par les inscriptions des nouveaux stagiaires, lesquels sont seulement 57 à avoir opté pour un stage en tant que syndic. Afin de comprendre les raisons de cette pénurie et d'entreprendre les actions qui s'imposent en faveur des syndicats, nous avons donc lancé durant le mois d'avril une enquête de grande envergure auprès des professionnels de l'immobilier. Celle-ci a été récemment clôturée et est en cours d'analyse.

À côté du volet administratif, le rapport annuel vous permet également de prendre connaissance du travail effectué par les Chambres disciplinaires, lesquelles veillent à ce que les agents immobiliers exercent leur métier conformément à la réglementation en vigueur et au Code de déontologie. Ainsi, ce ne sont pas moins de 1.500 dossiers disciplinaires qui ont été ouverts en 2021, un chiffre similaire à celui de 2020 (1.505). Si de nombreux dossiers sont ouverts, il convient de rappeler qu'une grande partie d'entre eux sont ensuite classés sans suite par l'assesseur juridique (1.085 en 2021) pour diverses raisons telles que l'absence de preuve, un cas de différend civil pour lequel l'IPI n'est pas compétent, etc. Toutefois, dans certains dossiers il arrive que l'assesseur juridique estime que les manquements sont établis et suffisamment graves, et qu'il renvoie donc ces dossiers devant la Chambre exécutive (225 renvois en 2021). Cette dernière prononcera alors à l'issue de la procédure une décision (373 en 2021) pouvant aller jusqu'à une suspension (151) ou une radiation (32).

Enfin, parallèlement au travail des Chambres, le service Dépistage a, quant à lui, continué son travail indispensable visant à détecter et poursuivre les faux agents immobiliers. Véritables dangers pour le consommateur, ces faux agents immobiliers nuisent également fortement à l'image de la profession et doivent être écartés du marché immobilier. Ainsi, en 2021, le service Dépistage a ouvert 408 dossiers sur base de plaintes ou des recherches menées par nos détectives privés, lesquels ont procédé à 382 inspections. Bien que certaines personnes régularisent leur situation (en s'inscrivant à l'IPI ou en cessant leurs activités), d'autres continuent malgré tout à exercer illégalement la profession. Dans un tel cas de figure, l'IPI entame alors des poursuites devant les tribunaux, une procédure qui porte ses fruits au vu des 17 jugements prononcés en faveur de l'Institut l'année dernière.



NOUVEAUTÉS

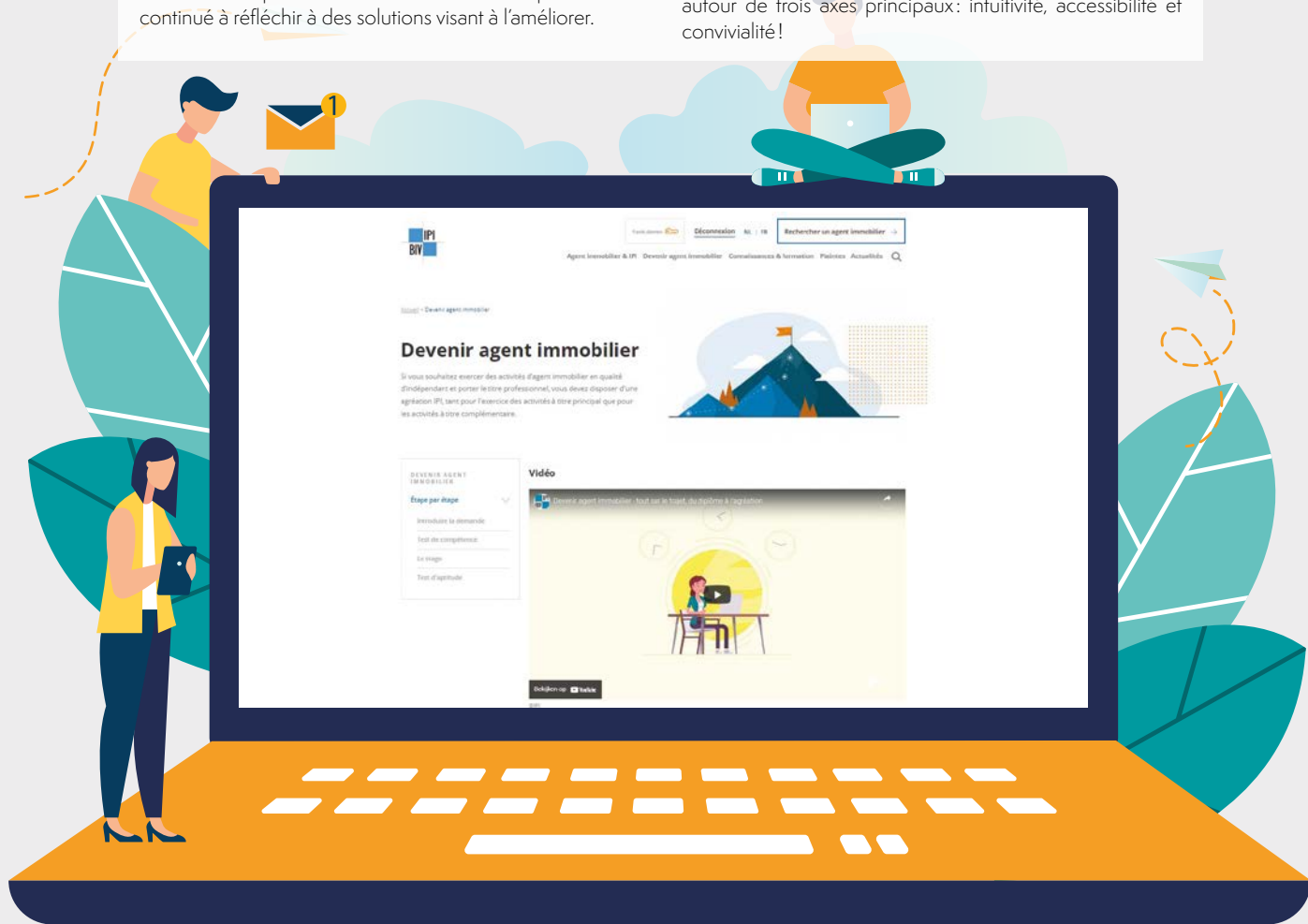
# NOTRE SITE INTERNET A BÉNÉFICIÉ D'UN RELOOKING!

Si vous suivez attentivement nos newsletters/réseaux sociaux et/ou si vous vous êtes récemment rendu(e) sur notre site internet, vous n'avez certainement pas manqué de constater son renouvellement total! Ainsi, après plus de 6 années de bons et loyaux services, notre site a été entièrement repensé et remodelé en vue de rendre la navigation plus intuitive et plus agréable. Pourquoi avons-nous procédé à ces changements? Quelle logique avons-nous suivie pour ce faire? A quoi devez-vous vous attendre? Dans cet article, nous parcourons pour vous les principales nouveautés et améliorations.

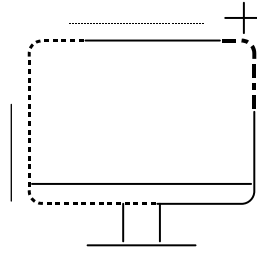
*Ne jamais se reposer sur ses lauriers.* Expression utilisée de longue date, elle symbolise la vision de l'IPI qui n'a de cesse depuis plusieurs années de se moderniser et améliorer les services qui sont proposés aux membres. Le nouveau site internet, qui avait d'ores et déjà subi un véritable lifting en 2015, en est l'illustration parfaite. S'il y a près de 7 ans, ce passage vers la modernité était plus que nécessaire, nous n'avons certes pas considéré le site comme acquis et avons continué à réfléchir à des solutions visant à l'améliorer.

Bien qu'elle constitue une vraie révolution par rapport au site original, la mouture 2015 du site a révélé des failles, notamment au regard de l'information parfois difficilement trouvable. De plus, le système CMS, qui permet de gérer le contenu du site, devenait obsolète.

Après plusieurs mois de réflexion, le Bureau a donc pris la décision de refaçonner entièrement le site en l'articulant autour de trois axes principaux: intuitivité, accessibilité et convivialité!







## DÉFINIR UNE STRUCTURE PLUS INTUITIVE

Le précédent site internet présentait l'avantage de mettre à disposition des visiteurs de nombreux documents, articles, téléchargements, etc. Toutefois, il est apparu au fil du temps que la multitude des données publiées sur notre site avait pour effet de perdre le visiteur et noyait l'information, de telle sorte que cette dernière n'était in fine plus si évidente à trouver.

Avant de refaçonner le site, nous devons repenser sa structure de manière à la rendre plus intuitive, pour que le visiteur en quête d'une information puisse la trouver sans y consacrer trop d'efforts. Pour ce faire, nous nous sommes tournés vers les utilisateurs du site et avons donc invité des agents immobiliers (50%) et des particuliers (50%) à participer à une enquête qui s'est déroulée en deux phases. Nous y avons ensuite ajouté les données extraites via Google Analytics ainsi que le feedback des employés de l'IPI.

Dans un premier temps, nous avons donc reproduit la structure du site (son squelette) et avons demandé aux participants d'indiquer où ils pensaient trouver une série d'informations (le stage, l'assurance, etc.). Si beaucoup d'entre eux se sont directement dirigés vers le bon contenu, cette première analyse a mis en évidence la confusion régnant autour de l'exercice illégal et des démarches à accomplir lorsque l'on a affaire à un faux agent immobilier.

Dans un deuxième temps, les participants ont été invités à construire eux-mêmes la structure du site suivant leur logique, ce qui a mené à la création de divers nouveaux onglets. Ces derniers nous ont ensuite servi de base pour l'élaboration du nouveau squelette de notre site internet.

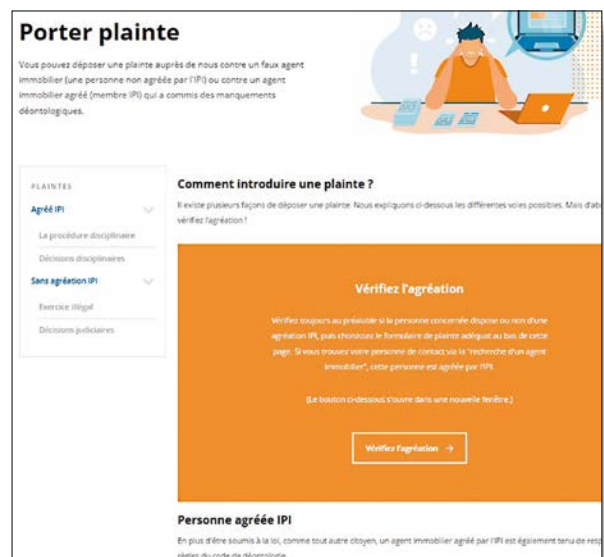
## UN CONTENU PLUS ACCESSIBLE

Désormais, le site se subdivise donc en 5 onglets principaux :

- **L'agent immobilier et l'IPI :** cet onglet réunit d'une part les informations relatives au métier d'agent immobilier et au Code de déontologie, et d'autre part celles liées à l'IPI telles que nos missions légales, notre organigramme ou encore un dossier afférent aux élections IPI.
- **Devenir agent immobilier :** nous y avons rassemblé les informations relatives au parcours de stage à effectuer pour devenir agent immobilier. C'est également à cet endroit que

les stagiaires peuvent rechercher un maître de stage.

- **Connaissances et formation :** cet onglet regroupe d'une part l'offre de formations (formations en présentiel ou webinar, e-learning), et d'autre part la base de connaissances (documentation utile relative à diverses thématiques) et les documents téléchargeables (formulaires, modèles, etc.).
- **Plaintes :** nous avons regroupé sous cet onglet le contrôle déontologique des agents immobiliers (agrégation IPI) et l'exercice illégal (pas d'agrégation IPI). Désormais, un bouton central "porter plainte" renvoie vers une page qui permet de vérifier si la personne avec laquelle on traite dispose ou non d'une agrégation IPI. Grâce à ce regroupement et cette vérification, le visiteur sait auprès de quel service porter plainte (Chambre exécutive en cas d'agrégation, service Dépistage à défaut d'agrégation).
- **Actualités :** les documents et informations liés à la communication y sont rassemblés (communiqués de presse, rapports annuels, IPI-News, articles, etc.). A noter que pour consulter les anciens articles et communiqués de presse (datant de plus de 2 ans), il faut cliquer sur "consulter les archives", la raison étant que les informations reprises dans ces publications ne sont peut-être plus à jour.



Aperçu de la page des plaintes entièrement remaniée, laquelle fait désormais la distinction entre un agent immobilier qui dispose de l'agrégation IPI et une personne ne disposant pas de l'agrégation IPI

## NOUVEAUTÉS

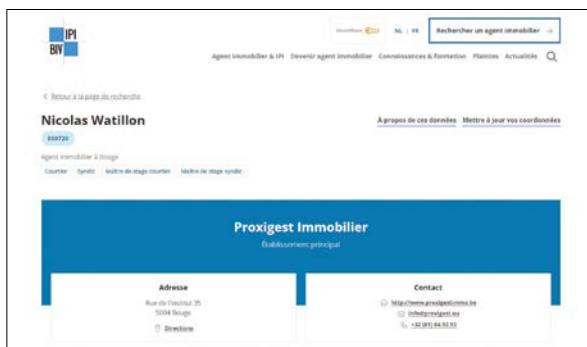


Nicolas Watillon, président de l'IPI : *Vitrine virtuelle de l'IPI, notre site internet revêt une importance capitale ! Premier moyen de communication vis-à-vis de l'extérieur, il se doit donc de présenter et fournir de manière efficace l'information à tout visiteur (qu'il soit un particulier ou un agent immobilier). Or, au fil du temps, il est apparu que notre site internet n'était pas structuré de manière optimale et pouvait rendre ardues certaines recherches. C'est dans ce contexte que le Bureau a décidé que le site devait être entièrement renouvelé en vue d'accroître son accessibilité ainsi que son attractivité. Nous sommes très satisfaits du résultat et espérons qu'il en sera de même pour vous !*

## AMÉLIORER LA CONVIVIALITÉ DE L'INTERFACE

Outre l'intuitivité, nous avons également veillé à améliorer la convivialité de notre site et à le rendre plus agréable à utiliser. Si ces changements sont visibles sur tout le site, nous souhaitons nous attarder particulièrement sur les trois éléments ci-dessous :

- **Rechercher un agent immobilier agréé :** si la précédente interface était relativement basique, la nouvelle est désormais plus attrayante et met également mieux en valeur les coordonnées de nos membres. A noter que cette page continuera à être améliorée au cours des prochains mois.



Aperçu des coordonnées d'un agent immobilier dans le module de recherche

- **Trouver votre maître de stage :** auparavant, il fallait encoder des données dans le moteur de recherche pour obtenir le nom des maîtres de stage. Désormais, tous les maîtres de stage étant activement à la recherche d'un stagiaire (= ayant posté une annonce) sont automatiquement repris sur la carte

de la Belgique sous forme de carrés oranges. Il n'est donc plus nécessaire de faire une recherche spécifique (par code postal par exemple), il suffit de cliquer sur le carré orange correspondant au secteur géographique recherché. Il est bien entendu toujours possible d'affiner la recherche par la suite (nom, code postal, etc.).



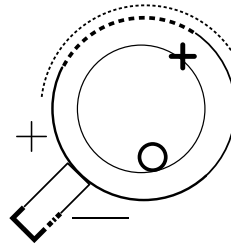
Aperçu de l'ensemble des maîtres de stage étant à la recherche d'un stagiaire

- **Formation :** nous avons ajouté un pop-up "confirmation" qui s'affiche lors de l'inscription à une formation IPI gratuite, le but étant d'éviter au membre de s'inscrire erronément à une formation. Outre les conditions de suivi générales, ce pop-up de confirmation reprend également le lieu, la date et l'heure de la séance sélectionnée. Par ailleurs, lorsqu'un membre veut s'inscrire à une formation externe, un pop-up s'affiche également pour lui indiquer qu'il s'apprête à quitter le site de l'IPI pour rejoindre celui du prestataire. Enfin, le nombre de formations disponibles pour chaque filtre est mentionné. Ainsi, il sera par exemple possible de voir combien de formations gratuites IPI ou de formations dans une province spécifique sont disponibles, ce qui renforce la visibilité.



Frank Damen, Digital manager : *Il y a près de 7 ans, en 2015, j'avais déjà contribué au renouvellement du site internet en supervisant son développement. A l'époque, nous avons mis l'accent sur l'aspect fonctionnel : publication des informations par nos soins depuis un CMS, création d'un compte personnel, simplification de la recherche d'un agent immobilier agréé, etc. Si notre nouveau site internet est encore plus fonctionnel qu'avant, il se concentre surtout davantage sur les visiteurs, lesquels ont par ailleurs contribué à son élaboration en nous fournissant des indications précieuses visant à le rendre plus convivial et moderne. Bien que ce projet fut intensif et s'est étalé sur plusieurs mois, le résultat est réellement satisfaisant.*

**SOUS LA LOUPE**



**LE STAGE SOUS LA LOUPE – FOIRE AUX QUESTIONS**

Cette rubrique s’adresse tout particulièrement aux stagiaires et aux (futurs) maîtres de stage. Etape indispensable pour toute personne désireuse d’exercer la profession d’agent immobilier, le stage suscite au quotidien de nombreuses interrogations auprès de ceux qui y sont confrontés. Cette rubrique, élaborée en collaboration avec le service stage, a pour vocation d’apporter une réponse aux questions les plus fréquemment posées.

**QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE UNE SUSPENSION DU STAGE, UNE RUPTURE DE LA CONVENTION DE STAGE ET UNE OMISSION ?**

Nombreux sont les stagiaires qui confondent suspension, rupture de stage et omission, alors que les implications de l’une ou l’autre procédure sont complètement différentes. Ainsi, le stagiaire qui ne souhaite pas poursuivre son stage doit spécifiquement demander son omission de la liste des stagiaires. Par conséquent, si vous avez

introduit une demande de suspension de votre stage ou que vous avez rompu votre convention de stage, vous demeurez bel et bien inscrit à la liste des stagiaires et restez notamment redevable de la cotisation IPI. Voici en pratique ce que vous devez retenir :

Suspension du stage	Rupture de la convention	Omission de la liste des stagiaires
Demande motivée à adresser à la Chambre exécutive (+ pièce justificative).	De commun accord (date convenue entre les parties) ou unilatérale (préavis d’un mois). L’IPI ne dispose pas de modèle préétabli.  Ne doit pas nécessairement être motivée.	Demande à introduire en ligne depuis le compte personnel.  Ne doit pas nécessairement être motivée.
N’équivaut pas à une omission, le stagiaire est toujours inscrit et la cotisation reste due.	N’équivaut pas à une omission, le stagiaire est toujours inscrit et la cotisation reste due.	Le stagiaire n’est plus inscrit sur la liste des stagiaires.
Prolonge la fin de statut de la période suspendue.	Ne prolonge pas la fin de statut.	Toutes les activités prestées pendant ce stage sont perdues.
Met le stage entre parenthèse mais ne rompt pas la convention de stage.	Nouvelles conventions de stage à transmettre endéans les trois mois.	
Exercice de la profession autorisé.	Exercice de la profession autorisé.	Exercice de la profession interdit dès l’omission de la liste des stagiaires.
Activités effectuées pendant la suspension non prises en compte dans les heures de stage.	Activités effectuées pendant la période de rupture non prises en compte dans les heures de stage.	

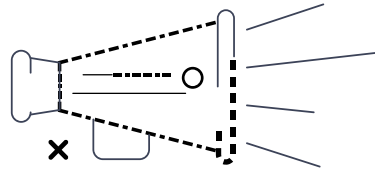
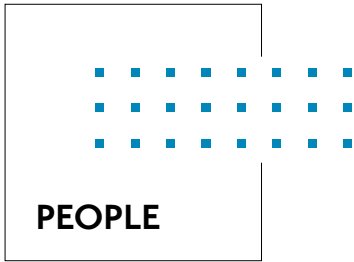
**SUITE À L’INDEXATION DU MINIMUM OBLIGATOIRE, QUEL MONTANT DOIS-JE FACTURER À MON MAÎTRE DE STAGE ?**

En théorie, vous devez facturer à votre maître de stage le montant qui figure dans la convention de stage approuvée par la Chambre exécutive, l’indexation du minimum obligatoire ne valant que pour les conventions de stage conclues après la date de cette indexation. Toutefois, si en accord avec votre maître de stage vous décidez d’appliquer le nouveau montant, il conviendra de signer ensemble un avenant à la convention de stage modifiant l’article 7 et de soumettre ce document à l’approbation de la Chambre exécutive.

**EN TANT QUE STAGIAIRE, JE SUIS TENU DE FACTURER MES PRESTATIONS À MON MAÎTRE DE STAGE. QUE PRÉVOIT LE RÈGLEMENT DE STAGE À CE SUJET ?**

Dans le cadre du stage, votre maître de stage est tenu de vous rétribuer pour les prestations que vous effectuez pour son compte. Ainsi, tous les mois, vous devez facturer et percevoir au minimum la rétribution horaire prévue dans la convention de stage multipliée par le nombre d’heures prestées. Si ce minimum est obligatoire et peut constituer l’unique rétribution, d’autres modes de rémunération peuvent être convenus (ces derniers doivent être indiqués dans la convention de stage). En effet, la rétribution horaire peut être revue à la hausse, elle peut être considérée comme étant une avance sur un commissionnement ou être cumulée à un commissionnement.

En outre, nous rappelons qu’il est strictement interdit de solliciter directement ou indirectement une rémunération de la part du stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage. Cette pratique est contraire au règlement de stage et peut faire l’objet d’une sanction disciplinaire. Un maître de stage ne peut donc pas vous facturer des frais de marketing, de panneaux publicitaires, etc.



## QUE S'EST-IL PASSÉ À L'IPI AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2022 ?

Le spectre du Covid s'étant progressivement éloigné au cours des derniers mois, nous avons enfin pu reprendre le cours habituel de nos activités. Durant ce premier semestre, nous avons notamment réalisé de nouvelles vidéos informatives, repris nos visites dans les centres IFAPME/EFP et mis à l'honneur nos nouveaux titulaires. Curieux(se) de découvrir ce qu'il s'est passé au sein de votre Institut ces 6 premiers mois 2022 ? N'attendez plus et lisez de ce pas la rétrospective que nous avons réalisée pour vous dans cet article !



### SILENCE, ON TOURNE !

Il y a déjà 3 mois que nous lançons une vidéo mettant en scène Caroline Bormans, notre nouvelle juriste-conseil. Etant donné que nous souhaitons vous fournir une vidéo professionnelle et de qualité, nous avons fait appel à une société spécialisée dans la production et la réalisation de contenu audiovisuel. Diffusée sur nos réseaux sociaux ainsi que notre chaîne YouTube, cette vidéo a d'ores et déjà été vue de nombreuses reprises et nous a confortés dans l'idée d'user davantage de cette forme de communi-

cation. Nous avons donc poursuivi sur cette voie et avons filmé dans le courant du mois de mai deux autres vidéos, l'une relative au fonctionnement du service Dépistage (publiée dans le courant du mois), l'autre au test d'aptitude pratique de fin de stage (diffusion prévue prochainement). Bien entendu, nous n'avons pas l'intention de nous arrêter en si bon chemin et avons d'ores et déjà prévu d'autres projets de tournage d'ici la fin de l'année !

### NOS FORMATIONS IPI INTERNES ONT TOURNÉ À PLEIN RÉGIME

Au cours du premier semestre, nous avons continué à dispenser à de nombreuses reprises nos formations IPI internes, d'une part celles destinées aux (futurs) maîtres de stage, d'autre part celles portant sur le fonctionnement de la Chambre exécutive disciplinaire. Ainsi, ce ne sont

pas moins de 14 séances qui ont été organisées au cours des 6 premiers mois, tant au format webinar qu'en présentiel. Ces formations, données par le personnel de l'IPI, remportent toujours un franc succès et devraient être reconduites au second semestre.

### MISE À L'HONNEUR DE NOS NOUVEAUX TITULAIRES

Le 23 mars dernier, nous avons eu le plaisir d'accueillir les nouveaux titulaires au sein de nos locaux. Nous avons profité de cette réception pour expliquer aux membres nouvellement titularisés le fonctionnement de l'IPI et son importance dans l'exercice de la profession. Pensons notamment au support administratif et juridique que

nous assurons quotidiennement aux agents immobiliers. Les deux membres francophones du Bureau, Nicolas Watillon (président de l'IPI) et Sandrine Galet (vice-présidente) les ont ensuite chaleureusement félicités en leur remettant leurs panonceaux et certificats. Un moment d'émotion et de partage suivi par un lunch convivial !

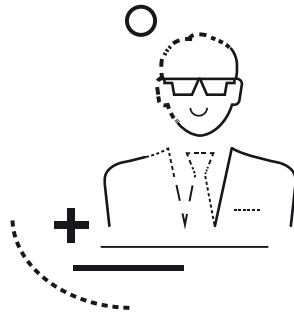
### REPRISE DE NOS VISITES DANS LES CENTRES IFAPME/EFP

Last but not least ... nous avons enfin pu reprendre nos traditionnelles visites au sein des centres de formation en alternance IFAPME/EFP. Ainsi, après deux années particulièrement chahutées, nous avons à nouveau pu nous

rendre sur le terrain en vue d'expliquer aux étudiants le rôle et les missions de l'IPI ainsi que le parcours de stage pour ceux qui se destinent au métier d'agent immobilier après leur cursus.



## MAÎTRE DE STAGE



## MAÎTRE DE STAGE : UN CHOIX RESPONSABLE



Chaque année, les Chambres exécutives inscrivent près de 900 stagiaires (dont près de 350 francophones) sur la liste des stagiaires. Au cours d'une période minimum d'un an, les stagiaires apprendront sur le terrain le métier d'agent immobilier sous la supervision d'un maître de stage qui aura pour mission de leur transmettre son savoir.

Se lancer comme maître de stage n'est donc pas un acte anodin dans la mesure où il requiert disponibilité et engagement. Fort heureusement, chaque année, de nombreux agents immobiliers expérimentés se lancent dans l'aventure. Ainsi, en 2020, ils étaient 208 à demander leur inscription sur la liste des maîtres de stage contre 259 en 2021. Au total, on dénombrait l'an passé pas moins de 3.132 maîtres de stage dont 1.385 courtiers-syndics, 1.672 courtiers et 75 syndics. Pour les accompagner, une formation leur est spécialement dédiée et, depuis 2019, l'outil de stage a été entièrement revu et digitalisé afin d'améliorer la qualité du stage et de son suivi.

Parmi les obligations du maître de stage figure celle de superviser son stagiaire. Cela semble évident mais certains semblent perdre cela de vue et se retrouvent convoqués à l'Institut. Dans une précédente décision disciplinaire, du 09/11/2021, la Chambre exécutive a particulièrement rappelé les règles en la matière.

En l'espèce, l'assesseur reprochait au maître de stage, outre un défaut de formation, un manque de supervision de son stagiaire.

Le maître de stage, pour sa défense, précisa que le stagiaire disposait déjà d'une expérience professionnelle de plus de 10 ans (mais dans un tout autre secteur d'activité) en sorte qu'il était selon lui déjà relativement opérationnel au début de son stage. En outre, il produisit quelques témoignages attestant de sa présence aux côtés du stagiaire.

Pour la Chambre, bien qu'il s'agisse d'un début de preuve permettant d'établir la supervision personnelle et effective du stagiaire pendant 200 jours, ces éléments se sont avérés largement insuffisants.

A contrario, l'analyse antérieure effectuée par le service Stage avait conclu que le stagiaire n'apportait pas la preuve qu'il avait effectué son stage pour le compte et sous le contrôle de son maître de stage. **Aucun élément n'établissait les contacts et rapports professionnels réguliers et effectifs qu'auraient dû entretenir le stagiaire avec son maître de stage, notamment des échanges de mails.** Son stage avait dès lors été invalidé.

Quant à l'expérience professionnelle antérieure du stagiaire, aucun élément du dossier ne permit cependant de supposer qu'il soit un avantage déterminant dans la formation d'un agent immobilier.

La Chambre exécutive en conclut que le maître de stage n'avait (notamment) pas respecté le règlement de stage. Pour rappel, celui-ci prévoit en ses articles 19 et 20 :

**Art. 19** Le maître de stage assure un suivi des travaux effectués par le stagiaire. Pour ce faire, il suit les directives de l'Institut.

Dans le respect de la déontologie, il conseille le stagiaire dans l'accomplissement de ses activités d'agent immobilier.

Il rétribue correctement le stagiaire pour les prestations effectuées au profit du maître de stage, conformément aux directives établies en cette matière par le Conseil et soumises à l'approbation du Ministre.

Il est interdit au maître de stage de solliciter directement ou indirectement une rémunération au stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage.

**Art. 20. § 1<sup>er</sup>.** Le maître de stage prend régulièrement connaissance du rapport de stage du stagiaire. Il y note ses observations et en discute avec le stagiaire.

**§ 2.** Au terme du stage ou du stage d'adaptation visé à l'article 34, le maître de stage transmet à la Chambre le formulaire d'évaluation concernant le stagiaire."

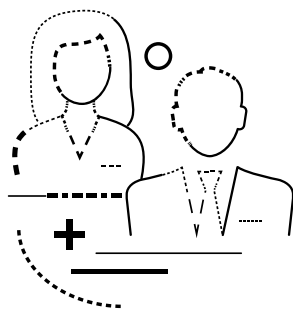
Heureusement, ce type de reproche ne constitue qu'une très faible partie des plaintes disciplinaires et cela ne reflète pas le quotidien des maîtres de stage, qui consacrent beaucoup de temps à la formation de leurs stagiaires.

Si vous êtes tenté de devenir maître de stage, voici les conditions à remplir :

1. être inscrit depuis 4 ans au moins au tableau des titulaires de l'Institut;
2. exercer la profession d'agent immobilier en tant qu'activité principale et l'avoir exercé, préalablement à la demande d'inscription comme maître de stage, au minimum durant 4 ans en tant qu'activité principale;
3. n'avoir encouru aucune sanction définitive de suspension ou de radiation, à moins qu'elle ait fait l'objet d'une réhabilitation;
4. produire un extrait du casier judiciaire datant de moins de trois mois;
5. être en ordre de paiement des cotisations à l'Institut ainsi que des frais éventuels y relatifs.

Par ailleurs, un maître de stage ne peut parrainer plus de deux stagiaires à la fois, sauf dérogation accordée par la Chambre. Vous pouvez télécharger le formulaire d'inscription à la liste des maîtres de stage sur le site de l'Institut.

Enfin, si vous êtes déjà maître de stage et que vous recherchez un stagiaire, vous pouvez facilement créer une annonce sur le site de l'IPI, via votre compte personnel et l'onglet "Statut maître de stage".

NOUVEAUX  
TITULAIRES

## VOICI LES NOUVEAUX TITULAIRES!

Lors des dernières audiences administratives, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 88 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

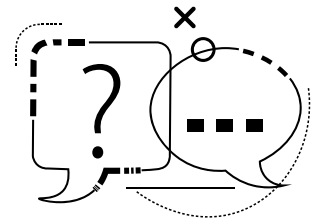
ALIHODZIC	Kai Enes	FAUCON	Marie	PETYT	Romain
BECIANI	Sylvia	FRÉBUTTE	Nicolas	PHILIPPART	Salomé
BENOIT	Thierry	GEORGE	Jonathan	PIRARD	Joëlle
BIETTELOT	Thomas	GOESSENS	Valentine	PIRON	Alexandra
BIONDI	Kevin	GOOSSENS	Alexis	REUL	Till
BLAES	Benjamin	HAMMOU	Wassim	ROBERT	Arnaud
BONTE	Guillaume	HARTKAMP	Thierry	ROPERS	Gabriel
BORGGREFE	Anne	HEYMANS	Quentin	SAINTUMA	Marjorie
BOUCQUEY	Antoinette	HICK	Laurence	SEPTELICI	Lucia
CAICO	Albano	HOUSSIER	Gaëtan	SIMONS	Astrid
CARA	Tiziana	HUGO	Arthur	SKHIRI	Walid
CHARLIER	Céline	JACQUEMOTTE	Coraline	SKOWRONSKA	Daria
CURVERS	Nicole	JASSOGNE	Kathelyne	SOK	Catherine
DALLEMAGNE	Alexandra	KOCZUK	Elwira	TARABELLA	Gregory
DANILOVA	Elena	KUSTOVA	Eleonora	T'KINT DE ROODENBEKE	Arnaud
DE BIE	Alexandra	LAURENT	Brice	TOGNANA	Alda
DE BRACKELEER	Megane	LAVOYE	Jean-Michel	TONTODIMAMMA	Olivier
DE KERCHOVE DE DENTERGHEM	Bénédicte	LEEMANS	Antoine	TOURNAY	Caroline
DECHAMBRE	Brigitte	LESOIER	Gregory	VAN HOECK	Olivier
DEMOULIN	Delphine	LUST	Margaux	VAN PEBORGH	Valérie
DESHAYES	Jessica	MAHAUX	Dimitri	VANDERSEYPEN	Flavien
DESIRA	Kevin	MARDAGA	Nathan	VANPAESSCHEN	Pauline
DEVLEESHOUWER	Benjamin	MARZAL	Valérie	VERHAEGEN	Gaëlle
D'OREYE DE LANTREMANGE	Alexis	MEURICE	Géraldine	VEYS	Magaly
DOYEN	Nathan	MEURICE	Amaury	VINCENT	Nadia
DU BOIS	Véronique	MOAL	Frédérique	WASTIAUX	Victor
D'UDEKEM D'ACQZ	Guillaume	MOURADIAN	Marie	WATTHÉE	Ludovic
DUFAURE	Hubert	NYST	Guillaume	WILLÈME	Delphine
DUMAY	Morgane	OKUNO	Atsuko		
DUTOIS	Armonie	PAULUS	Pierre-Olivier		

## QUESTIONS

## IMMOBILIÈRES

## LE HELPDESK JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!

L'IPI a mis en place un helpdesk juridique pour aider les agents immobiliers. L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de **maître Carole De Ruyt répond au 070 211 211** (tarif maximal de 0,30 € / minute) tous les jours ouvrables de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 aux questions des agents immobiliers. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre.



### Vente: peut-on vendre l'immeuble que l'on possède sans l'accord de son conjoint?

Si l'immeuble appartient aux deux époux il faut évidemment que les deux époux soient d'accord.

Si l'immeuble que le conjoint souhaite vendre lui appartient à lui seul, il faut vérifier si le bien qui doit être vendu est la résidence principale du couple ou de la famille. Si c'est le cas il faudra l'accord du conjoint non propriétaire.

En résumé, pour qu'un époux puisse vendre seul un immeuble, il faut non seulement qu'il en soit le seul propriétaire mais également qu'il ne s'agisse pas du logement familial.

### Bail commercial de courte durée: comment indiquer le montant des loyers et des charges?

Le décret wallon du 15 mars 2018 prévoit que le loyer mentionné dans un bail commercial de courte durée englobe les impôts, taxes, redevances et charges.

À Bruxelles, l'ordonnance du 25 avril 2019 prévoit que les impôts auxquels le bien immobilier est assujéti sont censés être compris dans le loyer et que les charges de consommation propres à l'exploitation du bien immobilier sont à charge du preneur.

### Garantie locative: une nouvelle possibilité de la constituer

Tout locataire disposant d'un accès Myminfir peut à présent introduire une demande au SPF et y verser le montant de la garantie locative.

Il reçoit alors une notification incluant un numéro de compte et une communication structurée.

Le propriétaire en est informé par email et doit à son tour se connecter pour finaliser le dossier.

L'argent versé est placé à la caisse des dépôts et consignation.

Vous trouverez plus d'informations sur le site du SPF Finances : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/garantie-locative>

### Copropriété: que faire si la copropriété n'a plus de syndic?

Il peut arriver que suite à un décès, une démission, une radiation du syndic, la copropriété se retrouve sans organe de représentation. Que peut-on faire dans ce cas?

Deux solutions s'offrent aux copropriétaires :

- Soit des copropriétaires qui possèdent au moins 1/5ème des quotes-parts, ou le conseil de copropriété ou le président de l'assemblée générale précédente, peuvent convoquer une assemblée extraordinaire pour doter la copropriété d'un nouveau syndic;
- Soit un ou plusieurs copropriétaires peuvent intenter une action devant le juge de paix et demander au juge de désigner un syndic.

### Vente de parts de société: quel type de document utiliser?

Les agents immobiliers sont parfois mandatés pour "vendre" les parts d'une société qui détient un immeuble.

Dans cette hypothèse, ce sont les détenteurs physiques des parts qui sont les commettants et le document de cession est un acte sous seing privé (il n'y a donc pas de nécessité de passer devant un notaire).

Cet acte de cession reste toutefois un document juridiquement complexe et il est donc recommandé de le faire rédiger par un juriste.

WHO  
IS WHO

## BRUNO KERCKHOF

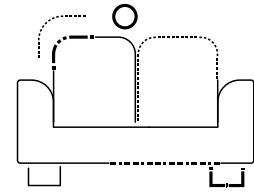


Figure bien connue à l'IPI, Bruno Kerckhof y occupe divers postes depuis bientôt 15 ans. Juriste de formation, il est notamment secrétaire de la Chambre d'appel néerlandophone, secrétaire du groupe de travail Administration de biens et Directeur du service Dépistage. Nommé à la tête de ce service en 2012, Bruno a acquis une solide expérience et dispose de vastes connaissances dans le domaine.

**Conformément à la volonté du Bureau d'adopter une approche plus humaine envers nos membres, nous avons repensé la page 16 de ce magazine. Cette dernière vous permet désormais de faire connaissance avec les personnes qui travaillent au sein d'un service particulier de l'IPI, d'un groupe de travail ou encore d'une Chambre. Pour cette deuxième édition du *Who is who?*, nous vous présentons le service Dépistage.**

Le travail au sein du service Dépistage est assuré par 3 collaborateurs, soit deux détectives privés et une assistante administrative, et moi-même. En tant que directeur, je sers de relais entre l'IPI et notre avocat, lequel a pour rôle de nous défendre lorsqu'une action est intentée en justice contre un faux agent immobilier. Ainsi, je vais notamment présenter au Conseil national de l'IPI les dossiers qui requièrent l'intervention de notre avocat, relire les conclusions de ce dernier, lui fournir toutes les informations supplémentaires dont il a besoin ou encore rassembler la jurisprudence pouvant être utile dans le dossier. Parallèlement à ces tâches, je veille également au bon fonctionnement du service dans sa globalité et supervise le travail des détectives privés.

Avec mon équipe, nous veillons au quotidien à écarter du marché immobilier les personnes exerçant la profession de manière illégale, un travail d'une importance capitale car cela nous permet tant d'assurer une protection optimale du consommateur que de préserver et améliorer l'image de la profession.

### **Ecarter du marché immobilier les faux agents immobiliers, un travail de fourmi**

Lorsqu'une plainte est réceptionnée au sein du service, notre première mission est de constituer un dossier relatif à la société et à sa structure en rassemblant (via le site web de l'agence, la BCE, ...) le nom des personnes exerçant dans ladite société et leur(s) fonction(s) au sein de celle-ci. Y-a-t-il un agréé dans la société? Qui sont les gérants/administrateurs/actionnaires et disposent-ils d'une agrégation IPI? A ce sujet, il me semble utile de rappeler que chaque société exerçant des activités réservées aux agents immobiliers doit compter au moins un agent immobilier agréé par l'IPI qui est actif dans la société, soit en tant que gérant, administrateur ou associé/actionnaire. En outre, tous les gérants, administrateurs et associés actifs qui exercent la profession d'agent immobilier doivent être agréés IPI. A défaut d'avoir l'agrégation IPI, ces personnes n'ont absolument pas le droit d'exercer les tâches réservées légalement aux agents immobiliers.

Une fois les données susmentionnées récoltées, la société est invitée à nous communiquer le(s) nom(s) de (des) la personne(s) exerçant la profession d'agent immobilier. Dès réception de ces informations, selon qu'elles corroborent ou non celles en notre possession, nous avertissons la société sur les risques encourus en cas de non respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'incohérence ou de suspicion d'exercice illégal (prenons pour exemple une société dans laquelle seules 2 personnes exerceraient mais qui a 100 biens en portefeuille), nos détectives procèdent à une première vérification sur le terrain. Si cette dernière n'est pas concluante, ils poussent l'investigation plus loin et prennent rendez-vous – en tant que consommateur lambda - en vue de visiter un bien spécifique. Si la visite confirme l'exercice illégal, autrement dit si la personne pose bel et bien des actes d'agent immobilier sans être agréée, nos détectives procèdent si besoin à une nouvelle visite, laquelle peut se dérouler en compagnie d'un huissier. A ce stade, il n'y a plus aucune possibilité de régularisation étant donné qu'un avertissement a d'ores et déjà été émis en amont. Dès lors, l'exercice illégal étant avéré, le dossier est soumis au Conseil national pour accord en vue d'introduire une action en justice auprès du tribunal de l'entreprise dans le cadre d'une action en cessation.

Enfin, nous entretenons également des liens étroits avec la Chambre exécutive dans la mesure où cette dernière nous demande parfois de vérifier une potentielle collaboration entre un agent immobilier et une personne exerçant illégalement la profession. A l'inverse, si nos enquêtes démontrent qu'une personne ne disposant pas d'agrégation exerce illégalement la profession par l'entremise d'un agent immobilier agréé, une plainte sera déposée auprès de la Chambre pour suite utile. Nos détectives privés s'assurent également que les agents immobiliers ayant subi une sanction majeure (suspension ou radiation) n'exercent bel et bien pas/plus la profession conformément à la décision disciplinaire prononcée à leur égard.