



JANVIER - FÉVRIER - MARS 2024 • 27^e ANNÉE • TRIMESTRIEL

La réforme du CoDT

QUELS ENJEUX POUR
LES AGENTS IMMOBILIERS?

12/09/2024

SAVE THE DATE!

Sous la loupe

LA LÉGISLATION
ANTI-BLANCHIMENT

Le stage

FOIRE AUX QUESTIONS



©2024 - Cette publication ne peut être reproduite ou transmise sans l'autorisation de l'IPI

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

CONCEPT & RÉALISATION

Dorien Stevens,
Steven Lee,
Anne-Sophie Bausière

ÉDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust
Carole De Ruyt
Inge Van den Heuvel
Alexandre Paternostre

LAYOUT

Graphic Plugin

SOMMAIRE

Édito	3
Actualités	4
La réforme du CoDT: quels enjeux pour les agents immobiliers ?	6
Save the date	9
La législation anti-blanchiment d'argent sous la loupe	10
Le stage sous la loupe – Foire aux questions	13
Nouveaux titulaires	14
Questions immobilières	15
Who is who ? Les réceptionnistes	16

DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI via info@ipi.be.
Vous pouvez également nous suivre sur Facebook, LinkedIn et Instagram.

À bientôt!



ÉDITO

LE RESPECT DE LA LÉGISLATION ANTI-BLANCHIMENT,
UNE AFFAIRE QUI NOUS CONCERNE TOUS !

En tant qu'agent immobilier, vous jouez un rôle important dans la lutte contre le blanchiment d'argent. En respectant la législation, vous contribuez - à votre échelle - à la sécurité du système économique et financier de notre pays. Cette thématique importante s'avère néanmoins complexe, et sa mise en pratique fait l'objet de nombreuses interrogations. Conscients des difficultés rencontrées sur le terrain, nous mettons à votre disposition divers outils et formations pour vous aider dans vos démarches.

Le SPF Economie mène régulièrement des contrôles auprès des agents immobiliers afin de s'assurer du respect de leurs **obligations en matière d'anti-blanchiment**. Ces dernières, au nombre de 10, portent tant sur l'organisation de l'agence (désignation d'un responsable, formation, ...) que sur le contrôle au niveau des dossiers (identification des parties, évaluation des risques, ...). Le mot d'ordre ? Soyez vigilants et déclarez toute opération suspecte à la CTIF. Les pages 10, 11 et 12 résument pour vous les points d'attention principaux.

La législation anti-blanchiment d'argent sera également abordée très prochainement au cours de **deux colloques/formations à Charleroi et à Bruxelles**. Au programme ? De la théorie (rappel législatif et application pénale) mais aussi de la pratique (explication de la réalité de terrain vue par la Police Judiciaire Fédérale, les tenants et aboutissants des contrôles du SPF Economie et l'introduction d'une déclaration auprès de la CTIF et les missions de cette dernière). Inscrivez-vous à l'une de ces formations IPI gratuites afin de mieux appréhender vos obligations, échanger avec vos confrères et rencontrer des représentants des autorités précitées.

L'IPI accorde une grande importance à **la formation permanente** qui constitue une réelle plus-value et un gage de qualité. Saviez-vous que l'obligation de se former a été instaurée en 1999 ? Cette dernière fait partie des nombreuses garanties qu'offre un agent immobilier à son client, et ceci grâce à une professionnalisation du secteur débutée en 1993. Si l'arrêté royal (protégeant le titre et l'exercice de la profession) a fêté son trentième anniversaire l'année dernière, l'IPI soufflera également bientôt sur ses 30 bougies.

A l'occasion de ces deux dates importantes, nous organiserons un événement unique au mois de septembre. Découvrez en page 9 notre Save the date, bloquez tout de suite la date dans votre agenda et suivez attentivement nos IPI-Mail !

Dans ce magazine, vous trouverez également un article relatif aux **récents changements en matière de réglementation urbanistique en Wallonie**. Alexandre Paternostre, avocat au barreau de Bruxelles, détaille pour vous les changements apportés par le Code du développement territorial (CoDT) et leur incidence dans le cadre de vos activités. Les pages 6, 7 et 8 sont donc consacrées aux mesures phares de la réforme qui est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2024.

Enfin, la rubrique *Who is Who ?* de cette première édition 2024 met à l'honneur **Véronique Van Hecke** et **Steffy Kamayi**. Fidèles au poste depuis plusieurs années, elles **accueillent avec sourire et professionnalisme** nos visiteurs et répondent aux nombreux appels entrants. Faites connaissance avec nos réceptionnistes à la page 16 !

Nous vous souhaitons une bonne lecture !



NICOLAS WATILLON, PRÉSIDENT
SANDRINE GALET, VICE-PRÉSIDENTE

ACTUS



Digitalisation de la demande d'inscription à la liste des maîtres de stage

Depuis le 22 décembre 2023, les candidats maîtres de stage peuvent introduire leur demande d'inscription en ligne depuis leur compte personnel ! Voici en pratique comment procéder :

- connectez-vous à votre compte personnel ;
- allez sous l'onglet "Mes formulaires de demande" ;
- cliquez sur "Introduire une nouvelle demande" ;
- sélectionnez "Demande d'inscription à la liste des maîtres de stage" ;
- remplissez les informations requises, téléchargez les annexes demandées* et signez la demande, de préférence avec votre e-ID ou ltsme (il est également possible de signer avec votre mot de passe).

Attention, votre demande devra ensuite être soumise à la Chambre exécutive pour approbation lors de son audience mensuelle. Il nous est malheureusement impossible de vous informer du délai dans lequel la demande sera traitée. Vous recevrez la notification de la décision quelques jours après l'audience de la Chambre.

**extrait du casier judiciaire, preuve de l'existence d'un compte de tiers, attestation d'affiliation auprès d'une caisse d'assurance sociales pour travailleurs indépendants, extrait de la BCE.*

Maître de stage et compte de tiers : que devez-vous nous transmettre ?

Le nouveau règlement de stage IPI, entré en vigueur le 1^{er} janvier dernier, fixe les conditions d'inscription à la liste des maîtres de stage. L'une d'entre elles prévoit que le candidat maître de stage transmette, à l'appui de sa demande, la preuve qu'il possède un

compte de tiers (sauf pour les syndicats). La preuve de l'existence d'un compte de tiers est une attestation récente de votre banque indiquant expressément qu'il s'agit d'un compte de tiers ou de qualité couvrant vos activités d'agent immobilier et/ou celles de votre société. Vous trouverez sur notre [site internet](#) divers exemples (des attestations et une convention) pouvant vous aider dans vos démarches.

Transferts de données à caractère personnel entre notaires et agents immobiliers : mise à disposition d'un formulaire

Dans le cadre de l'exercice de ses activités, l'agent immobilier est parfois amené à demander au notaire de lui transmettre certains documents tels que des documents cadastraux, des renseignements urbanistiques, un (des) acte(s) d'achat, etc.

Conformément au RGPD, l'agent immobilier peut demander de tels renseignements au notaire à condition que son client ait marqué son accord. Pour prouver l'existence d'un tel accord, les agents immobiliers fournissent habituellement au notaire leur convention de courtage (à condition que celle-ci énonce bien les documents qui peuvent être demandés).

Une alternative existe ! En effet, l'IPI et Privanot ont élaboré ensemble un document simplifié décliné dans les deux langues et pour les trois Régions. L'agent immobilier peut donc transmettre ce formulaire en lieu et place de la convention de courtage. Son utilisation demeure toutefois facultative. Les documents peuvent être téléchargés sur notre site sous l'onglet "[Documents et formulaires](#)".

PUBLICATION DE DEUX DÉCISIONS DISCIPLINAIRES ORDONNÉE PAR LA CHAMBRE EXÉCUTIVE DE L'IPI

PAR DÉCISION N° DD2069 DU 31 AOÛT 2023, LA CHAMBRE EXÉCUTIVE DE L'IPI A ORDONNÉ LA PUBLICATION DANS L'IPI-NEWS DU DISPOSITIF D'UNE SENTENCE DISCIPLINAIRE CONCERNANT MONSIEUR MICHAËL ANTOINE

"La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis dans le chef de l'appelé Michaël ANTOINE, les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 27/06/2023 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé Michaël ANTOINE, la sanction de la RADIATION DES COLONNES DES INTERMÉDIAIRES ET DES SYNDICS DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;

Par ailleurs, dit que le dispositif de la présente décision sera publié dans les prochaines éditions tant de l'IPI-Mail que de l'IPI-News, lorsqu'elle sera devenue définitive ;

Enfin, à l'unanimité du Président suppléant et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours."

PAR DÉCISION N° DD2085 DU 25 OCTOBRE 2023, LA CHAMBRE EXÉCUTIVE DE L'IPI A ÉGALEMENT ORDONNÉ LA PUBLICATION DANS L'IPI-NEWS DU DISPOSITIF D'UNE SENTENCE DISCIPLINAIRE CONCERNANT MONSIEUR JEAN-MARIE PIRON

"La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis dans le chef de l'appelé Jean-Marie PIRON, les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 05/09/2023 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé Jean-Marie PIRON, la sanction de la RADIATION DES COLONNES DES INTERMÉDIAIRES ET DES SYNDICS DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;

Par ailleurs, compte tenu notamment de la nature et de la gravité des faits ainsi que des conséquences financières de ces derniers pour les copropriétaires, le dispositif de la présente décision sera publié dans les prochaines éditions tant de l'IPI-Mail que de l'IPI-News, lorsqu'elle sera devenue définitive ;

Par ailleurs, à l'unanimité du Président suppléant et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours ;

Enfin, la Chambre exécutive invite l'appelé à respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier selon lequel : "Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.

Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1^{er} la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1^{er} est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.

Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1^{er}, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux."

RÉFORME DU CODT

QUELS ENJEUX POUR LES AGENTS IMMOBILIERS ?

Le 23 décembre 2023, le législateur wallon a adopté un décret de 268 articles qui modifie de nombreuses dispositions des huit livres du CoDT. Ce lifting est entré pour l'essentiel en vigueur le 1er avril 2024.

Les mesures phares de la réforme concernent la lutte contre l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols, la prise en compte des inondations de 2021, la révision du régime relatif aux implantations commerciales et aux charges d'urbanisme ou encore la simplification des procédures de délivrance des permis.

Nous examinerons les principales incidences de la réforme pour les agents immobiliers.

A. Augmentation de l'insécurité liée à l'optimisation spatiale

1. Le législateur wallon réaffirme le cap à suivre : toutes les communes doivent tendre vers zéro m² net d'artificialisation des sols en 2050.

Afin d'y parvenir, il assigne un nouvel objectif au CoDT : assurer le développement du territoire dans le respect de l'**optimisation spatiale** (CoDT, article D.I.1, § 1^{er}), **qui vise à** "préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation", en intégrant notamment la lutte contre l'étalement urbain.

Concrètement, comment le législateur wallon entend-il procéder ?

La mise en œuvre de l'optimisation spatiale suppose l'identification d'objectifs de réduction de l'étalement urbain et, ensuite, la définition de **centralités**.

Les centralités se caractérisent par une concentration en logements et, au minimum, par une bonne accessibilité en transports en commun et des services et équipements de base. Elles doivent également assurer la qualité de vie des habitants (espaces verts, surface habitable, etc.), la cohésion et la mixité sociales et le développement économique.

Le législateur wallon fait le choix de déterminer les centralités par le biais des Schémas, soit des outils à valeur indicative.

Ainsi, dans un premier temps, les critères déterminant les centralités et les centralités elles-mêmes seront définis dans le Schéma de Développement Territorial, actuellement en cours d'élaboration (SDT - qui couvre tout le territoire de la Région).

Le législateur estime néanmoins que les Communes constituent le niveau de pouvoir le plus adéquat pour définir les centralités. Il prévoit dès lors qu'elles disposeront d'un délai de **six ans** pour adopter un Schéma de Développement Pluricommunal (SDP - qui couvre une partie du territoire de plusieurs communes) ou un Schéma de Développement communal (SDC - qui couvre tout le territoire d'une commune) dont l'objet sera de les déterminer. Pour les communes qui n'auront pas défini leurs centralités endéans les

six ans, les centralités déterminées par le SDT seront d'application jusqu'à adoption d'un schéma à l'échelle communale.

En prévoyant l'implémentation des centralités par le biais de schémas, le législateur ne touche donc pas (ou à peine) au Plan de Secteur, qui reste l'outil central de l'aménagement du territoire en Région wallonne.

En conséquence, les zones identifiées comme urbanisables dans les plans de secteur le resteront, même lorsqu'elles sont situées en dehors des centralités déterminées par un schéma. Il ne saurait en être autrement dès lors qu'un schéma (qui a une valeur indicative) ne peut pas modifier un outil planologique de valeur supérieure (valeur réglementaire).



Toutefois, sauf à priver la réforme de son utilité, les schémas adoptés en vue d'identifier des centralités ont bien pour vocation d'y concentrer l'habitat et, par conséquent, de restreindre les possibilités de construire dans les zones mêmes bâtissables hors centralités. Ainsi, ces schémas définiront des mesures concrètes relatives à la densité, à la typologie d'urbanisation (habitations deux ou trois façades, ...) visant à mettre en œuvre les objectifs d'optimisation spatiale dans leur périmètre.

CODT

Dès lors, même si le Ministre en charge de la réforme assure que cela ne sera pas le cas, de nombreuses parcelles situées en dehors des centralités pourraient devenir en tout ou en partie non constructibles ou, au moins, se voir imposer d'importantes restrictions. Elles pourraient en conséquence, perdre une partie conséquente de leur valeur. Or, selon le législateur, les dispositions des schémas définissant les centralités et les espaces hors centralité ne pourront donner lieu à des moins-values d'urbanisme indemnisables.

Cette évolution est de nature à créer une insécurité importante qui n'est pas à négliger pour les agents immobiliers lorsqu'ils mettent en vente une parcelle, certes constructibles au plan de secteur mais qui, au vu de sa localisation, pourrait rapidement être classée en dehors d'une centralité.

En effet, une telle information de nature à influencer sur le caractère constructible d'un terrain ou sur les projets pouvant y être développés, et donc sur son prix, peut-elle être passée sous silence ?

2. Notons à l'inverse qu'au sein des centralités, dans un souci de densification, les terrains situés dans le périmètre d'un permis d'urbanisation pourront dorénavant être divisés en plusieurs lots si la situation des lieux s'y prête et qu'il est situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.

La valeur de ces terrains pourrait dès lors augmenter.

B. Evolution en matière de maîtrise du foncier par les autorités

3. Un point d'attention est l'évolution des règles en matière de droit de préemption qui résulte de l'objectif d'optimisation spatiale, mais également de la volonté de tirer les leçons des inondations de 2021.

Ainsi, lorsque les centralités seront établies, les communes disposeront d'un droit de préemption sur toutes les parcelles de plus de 50 ares situées dans une telle centralité.

De même, pourront également faire l'objet d'un droit de préemption, les biens immobiliers compris dans un périmètre visant à adapter le territoire à un risque nature majeur, tel que les inondations, les éboulements de roches, etc. De tels biens pourraient même faire l'objet d'une expropriation ayant pour objectif la sécurité publique.

Il s'agit également d'une information importante pour les vendeurs, comme pour les potentiels acquéreurs.

C. Le régime des infractions d'urbanisme : une évolution à saluer

4. En matière d'**infraction urbanistique**, le législateur wallon décide d'aller un pas plus loin dans la bonne direction.

Pour rappel, le principal fait générateur d'insécurité juridique lors des transactions immobilières est "l'infraction de maintien".

Cette infraction, créée par la loi du 29 mars 1962 "organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme", prévoit que toute personne qui maintien des actes et travaux réalisés sans permis, en contravention à un permis, etc., se rend elle-même coupable d'une infraction indépendante.

L'infraction de maintien est dite "continue", dans la mesure où elle ne prend fin que par la remise des lieux dans leur état initial ou par l'obtention d'un permis de régularisation. Tant que ce n'est pas le cas, l'infraction subsiste et se transmet en même temps que le bien, chaque nouveau propriétaire en devenant le titulaire.

5. Avec le temps qui passe, les infractions maintenues se sont multipliées, l'écoulement du temps rendant par ailleurs plus difficile la démonstration de l'éventuelle régularité des actes et travaux en cause.

Lors de l'adoption du CoDT en 2017, le législateur wallon a entendu renforcer la sécurité juridique en prévoyant plusieurs tempéraments à l'infraction de maintien.

Ainsi, il a acté que tous les actes et travaux réalisés sans permis, en violation du permis, etc. avant le 21 avril 1962 ne constituent pas des infractions, de la même manière que les divisions d'immeubles en plusieurs logements (sans travaux soumis à permis) réalisées avant le 20 août 1994.

Il a également prévu **une amnistie** pour les actes et travaux effectués sans permis avant le 1^{er} mars 1998, à l'exclusion de quatre types d'infractions considérées comme les plus graves (article D.VII.1^{er} bis).

Il a institué un double mécanisme de **dépénalisation**. Selon ce dernier, les infractions non fondamentales étaient dépénalisées après 10 ans et les infractions fondamentales l'étaient après 20 ans. Cette dépénalisation n'était toutefois pas possible pour les actes et travaux relevant des quatre exceptions déjà privées d'amnistie.

L'amnistie procure un double avantage. **Non seulement** les actes et travaux concernés ne peuvent plus faire l'objet de poursuites pénales ni des lourdes sanctions civiles susceptibles d'être imposées en cas d'infraction **mais, en plus**, ils sont considérés, de manière irréfragable, comme réguliers sur le plan urbanistique. En d'autres termes, ils font l'objet d'un permis de régularisation tacite.

À l'inverse, si les actes et travaux "dépénalisés" ne peuvent plus donner lieu à des poursuites, ils restent irréguliers sur le plan administratif, étant de la sorte maintenus en pleine incertitude sur le plan juridique.

6. Le législateur de 2024 constate les limites de ce double système et décide d'étendre l'**amnistie aux actes et travaux "dépénalisés"» (art. D.VII.1/1). Voici ce qu'il faut en retenir.**

Cinq catégories d'infractions ne sont toujours pas susceptibles d'amnistie. Il s'agit des actes et travaux qui :

- ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur dans laquelle ils se trouvent ;

CODT

- consistent en la création de plusieurs logements après le 20 août 1994 ;
- ont été réalisés sur un bien ou dans un site qui fait l'objet d'une mesure de protection particulière ;
- contreviennent à d'autres réglementations (Code du logement, permis d'environnement, etc.) ;
- ont fait l'objet d'une décision de justice passée en force de chose jugée.

Hormis ces exceptions, les actes et travaux identifiés comme des infractions **non fondamentales** sont "irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme" après dix ans et **tous les autres** après vingt ans.

Pour être considérés comme une infraction non fondamentale, les actes et travaux en infraction doivent respecter des conditions cumulatives résumées comme suit :

- avoir été réalisés dans une zone destinée à l'urbanisation ou sur un immeuble dont la situation en dérogation au zonage est régulière ;
- être conformes aux normes du guide régional d'urbanisme ;
- constituer des écarts qui ne dépassent pas les proportions détaillées à l'article D.VII.1/1 3° du CoDT.

La mise en place de ce système d'amnistie "glissante" permettra de régulariser la situation de bon nombre de biens affectés d'une ou plusieurs infractions de moindre importance. Elle devrait, dès lors, faciliter leur mise sur le marché.

7. Une autre évolution importante concerne les règles relatives aux permis de régularisation (D.VII.18 et s.).

Comme auparavant, une demande de permis de régularisation peut être introduite avant ou après un procès-verbal de constat. Toutefois, si un tel procès-verbal est notifié après l'introduction de la demande de permis de régularisation, les délais d'instruction de cette demande sont suspendus afin de permettre au Procureur du Roi de notifier son intention de poursuivre ou non le contrevenant.

À défaut de poursuite, l'instruction de la demande de permis reprend.

En cas de refus de permis, le contrevenant fait l'objet d'une procédure judiciaire.

Si le permis est octroyé, ses effets sont suspendus jusqu'à la date du paiement total de la transaction que le Fonctionnaire délégué propose, en accord avec la Commune, au contrevenant de payer (§ 3, dernier alinéa).

Ce n'est dès lors qu'une fois que le montant de la transaction est payé que le permis est notifié à son titulaire (D.VII.20, § 1^{er}). À défaut de paiement de la transaction dans les six mois de la demande, le permis est périmé.

D. Bon à savoir dans les salons

8. Il est mis fin au régime spécifique d'autorisation pour les implantations commerciales (création, modification, extension) . Dorénavant, de tels projets sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme classique, au sens de l'article D.IV.4.

Toutefois, la procédure d'instruction d'une telle demande de permis reste soumise, pour l'essentiel, à un régime spécifique issu du décret du 2015.

9. Une ZACC (zone d'aménagement communal concerté) ne nécessitera plus nécessairement un SOL pour être mise en œuvre. Si elle est située dans une centralité, elle pourrait être activée par un permis d'urbanisme qui remplit certaines conditions.

10. Le régime des charges d'urbanisme est revu. Il est dorénavant possible de prévoir des charges. En outre, ces charges peuvent être fixées dans un permis ultérieur au permis qui les impose.

11. Les procédures de délivrance des permis d'urbanisme sont simplifiées sur plusieurs points. Ainsi, le délai pour déclarer le dossier complet passe de 20 à 30 jours et les instances d'avis disposent dorénavant d'un délai uniforme de 30 jours pour rendre leur avis, sauf les pompiers pour lesquels le délai reste de 45 jours.

Alexandre Paternostre,
Avocat au barreau de Bruxelles





SAVE THE DATE



La profession est protégée depuis 30 ans! Un anniversaire marquant et important pour les agents immobiliers mais aussi pour l'IPI qui soufflera en 2025 sa trentième bougie. Participez à notre évènement inédit qui se tiendra le jeudi 12 septembre 2024.

AU PROGRAMME

- Une journée de conférences ;
- Des orateurs nationaux et internationaux ;
- 5 heures de formation permanente ;
- Une soirée Walking Dinner dans un lieu de prestige.



JEUDI 12
09

OÙ?

MUSÉES ROYAUX DES BEAUX-ARTS DE BELGIQUE

INSCRIPTION

Consultez attentivement votre boîte mail, les invitations seront envoyées le 13 mai prochain. Le programme (heures et contenu) ainsi que les frais de participation y seront détaillés



ANTI-BLANCHIMENT



LA LÉGISLATION ANTI-BLANCHIMENT D'ARGENT SOUS LA LOUPE

Le blanchiment d'argent consiste à ramener des fonds obtenus illégalement dans le circuit légal. En votre qualité d'agent immobilier, vous êtes tenu(e) de respecter la législation anti-blanchiment d'argent dans le cadre de l'exercice de vos activités professionnelles. Vos 10 obligations sont reprises dans la loi de 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces. Si votre vigilance est requise dans chaque dossier, à quoi plus précisément devez-vous faire attention ?

Le SPF Economie mène régulièrement des contrôles visant à s'assurer du respect de la législation anti-blanchiment d'argent par les agents immobiliers. En cas d'infraction, le SPF Economie peut dresser des amendes administratives qui sont parfois très élevées. Vous n'êtes pas/plus certain(e) de ce que vous devez faire pour être en ordre ? Voici un rappel théorique et condensé de vos **10 obligations légales**.

1. Identifiez les parties

QUI ? Identifiez le client, le bénéficiaire effectif et la contrepartie.

COMMENT ? Au moyen de documents probants ou de sources fiables :

- La **personne physique** : la carte d'identité, le passeport, ...
- La **personne morale** : la version la plus récente des statuts coordonnés, la liste des administrateurs et la publication de leur nomination au Moniteur belge, ...

QUAND ?

- Le **client** (vendeur / bailleur) : l'identification doit avoir lieu avant la signature de la convention de courtage ;
- La **contrepartie** (acquéreur / locataire) : l'identification doit avoir lieu avant la signature du compromis, de l'acceptation de l'offre ou du bail.

QUOI ?

- Le **client "personne physique"** : le nom, le prénom, la date, le lieu de naissance et, dans la mesure du possible, des informations pertinentes concernant l'adresse ;
- Le **client "personne morale"** : la dénomination sociale, le siège social, les administrateurs et les dispositions en matière d'habilitation de ses représentants à engager la personne morale ;
- Le **bénéficiaire effectif** : le nom et le prénom. Dans la mesure du possible, vérifiez sa date et son lieu de naissance et recueillez des informations à propos de son adresse.
- La **contrepartie** : le nom, le prénom, la date et le lieu de naissance et, dans la mesure du possible, l'adresse.

BON À SAVOIR ?

Gardez les preuves de l'identification. Vous devez conserver la copie du document probant pendant 10 ans au moins à dater de l'exécution de l'opération.

Vous n'avez pas pu identifier le client (personne physique ou morale) ? Alors, vous ne pouvez légalement pas réaliser l'opération avec ce client.

ANTI-BLANCHIMENT

2. Évaluez les risques et définissez une politique d'acceptation des clients

Pour évaluer correctement les risques, tenez compte des caractéristiques des clients, des caractéristiques des produits, services ou opérations offerts, des pays ou zones géographiques concernés et des canaux de distribution utilisés. Il existe des situations à :

- **faible risque** (exemple: l'acquisition d'un bien immobilier est financée par la vente d'un logement antérieur ou par un crédit contracté auprès d'une banque);
- **risque moyen** (exemple: une partie des fonds est d'origine douteuse);
- **risque élevé** (exemple: lorsque les fonds proviennent d'un pays à risque financier).

Définissez une politique d'acceptation des clients adaptée au profil de risque de vos clients. Plus le risque est élevé, plus vous devez prendre de précautions. Vous trouverez sur notre [site internet](#) quelques situations fréquentes devant vous alerter.

3. Restez vigilant(e)

Continuez à être vigilant(e), même après l'acceptation de votre client, et analysez les transactions atypiques. Examinez en particulier, dans la mesure du possible, le contexte et l'objet de toutes les opérations qui remplissent au moins une des conditions suivantes : 1° elles sont complexes ; 2° elles sont d'une taille inhabituelle ; 3° elles présentent un schéma inhabituel ; et/ou 4° elles n'ont pas d'objet économique ou légal clair.

Soyez davantage vigilant(e) en cas d'implication de pays tiers à haut risque, de risques de fraude fiscale grave (utilisation de paradis fiscaux), de présence de personnes politiquement exposées et de personnes suspectées de terrorisme.

L'analyse de ces transactions atypiques doit figurer dans un rapport écrit.

4. Déclarez les opérations suspectes

A QUI ? Informez la **CTIF** si vous avez connaissance ou suspectez qu'une opération est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

QUAND ? En principe, la déclaration à la **CTIF** a lieu avant l'exécution de l'opération.

COMMENT ? Un formulaire de déclaration est disponible sur le site Internet de la **CTIF**. L'anonymat est garanti.

POURSUITE DE L'OPÉRATION ? En cas de déclaration à la CTIF, celle-ci dispose de cinq jours - à compter de la notification - pour réagir. Passé ce délai, l'agent immobilier peut continuer l'opération. Par cette déclaration, l'agent immobilier est donc couvert contre tout risque de poursuites.

5. Désignez un responsable anti-blanchiment

Cette personne est chargée des procédures de contrôle interne visant à prévenir, détecter et empêcher des opérations ayant trait au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme. C'est également la personne de contact pour la CTIF et le SPF Économie pour toutes les questions en la matière.

6. Conservez les données

Conservez les documents et les sources ayant permis la vérification des identités ainsi que l'analyse de risques (au format papier ou digital), et ce pendant 10 ans à dater du compromis/du bail/de la fin de la relation d'affaires (pour les activités de régisseur par exemple). Passé ce délai, vous devez effacer toutes les données personnelles.

7. Formez-vous

Veillez à assurer votre propre formation et celle de votre personnel.

8. Payez la cotisation annuelle à la CTIF

Les agents immobiliers doivent payer une cotisation annuelle à la CTIF. Cette cotisation est comprise dans la cotisation à l'IPI qui la reverse à la CTIF. Toute personne exerçant exclusivement des activités de syndic est exonérée depuis octobre 2017 de la cotisation à la CTIF, les syndics n'étant plus, depuis cette date, soumis à la législation anti-blanchiment.

9. Refusez l'argent cash

Il est totalement interdit de payer en cash. Le prix de vente d'un bien immobilier ne peut être payé que par virement ou par chèque.

10. Mentionnez le numéro de compte dans la convention de vente

Mentionnez le numéro de compte ainsi que l'identité des titulaires de ces comptes dans la convention de vente.



Afin d'être en mesure de démontrer aux autorités compétentes que vous avez rempli votre obligation de contrôle au niveau des dossiers, il faut :

- Soit remplir une fiche signalétique par dossier (identification de l'opération, identification du client, identification de la contrepartie et du financement de l'opération + analyse des risques spécifiques liés à l'opération) ;
- Soit fournir copie des pages du compromis ou du bail reprenant l'identification de l'opération, du client et de la contrepartie, du financement de l'opération + remplir une fiche d'analyse des risques spécifiques liés à l'opération ;
- Soit utiliser l'outil payant en ligne (www.anti-blanchiment.be) qui permet d'être présumé en ordre.

Dans tous les cas, veuillez également à vérifier les données d'identification au moyen de documents probants ou de sources fiables, et les conserver.

**INSCRIVEZ-VOUS
SANS TARDER À CETTE**

**FORMATION IPI
GRATUITE !**

(sous réserve de disponibilité)

COLLOQUE GRATUIT

TOUS UNIS DANS LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT !

L'IPI organise deux nouvelles formations IPI gratuites traitant du respect de la loi anti-blanchiment par les agents immobiliers. Au programme ? De la théorie mais aussi de la pratique visant à vous aider à mieux comprendre vos obligations législatives.

Saisissez également cette opportunité pour échanger avec vos confrères et les différents orateurs, à savoir :

- Un Conseiller stratégique auprès du Directeur Général de la Police Fédérale Judiciaire ;
- Un Avocat général auprès de la cour d'appel de Bruxelles ;
- Un inspecteur du SPF Economie ;
- Un représentant de la CTIF.

En pratique, voici les dates, heures et lieux :

- Le mercredi 10 avril de 10h à 15h à Charleroi – Hôtel Van der Valk, Chaussée de Courcelles 115, 6041 Gosselies ;
- Le mercredi 15 mai de 10h à 15h à Bruxelles – Manos Hôtel, Chaussée de Charleroi 135, 1060 Bruxelles.

Cette formation c'est aussi :

- 4 heures de formation permanente ;
- Un lunch de midi inclus dans la formation.

Rappelons que votre inscription à cette formation rend votre présence obligatoire, tout empêchement doit donc être signalé dans les plus brefs délais à l'IPI !

LE STAGE SOUS LA LOUPE

FOIRE AUX QUESTIONS

Cette rubrique s'adresse tout particulièrement aux stagiaires et aux (futurs) maîtres de stage. Étape 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.

Quand et combien de factures devez-vous télécharger dans votre outil de stage ?

Durant votre stage, vous téléchargez régulièrement des documents qui illustrent les activités effectuées pour le compte de votre maître de stage. En parallèle, vous devez également joindre dans l'outil de stage les factures adressées mensuellement à votre maître de stage. Ces factures doivent non seulement être téléchargées régulièrement, mais aussi et surtout couvrir l'entièreté de la période de stage. En effet, la Chambre exécutive doit pouvoir vérifier que vous avez été correctement rémunéré(e) pendant toute la durée de votre stage, et ce conformément à la convention de stage. Il ne suffit donc pas de télécharger une ou deux factures.

Rappelons que les factures seront examinées à la fin du stage, soit dès que la totalité des factures auront été téléchargées. Entretemps, le statut restera donc "en attente d'approbation", ce qui ne doit pas vous empêcher de poursuivre votre stage.

La rémunération de stage a été indexée. Quel montant dois-je facturer ?

Suite à l'indexation, la rémunération est passée à un minimum de 8,82€ HTVA par heure prestée. En théorie, l'indexation du minimum obligatoire n'est pas automatique et ne vaut que pour les conventions de stage conclues après la date de cette indexation. Vous avez toutefois convenu avec votre maître de stage d'appliquer le nouveau montant ? Alors, vous devez produire un avenant à la convention de stage et le soumettre à la Chambre exécutive pour approbation.

En pratique, vous devez rédiger un document qui spécifie la modification appliquée à l'article 7 "rétributions et commissionnements" de la convention de stage. Ce document doit ensuite être signé par votre maître de stage et vous-même et transmis dans la foulée au service Stage. Notons que l'avenant n'a pas d'effet rétroactif et entrera en vigueur à compter de la décision d'approbation prononcée par la Chambre exécutive.

Pourquoi l'outil de stage envoie-t-il régulièrement des rappels automatiques ?

L'outil de stage est programmé pour envoyer une série de rappels automatiques au stagiaire et/ou au maître de stage et/ou au service stage. Ces rappels peuvent notamment être envoyés dans les situations suivantes :

- un formulaire d'évaluation qui n'est pas encore complété ;
- la fin prochaine du statut de stage ;
- une inactivité dans l'outil de stage ;
- l'agenda digitalisé qui n'est pas complété régulièrement ;
- un nombre insuffisant d'activités encodées.

Ces rappels ne tiennent toutefois pas compte de la situation personnelle de chaque stagiaire (stage à temps plein ou temps partiel, congé, maladie ou autre). Ainsi, si le stagiaire est dans l'impossibilité de compléter son agenda pour une période déterminée, il doit encoder cette période dans l'agenda sous la dénomination "congé", "maladie" ou "autre". L'outil ne lui enverra dès lors plus de rappel automatique (pendant cette période).

J'ai rompu la convention de stage mais je n'ai pas encore effectué les 1500 heures requises. Quelle est la suite de la procédure ?

La première étape est de trouver un nouveau maître de stage afin de poursuivre votre stage et effectuer les 1500 heures de stage requises. Pour ce faire, vous disposez de maximum trois mois pour transmettre à la Chambre exécutive de nouvelles conventions de stage. A défaut, vous serez convoqué(e) devant la Chambre dans le cadre de la procédure d'omission d'office.

Dès que vous avez trouvé un nouveau maître de stage, vous devez envoyer au service Stage (par mail ou par courrier) un exemplaire de la convention de stage. Cette dernière sera ensuite soumise à la Chambre exécutive pour approbation et entrera en vigueur à compter de la date de la décision.

Voici quelques informations utiles :

- vous demeurez inscrit(e) à la liste des stagiaires et êtes redevable de la cotisation IPI ;
- vous ne devez pas fournir une nouvelle demande d'inscription à la liste des stagiaires, seule une convention doit être transmise ;
- vous pouvez poser des actes d'agent immobilier pendant cette période d'interruption. Ces activités ne pourront toutefois pas être encodées dans l'outil de stage et ne seront donc pas comptabilisées dans les 1500 heures de stage ;
- la période prestée auprès du précédent maître de stage peut être comptabilisée dans vos heures de stage. Vos activités doivent toutefois avoir été encodées dans votre agenda avant la rupture, ce dernier étant bloqué une fois que la résiliation est actée ;
- votre ancien maître de stage n'aura plus accès à votre outil de stage ;
- votre nouveau maître de stage pourra uniquement consulter les prestations encodées après l'approbation de la nouvelle convention de stage ;
- votre stage doit comporter l'équivalent de douze mois de pratique professionnelle. La période d'interruption n'est pas prise en compte dans ces douze mois. Cela signifie que si vous avez presté pendant cinq mois auprès de votre premier maître de stage, vous devrez en prester sept autres avec le nouveau.



NOUVEAUX

TITULAIRES 2024



Lors des audiences administratives des 5 décembre et 9 janvier, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de **38 nouveaux titulaires** francophones.

Félicitations et bienvenue!

 **RETROUVEZ LES PHOTOS DANS NOTRE ALBUM!**

AENDEKERK	LIONEL	LAUS	EMELINE
ARNOULD	EMMA	MAES	DAVID
ATLASSI	KHADIJA	MATHIEU	ELINE
BALÉRIAUX	MARINE	NOPPE	PIERRE
BELHAJ	NAWAL	ORBAN	ANTOINE
CARDON	CAROLINE	PETIT	MAUDE
DAMIANO	ELODIE	PLASMAN	JULIEN
DE NEVE	DIMITRI	ROSO	NICOLAS
DEGLUME	NATHAN	SCHIEMSKY	PATRICK
DEWEVER	SABRINA	SLEGERS	CAMILLE
D'HUMILLY DE CHEVILLY	WILLIAM	SMETS	FRANÇOIS
FRYDMAN	KEVIN	STURBOIS	JOHAN
GALET	FLORENCE	THAUVOYE	ARNAUD
GORBOV	ILYA	TÉRASSE	LAURA
GUSTIN	SOPHIE	VAN DEN BERG	JONATHAN
HERBOTS	HAROLD	VAN DEN DRIESSCHE	SARAH
INDEKEU	MAXIMILIEN	VISSE	CAMILLE
JACQUENET	PIERRE	ZAMZAM	SI
KOUTCHERIW	TATIANA		
LAUMEN	MAURITS		



QUESTIONS

IMMOBILIÈRES

Le point sur la TVA sur les travaux de démolition et de reconstruction

En principe, les travaux de démolition et de reconstruction en Belgique sont soumis à un taux de TVA de 21%. Moyennant le respect de certaines conditions, il était toutefois possible, en 2023, de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 6 %.

La mesure a été maintenue par le gouvernement fédéral en 2024 mais le champ d'application de celle-ci a été adapté en excluant notamment les promoteurs immobiliers et les entreprises spécialisées dans la vente de logements neufs qui ne pourront plus bénéficier de la réduction.

Le taux réduit de TVA à 6 % s'applique à présent aux travaux réalisés sur l'ensemble du territoire belge (et plus seulement dans les 32 zones sensibles visées par le précédent texte) mais uniquement s'ils sont réalisés :

- par des personnes physiques qui construisent ou rénovent leur habitation propre ;
- que la surface reconstruite ne dépasse pas 200 m² ;
- que le bâtiment soit utilisé principalement à titre de logement privé après l'achèvement des travaux.

Le maître d'ouvrage ne peut posséder aucun autre bien immobilier en pleine propriété et doit maintenir son domicile dans les lieux reconstruits pendant une période continue de 5 ans.

Pour les projets en cours il existe toutefois des mesures transitoires qui permettent aux professionnels de continuer à bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % sous certaines conditions jusqu'au 31 décembre 2024

Quelles sont les possibilités de résiliation d'un bail commercial qui est devenu à durée indéterminée en raison du dépassement du délai contractuellement convenu ?

Si la durée contractuelle du bail commercial est expirée, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois (qui commence à courir le premier jour du mois qui suit l'envoi de ce renon).

Le bailleur doit quant à lui respecter un préavis de 18 mois s'il veut mettre fin au contrat de bail.

Dans quelles conditions un client peut-il être repris dans la liste à adresser par un agent immobilier pour faire état de son droit de suite ?

Le nouvel arrêté royal relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiation immobilière conclus entre entreprises et consommateurs a maintenu le droit de suite de l'agent immobilier.

Ce droit de suite prévoit que l'agent, dont le contrat aura pris fin, a droit à sa commission si, dans les six mois suivant l'expiration du contrat, l'immeuble est vendu à une personne à laquelle l'agent a fourni des informations précises et individuelles dans le cadre de l'exécution de sa mission. Cette liste doit être adressée dans les sept jours ouvrables qui suivent la fin du contrat.

Il n'est pas nécessaire que l'agent ait fait une visite avec le candidat pour qu'il figure dans la liste mais il faut qu'il ait été contacté à titre individuel et que le descriptif précis du bien objet de la mission lui ait été communiqué.

Les colonnes du tableau

IPI

Pour rappel, seuls les agents immobiliers inscrits dans la colonne "syndic" du tableau peuvent exercer l'activité de syndic. Par ailleurs, seuls les agents inscrits dans la colonne "courtier" peuvent poser des actes de courtage.

Qu'en est-il de la gestion locative, c'est-à-dire la gestion de biens immobiliers qui appartiennent à un seul et même propriétaire ? L'activité de gestionnaire locatif peut en réalité être exercée que vous soyez inscrit dans l'une ou l'autre des colonnes.

WHO IS WHO?

IPI
BIV



La page 16 de ce magazine vous permet 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 première édition 2024, nous vous proposons de découvrir Véronique Van Hecke et Steffy Kamayi, nos deux réceptionnistes. Ce binôme assure un accueil professionnel des visiteurs et les renseigne volontiers, que ce soit sur place ou par téléphone.

Véronique a rejoint notre équipe dans le courant de l'année 2021. Forte d'une expérience de plus de 20 ans dans le secteur touristique, Véronique est polyglotte et maîtrise ainsi pas moins de 6 langues ! Si elle s'investit pleinement dans son travail, elle profite aussi de son temps libre pour s'occuper de son cheval et pratiquer l'équitation. Véronique affectionne également les sports nautiques.

Tous les jours, elle répond aux nombreux appels entrants et transfère ces derniers aux services compétents. Elle accueille également les visiteurs – majoritairement des agents immobiliers – et les oriente vers leur lieu de rendez-vous. Il s'agit notamment d'audiences administratives et disciplinaires, de sessions d'examens écrits ainsi que de formations. En plus de ses deux missions principales, Véronique s'occupe du courrier entrant/sortant et supervise l'envoi des certificats et panonceaux aux titulaires.

Selon elle, un(e) bon(ne) réceptionniste doit avant tout être à l'écoute, rester calme, poli(e) et faire preuve de diplomatie. "50 à 60% des appels proviennent de particuliers désireux d'obtenir des conseils juridiques, ce que nous ne pouvons pas donner. Bien que nous les aiguillions dans leurs recherches, il arrive que nos interlocuteurs soient malgré tout mécontents." explique-t-elle. "Garder son sang-froid en tout temps est important, surtout lorsque de nombreuses réunions sont organisées à l'IPI, car il faut pouvoir jongler aisément entre l'accueil des visiteurs et la prise des appels." Malgré les quelques difficultés inhérentes à sa fonction, Véronique en retire beaucoup de satisfaction, et d'autant plus lorsqu'elle a pu rendre service à son interlocuteur !

L'accueil est également assuré par Steffy, qui travaille à l'Institut depuis près de 6 ans. Dans un premier temps, elle a d'abord été engagée en tant que collaboratrice administrative en vue de superviser les tests de compétences* et l'épreuve écrite du test d'aptitude pratique. Deux ans plus tard, elle a intégré la réception tout en s'acquittant toujours de tâches plus administratives. Dans ce cadre, elle assure un support administratif pour la Chambre exécutive francophone tel que la préparation et l'envoi des convocations aux examens oraux ou encore l'envoi des décisions administratives prononcées par la Chambre (réussite du test d'aptitude pratique, omission du tableau des titulaires, ...).

En parallèle, **Steffy**, qui est trilingue, aide donc Véronique à répondre au téléphone et à accueillir nos visiteurs, une mission qui requiert certaines compétences.

II

Il faut être doté d'un fort caractère, avoir une sacré dose d'empathie mais aussi beaucoup de patience. Bien que certains interlocuteurs soient plus difficiles à gérer, les remerciements que je reçois m'aident à y faire face"

Conclut **Steffy**

* depuis juin 2023, les tests de compétences se déroulent à distance