



AVRIL-MAI-JUIN 2024 - 27^e ANNÉE - TRIMESTRIEL

Rapport annuel

L'IPI DÉVOILE
SON RAPPORT ANNUEL 2023

Pathologies du bâtiment

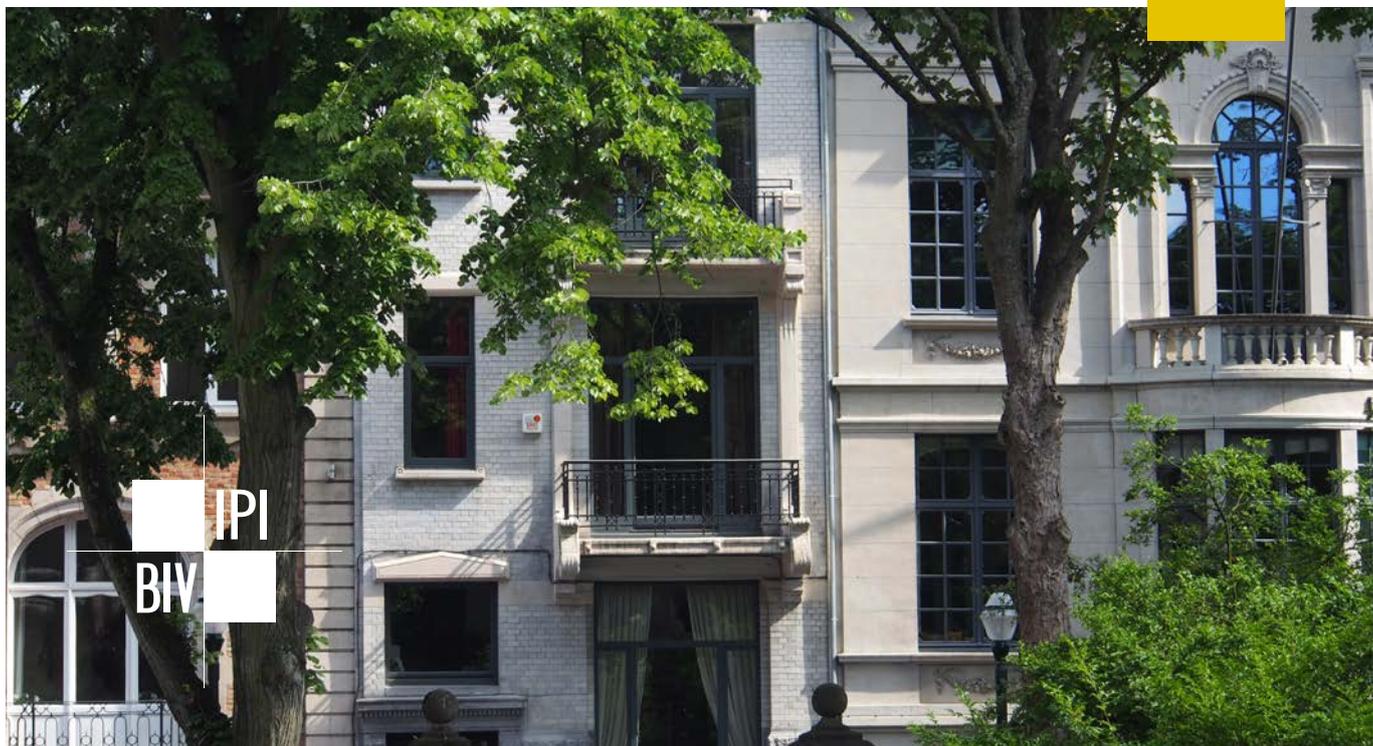
LES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT,
FLÉAUX DES PROPRIÉTAIRES ...
ET DES AGENTS IMMOBILIERS ?

Commissions de réservation

INTERDICTION DES COMMISSIONS
DE RÉSERVATION ET FAUSSES
MISSIONS DE RECHERCHE !

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
Kevin Janssens
Glenn Fack
Eddy H.J. Cruysberghs
Thibaud Lodewyckx

LAYOUT

Graphic Plugin

SOMMAIRE

Edito.....	3
Actualités.....	4
L'IPI dévoile son rapport annuel 2023.....	5
Les pathologies du bâtiment, fléaux des propriétaires ... et des agents immobiliers?.....	6 - 10
Interdiction des commissions de réservation et fausses missions de recherche !.....	11 - 12
Le stage sous la loupe – Foire aux questions.....	13
Nouveaux titulaires.....	14
Questions immobilières.....	15
<i>Who is who ?</i> Groupe de travail Relations Internationales.....	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

PATHOLOGIES DU BÂTIMENT : DÉCRYPTAGE DE CES FLÉAUX

L'agent immobilier (courtier, syndic et/ou régisseur) est régulièrement confronté à diverses problématiques juridiques, comptables, administratives ou encore techniques. Ce dernier volet regroupe les pathologies du bâtiment telles que l'amiante, la mэрule, l'humidité, les moisissures, ... autant de fléaux aux conséquences parfois désastreuses! Véritables problématiques pour le propriétaire et/ou l'acquéreur/bailleur, elles peuvent également impacter l'agent immobilier.

Le dossier de ce deuxième numéro de l'année s'articule donc autour des pathologies du bâtiment les plus fréquemment rencontrées. Ces dernières sont non seulement néfastes pour le bien touché (stabilité, salubrité, valeur en baisse, ...) mais aussi pour la santé. Or, en tant que professionnel, vous avez un rôle à jouer et votre vigilance est donc de mise! Quels signes doivent vous alerter? Quelles sont les zones les plus souvent touchées? Quels mécanismes interviennent dans l'apparition de l'humidité? Comment inspecter correctement un bien?

Trois experts (Kevin Janssens, Glenn Fack et Eddy H.J. Cruysberghs) se penchent pour vous sur ces questions (pages 6 à 10) et vous fournissent également quelques pistes visant à prévenir les problèmes d'humidité. En outre, les auteurs attirent votre attention sur le cas particulier de l'amiante encore présente dans bon nombre d'habitations construites avant 2001.

Par ailleurs, le rapport annuel 2023 de l'IPI se dévoile en page 5. Bien que le nombre de membres se soit finalement stabilisé, la profession demeure populaire, en témoignent les 842 nouvelles inscriptions à la liste des stagiaires. Sur le plan disciplinaire, les Chambres (francophones et néerlandophones) ont prononcé pas moins de 280 décisions dont 190 sanctions majeures (radiations et suspensions). Le service Dépistage a, quant à lui, activement œuvré

afin d'écartier du marché les faux agents immobiliers. Ces données intéressantes, et bien d'autres, sont disponibles à la page 5.

Un peu plus loin, notre juriste Thibaud Lodewyckx analyse pour vous la jurisprudence de la Chambre exécutive. Au programme? La "commission de réservation" réclamée aux candidats-locataires, soit l'obligation pour ces derniers de verser une somme sous couvert de "frais administratifs" afin de pouvoir présenter leur candidature. Totalement proscrite, cette pratique (et ses dérives) est malheureusement encore usitée par certains agents immobiliers. Découvrez en pages 11 et 12 les motifs exposés par la Chambre exécutive ainsi que les sanctions prononcées.

Enfin, la rubrique "who is who?" met à l'honneur le groupe de travail Relations Internationales qui est présidé par Kristien Viaene. Mandataire auprès du Conseil national et représentante de l'IPI auprès du Conseil consultatif du logement à Bruxelles, Kristien est également régulièrement en contact avec nos homologues européens. Curieux(se) de découvrir les missions de ce groupe de travail ainsi que le rôle de l'IPI sur la scène internationale? Alors, rendez-vous sans tarder à la page 16 de votre magazine!

Nous vous souhaitons une bonne lecture et un agréable été!



**NICOLAS WATILLON, PRÉSIDENT
SANDRINE GALET, VICE-PRÉSIDENTE**



ACTUS

Publication au Moniteur belge de l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement

L'**Ordonnance** modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement a été publiée au Moniteur belge le 22 avril dernier et entrera en vigueur le 1^{er} novembre. Pour rappel, le projet a pour objectif de renforcer le droit au logement des personnes vulnérables. Les modifications portent notamment sur :

- La garantie locative (limitée à 2 mois de loyer et non plus 3, reversée au preneur dans un délai de 2 mois, ...);
- Le paiement du loyer (uniquement par virement ou dépôt sur un compte bancaire + mention dans le contrat);
- L'état des lieux de sortie (établi dans le mois suivant la libération des lieux par le preneur);
- La clé de répartition des charges (mention dans le contrat de bail + modification ultérieure avec l'accord de toutes les parties);
- L'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux (obligation du preneur);
- Les animaux de compagnie (sera réputée non écrite toute clause qui les interdit purement et simplement dans les lieux loués);
- Les baux de courte durée (peuvent être prorogés une seule fois maximum, ...);
- Le principe de lissage des loyers pour les baux de courte durée (obligation de reprendre certaines données dans les informations précontractuelles).

Formation IPI gratuite : pas d'inscription, pas de formation !

Certains membres se présentent aux formations IPI gratuites alors qu'ils n'y sont pas inscrits. En outre, certains d'entre eux y participent alors qu'ils ne remplissent plus les conditions de suivi*.

Nous nous devons par conséquent de rappeler les règles : vous n'êtes pas inscrit(e) à la formation IPI gratuite ? Vous ne pouvez donc pas y prendre part ! Si malgré tout vous y participez, aucune attestation de suivi (= reconnaissance des heures IPI) ne vous sera délivrée. De plus, vous serez invité(e) à quitter la formation dans l'éventualité où la salle serait remplie.

Voici quelques informations importantes :

- Vous n'êtes pas en ordre de cotisation et/ou avez été absent(e) à une formation IPI gratuite sans en avertir l'IPI au préalable ? Alors, vous serez automatiquement désinscrit(e) des formations IPI gratuites. Vous ne serez donc pas accepté(e) !
- Votre situation s'est régularisée entretemps ? Vous devez vous réinscrire manuellement aux formations IPI gratuites. A défaut, vous ne serez pas accepté(e) !
- Vous n'étiez pas inscrit(e) à la formation et avez ajouté votre nom sur la liste des présences ? Vous ne recevrez pas d'attestation de suivi !

Pour rappel, l'onglet "Inscriptions formation IPI" dans votre compte personnel reprend toutes les formations IPI gratuites auxquelles vous êtes inscrit(e). Une formation n'y apparaît pas ? Alors, vous n'y êtes pas inscrit(e) (désinscription automatique, problème informatique, ...). Vous ne pouvez donc pas y participer !

**être en ordre de cotisation, n'avoir manqué aucune formation IPI gratuite et ne pas s'être inscrit(e) à plus de 5 formations IPI gratuites au cours de l'année civile.*



Création d'une nouvelle brochure sur les trois métiers d'agent immobilier !

Les trois métiers d'agent immobilier sont désormais clairement expliqués dans notre nouvelle brochure ! Cette dernière est majoritairement distribuée aux étudiants (SIEP, IFAPME/EFP, Hautes Ecoles, ...) qui désirent davantage d'informations pratiques quant aux métiers de courtier, syndic et régisseur.

Ainsi, nous avons dressé pour chaque métier une liste non-exhaustive des compétences à acquérir, des tâches à effectuer ainsi que du type de rémunération à laquelle on peut prétendre. Cette brochure a d'ores et déjà rencontré un vif succès lors de nos déplacements ! Vous pouvez la consulter et/ou la télécharger sur notre **site internet**.



L'IPI DÉVOILE SON RAPPORT ANNUEL 2023

L'année 2023 a connu un léger tassement du nombre d'agents immobiliers en Belgique, une première en douze ans. C'est en effet ce qu'il ressort de notre rapport annuel 2023, lequel est disponible sur notre [site internet](#) (une version papier peut également être demandée via info@ipi.be). Curieux(se) de découvrir les chiffres reflétant le travail fourni par l'IPI l'année dernière ? Voici un aperçu des données les plus intéressantes !

10.972 AGENTS IMMOBILIERS :

8.654 TITULAIRES

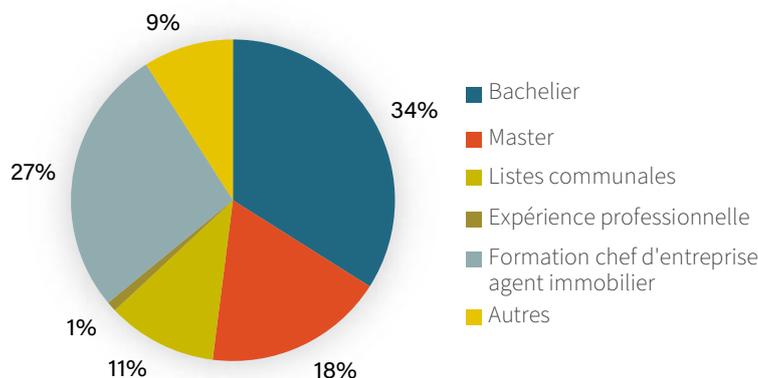
- > 6.035 courtiers
- > 2.212 courtiers-syndics
- > 407 syndics

2.269 STAGIAIRES

- > 2.041 courtiers
- > 71 courtiers-syndics
- > 157 syndics

49 OCCASIONNELS (COURTIERS)

DIPLÔMES



VOLET ADMINISTRATIF

L'IPI contrôle, organise l'accès à la profession et tient à jour la liste des membres.

- 842 nouveaux stagiaires
- 605 nouveaux titulaires
- 212 nouveaux maîtres de stage
- 1.027 demandes d'omission

VOLET DÉPISTAGE

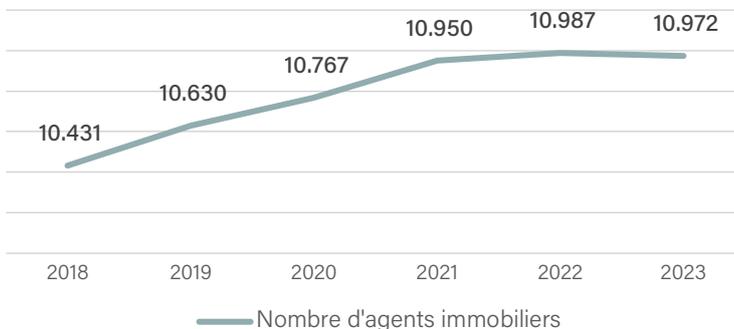
Le service Dépistage retire du marché les faux agents immobiliers, soit celles et ceux qui exercent sans agrégation IPI.

- 732 dossiers ouverts
- 555 inspections menées par nos détectives privés
- 16 jugements et arrêts favorables à l'IPI

VOLET FORMATION ET SUPPORT

L'IPI offre divers services à ses membres (formations IPI gratuites, aide juridique, newsletters, ...).

- 43.147 attestations de formation
- 45.508 cours e-learning validés
- 1.424 nouvelles formations et 28 nouveaux organisateurs de formations
- 94 newsletters
- 8 magazines et 8 communiqués de presse
- 4.148 appels traités par les helpdesks FR et NL



VOLET DISCIPLINAIRE

Les Chambres de l'IPI vérifient que les agents immobiliers respectent le Code de déontologie, et les sanctionnent le cas échéant.

- 1.900 dossiers ouverts
- 1.392 classements sans suite
- 596 contrôles effectués par nos référendaires/experts
- 280 décisions disciplinaires
 - > 190 sanctions majeures
 - 30 radiations, 160 suspensions
 - > 54 sanctions mineures
 - 30 blâmes, 24 avertissements
 - > 7 acquittements, 29 autres*

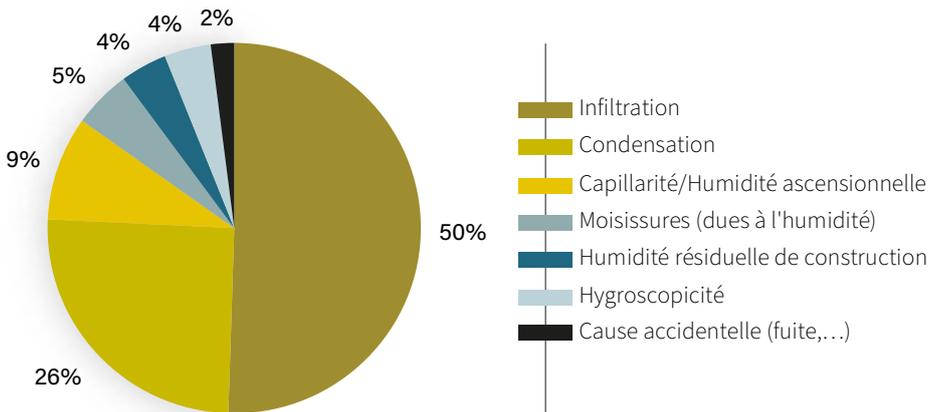
*suspension du prononcé, réouverture de débat, ...

LES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT, FLÉAUX DES PROPRIÉTAIRES ... ET DES AGENTS IMMOBILIERS ?

Les pathologies du bâtiment sont diverses et variées : amiante, humidité, fissurations, mэрule, Peut-être avez-vous déjà été confronté(e) à de telles pathologies en votre qualité d'agent immobilier (intermédiaire, syndic et/ou régisseur). Quels signes doivent vous alerter ? Quelles zones sont les plus fréquemment touchées ? Pourquoi l'humidité apparaît-elle ? Quelle attitude devez-vous adopter ? Trois experts se plongent pour vous dans cette problématique, en accordant une attention particulière à l'humidité et l'amiante.

L'humidité est l'une des pathologies les plus courantes, représentant 17% des questions posées aux Avis Techniques en 2024, et est également l'une des plus gênantes dans les bâtiments. Au-delà des problèmes directement liés à la découverte d'humidité, celle-ci se cache souvent derrière d'autres pathologies telles que la corrosion, les déformations et la dégradation ou la fissuration des matériaux.

L'EXPERT KEVIN JANSSENS (BUILDWISE)



Si les problèmes liés à l'infiltration d'eau dans le bâtiment résultent souvent de défauts de conception et/ou d'exécution, la tendance actuelle visant à améliorer les performances thermiques des bâtiments a également considérablement augmenté les problèmes liés à la condensation :

- **Augmenter l'étanchéité à l'air** du bâtiment sans prévoir un système de ventilation efficace peut en effet détériorer la qualité du climat intérieur. Lorsqu'il n'est pas maîtrisé, le taux d'humidité de l'air peut en effet augmenter sur des périodes plus ou moins prolongées et favoriser l'apparition de zones de condensation superficielle (point de rosée en surface des matériaux).
- **Isoler par l'intérieur** (murs, plafonds, toitures, ...) peut mener à de la condensation interne (dans ou derrière l'isolant) si l'on ne tient pas compte du risque induit par la migration de vapeur d'eau présente dans le bâtiment (humidité résiduelle de construction) et/ou produite à l'intérieur par les occupants (respiration, transpiration, ménage, repassage, cuisine, ...). C'est pourquoi il convient généralement de veiller à ce qu'un pare-vapeur soit présent du côté chaud de l'isolant (intérieur), et ce, particulièrement lorsque l'isolant est de type 'laine' (ouvert à la diffusion de vapeur).

Attention que certaines compositions de paroi ne nécessitent pas toujours le placement de pare-vapeur (isolant fermé à la diffusion de vapeur, isolant capillaire actif, ...). Nous vous invitons à consulter nos publications dédiées pour plus d'informations sur ces sujets.

Il importe donc de toujours veiller à ce que le bâtiment dispose d'un système de ventilation efficace, qu'il soit (partiellement) mécanisé ou non, et ce, d'autant plus lorsque le bâtiment dispose d'une bonne étanchéité à l'air et de bonnes performances thermiques.

Enfin, si l'humidité en pied de mur résulte généralement de l'absence de barrière anticapillaire dans les anciennes constructions, d'autres causes peuvent également être à l'origine de ce type d'humidité, telles que la présence résiduelle de sels hygroscopiques (identifiables à l'aide de bandelettes colorimétriques), un pont capillaire entre la chape et les enduits/plafonnages, etc.

Vous l'aurez compris, l'origine de l'humidité peut souvent s'avérer difficile à diagnostiquer. Il est donc crucial de faire appel à un expert pour identifier précisément la source du problème et déterminer quelles sont les bonnes opérations à mener pour résoudre le problème. Il convient en outre de toujours prévoir une période d'observation raisonnable après les interventions afin de vérifier que le problème soit bien résolu avant de remettre les finitions intérieures en état.

LES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT, FLÉAUX DES PROPRIÉTAIRES ... ET DES AGENTS IMMOBILIERS ?

Sources des pathologies et défauts les plus fréquents dans le bâtiment

	ORIGINES	ZONES LES PLUS TOUCHÉES	SIGNES	ATTITUDE
Humidité	Infiltrations, condensation (superficielle, interne, ...), remontées capillaires, humidité résiduelle de construction, hygroscopicité, fuites de canalisation, inondations, ...	Enveloppe du bâtiment	Taches d'humidité, suintement, eau liquide, moisissures, odeurs, déformation et/ou dégradation des matériaux sensibles à l'humidité (bois, plâtre, ...)	Faire appel à un expert pour identifier la source, assurer une bonne ventilation, utiliser des matériaux peu sensibles à l'humidité, entretenir correctement le bâtiment, ...
Tolérances /Aspect	Défauts esthétiques, non-conformité aux règles de l'art (normes, publications de Buildwise, ...), exigences sévères des clients, ...	Finitions intérieures et extérieures	Écarts de planéité, désaffleurements, nuances de teinte, tachage, défauts d'alignement, microfissuration, ...	Evaluer l'aspect visuel et la conformité de l'ouvrage selon les méthodes et les critères décrits dans l'antenne normes Tolérances et Aspect (Eye Precision)
Mouvement/ Déformation	Retrait hygrique (chape, béton, ...), variations hygrothermiques, flexion des éléments porteurs, affaissement de l'isolant (sous chapes), mouvements du sol, mauvais climat intérieur, problèmes d'humidité, ...	Revêtements de sol, menuiseries, finitions extérieures, ...	Décollements, cintrage, affaissements, fissuration, gonflements, retraits, ...	Faire appel à un expert pour identifier l'origine des mouvements et déformations, vérifier la présence d'humidité dans les matériaux, contrôler le climat intérieur, ...
Dégradation chimique / biologique	Incompatibilité entre matériaux, attaques biologiques (champignons, mэрule), ...	Boiseries, peintures, coatings, résines, ...	Salissures, décoloration, fragilisation des matériaux (farinage), décollements, croissance fongique, ...	Traiter les matériaux avec des produits appropriés, nettoyer, réparer les zones endommagées, entretenir l'ouvrage correctement
Fissuration	Retraits hygrique et thermique, flexion excessive des éléments porteurs, mouvements du sol, décollements, problèmes d'humidité, ...	Sols en béton, parquet, plafonnage, ...	Fissures visibles, décollement des finitions, ...	Faire appel à un expert ou à un professionnel pour identifier la cause des fissures et les méthodes de réparation appropriées
Confort thermique/ Acoustique	Contacts rigides, isolation acoustique insuffisante, bâtiment léger, défauts d'étanchéité à l'air, ...	Nœuds constructifs	Nuisances sonores dues à l'environnement extérieur, aux occupants ou aux installations et techniques spéciales	Vérifier l'étanchéité à l'air, placer des matériaux absorbants le son, faire appel à un acousticien, ...
Corrosion	Exposition à l'humidité, association incompatible de matériaux (corrosion galvanique), ...	Conduites et canalisations métalliques, bardages et couvertures métalliques, ...	Rouille, fuites, infiltration, ...	Faire appel à un expert ou un professionnel, utiliser des matériaux résistants à la corrosion, protéger les éléments exposés sensibles à la corrosion, ...

LES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT, FLÉAUX DES PROPRIÉTAIRES ... ET DES AGENTS IMMOBILIERS ?

Focus sur l'Amiante

L'amiante reste une préoccupation majeure dans les bâtiments au vu de l'impact financier que peut nécessiter son traitement et/ou son élimination.

Les questions les plus fréquentes que nous recevons concernent l'analyse pour identifier la présence d'amiante dans les matériaux et si l'on peut ou non procéder à des interventions telles que l'installation de capteurs solaires ou le démoussage de toitures amiantées.

Bien que les tôles ondulées, ardoises et plaques en fibres-ciment soient des matériaux bien connus susceptibles de contenir de l'amiante, des fibres amiantées peuvent également se retrouver dans d'autres matériaux de construction plus insoupçonnés, tels que dans la colle d'anciens revêtements de sol, dans le plâtre situé autour du calorifugeage des conduites de chauffage, dans des tuyaux d'égouttage, ...

- **Amiante liée vs. amiante friable :** lorsque l'amiante est liée, les risques et les techniques nécessaires à son élimination sont moindres que lorsque l'amiante est friable. Les interventions sur ce type d'amiante nécessitent des mesures strictes et l'intervention d'entreprises agréées spécialisées.
- **Attitude :** de manière générale, il faut considérer que les seules interventions autorisées sur ce type de matériau sont l'enlèvement (recommandé) et faire en sorte qu'il n'émette plus de fibres ("encapsulation", solution provisoire non recommandée). Il est interdit de démousser des toitures en amiante ainsi que d'installer des panneaux photovoltaïques sur ce type de toiture.

En tant que professionnels de l'immobilier, vous êtes trop souvent confrontés à des problèmes d'humidité. Les causes et les conséquences de ceux-ci sont à ce point diversifiés qu'il ne serait pas possible de traiter en un seul article tous ces problèmes. Dans une première analyse, essayons de trouver quelques pistes de solutions lors de l'apparition de ces redoutées taches noires qui envahissent bien souvent la salle de bain, la chambre ou la cuisine.

D'où proviennent ces "traces noires" ? A y regarder de plus près, ce sont en fait de minuscules champignons qui ont trouvé un substrat idéal pour se développer. De manière générale, le champignon a besoin pour se développer d'un substrat chaud, humide et de préférence à l'abri de la lumière. Pour sa reproduction, la moisissure utilise le déplacement de l'air pour véhiculer une multitude de spores microscopiques ou des conidies. Si celles-ci trouvent un substrat idéal, elles se reproduiront dès lors de façon exponentielle.

Risques pour la santé

Les bâtiments mal entretenus représentent un danger pour leurs occupants. Au-delà des risques physiques manifestes (dégradation du béton ou du bois, détérioration de la maçonnerie, etc.), l'humidité et les moisissures qui en découlent constituent une menace sérieuse pour la santé.

Bien que les moisissures fassent partie de notre environnement quotidien, des concentrations élevées peuvent être nocives pour la santé. Divers composés libérés lors de la croissance des moisissures peuvent impacter la santé des individus exposés. La réaction de l'organisme à cette exposition varie selon les personnes et dépend du type de moisissures. En outre, la sévérité des effets n'est pas toujours proportionnelle à la dose d'exposition.

Conclusion

Les pathologies et défauts des bâtiments sont variés et nécessitent une vigilance constante de la part des agents immobiliers. En se formant régulièrement et en adoptant une approche proactive, il est possible de prévenir et de gérer efficacement ces problèmes, assurant ainsi la pérennité et la valeur des biens immobiliers.

*Kevin Janssens
Buildwise*

L'INGÉNIEUR - GLENN FACK

Il est par conséquent essentiel d'agir dès que les premiers éléments se manifestent pour éviter une colonisation de grande envergure.

Mais pourquoi un problème d'humidité apparaît dans un logement ?

Il faut tout d'abord comprendre que l'air que nous respirons contient un pourcentage d'eau sous format gazeux. Lors de nos activités, nous rejetons une partie de cette eau sous format gazeux, ainsi que lors de la cuisson de pâtes ou lors d'une douche chaude par exemple. L'air a la possibilité d'accepter une certaine masse d'eau sous format gazeux mais cette masse n'est pas infinie, et est de plus fonction de la température.

Lors de nos activités, si la masse d'eau générée dépasse la masse qui peut être recueillie par l'air, l'eau qui se trouvait sous format gazeux se transforme pour sa partie excédentaire en eau liquide, d'où l'apparition de gouttes contre les murs et autres objets qui se trouvent dans la pièce (condensation).

LES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT, FLÉAUX DES PROPRIÉTAIRES ... ET DES AGENTS IMMOBILIERS ?

Cette transformation est mise en évidence au niveau des parois et en particulier au niveau des ponts thermiques présents au sein du volume dans lequel on se trouve. L'apparition de gouttes d'eau au niveau des ponts thermiques n'a rien de surprenant, puisque la quantité d'eau qui peut être absorbée par l'air est dépendante de la température de l'air. Or, aux abords de ces ponts thermiques, la température de la paroi et donc de l'air proche est encore plus faible que dans le reste du volume.

Si des ponts thermiques existent dans le logement, il est évidemment possible d'éviter l'apparition de moisissures, en asséchant simplement la zone humide après avoir pris une douche par exemple.

La solution pour empêcher la formation de ces gouttes d'eau est donc directement liée à la quantité d'eau qui peut être absorbée par l'air. Dès lors, une solution serait d'augmenter la température du local. Même si cette option est théoriquement envisageable, il va être difficile et très coûteux de maintenir des températures élevées dans l'ensemble des pièces du logement. En effet, dans le meilleur des cas on pourra se permettre de maintenir cette température élevée dans une seule pièce, au risque de voir apparaître la moisissure dans les pièces voisines, plus fraîches.

En conséquence, la bonne solution sera de **ventiler correctement le logement**. S'il y a un système de ventilation mécanique de type D, et donc un système de ventilation qui va puiser l'air dans les locaux humides et propulser de l'air dans les autres locaux, tels que la chambre ou les pièces de vie, aucun problème ne devrait se poser. Si cela devait néanmoins être le cas, il faudrait alors faire vérifier le système de ventilation qui devra être à nouveau réglé. En cas de doute, il est toujours intéressant de demander à l'installateur de vérifier que les réglages sont toujours en adéquation avec l'habitation.

S'il n'y a pas de système de ventilation, il sera alors essentiel de ventiler l'appartement, et donc de **renouveler l'air** de celui-ci en créant autant que possible une circulation d'air dans l'ensemble du volume. Ce renouvellement d'air sera obtenu en ouvrant complètement une fenêtre à chaque extrémité du logement

pendant une dizaine de minutes (maximum 15 min 2 fois par jour), et ce même en hiver. Le logement bénéficiera alors d'un air débarrassé des polluants présents dans le logement, et l'air chargé d'humidité sera remplacé par de l'air frais avec un taux d'humidité stabilisé. De plus, en ventilant correctement l'habitation, l'air étant moins humide, le logement chauffera plus vite et avec une dépense énergétique moindre que si l'air n'avait pas été renouvelé.

Avec tous ces éléments, il serait intéressant de pouvoir **mesurer l'humidité de l'air** via, par exemple, des appareils portatifs mesurant le taux de CO2 ou encore des petits extracteurs d'air mécaniques à placer dans la salle de bain et équipés d'un détecteur d'humidité. Ces derniers permettent d'effectuer une ventilation forcée du logement en cas d'humidité trop importante et seront un bon détecteur de taux d'humidité.

L'humidité dans un logement n'est donc pas une fatalité. Dans un premier temps, le propriétaire peut essayer d'éradiquer le champignon avec un bon fongicide, cela empêchera le phénomène de s'étendre. Par la suite, il peut prendre les mesures nécessaires pour éviter que le désordre ne réapparaisse en ventilant correctement le logement, et en chauffant celui-ci correctement. Il est évident que si des gouttes se forment sur les murs dans la salle de bain ou à d'autres endroits, il sera toujours nécessaire d'essuyer les murs.

Si la salle d'eau ou une autre pièce est le siège de moisissures suite à la présence d'un pont thermique, il faudra dans ce cas idéalement trouver une solution structurelle au désordre.

Gardez à l'esprit qu'une bonne ventilation est essentielle à un logement sain, et que les problèmes d'humidité peuvent être multifactoriels. Il existe de **nombreuses formations sur le sujet ou sur les éléments connexes comme les ponts thermiques**. Enfin, le propriétaire qui fait face à ce type de désordre ou souhaite un conseil peut contacter un expert qui l'aidera à analyser la meilleure solution au désordre rencontré.

*Glenn Fack
Ingénieur*

LES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT, FLÉAUX DES PROPRIÉTAIRES ... ET DES AGENTS IMMOBILIERS ?

L'EXPERT JUDICIAIRE EDDY H.J. CRUYSBERGHS

Il est essentiel pour le vendeur et l'acquéreur de reconnaître les problèmes d'humidité afin d'éviter les problèmes et les coûts inattendus. La présence d'humidité devient problématique lorsqu'elle affecte la fonctionnalité d'une pièce au point de la rendre inutilisable. Par exemple, une chambre à coucher est inutilisable s'il y a une colonie de moisissures de plus de 0,25 m² ou si des espèces toxiques sont présentes.

Pas de fraude ni de tromperie

Un agent immobilier doit bien faire comprendre au vendeur qu'il ne peut pas être question de fraude ou de tromperie. Toutes les informations relatives à l'état du bien, y compris les problèmes d'humidité connus du vendeur, doivent être communiquées en toute transparence afin que l'acquéreur potentiel puisse se faire une idée exacte de l'état du bien et prendre ainsi une décision en connaissance de cause. Cela permet d'éviter que la vente soit contestée ultérieurement en raison de vices cachés.

Il est important de noter qu'une vente peut être annulée si des vices cachés graves nuisant à la fonctionnalité des pièces du bien apparaissent. Cette annulation est possible en fonction des circonstances particulières et du délai dans lequel les vices apparaissent après l'achat. Naturellement, chaque dossier a ses spécificités. Après avoir identifié des vices cachés graves, il est préférable que l'acheteur fasse appel à un avocat afin de se faire assister par un expert. La responsabilité de l'agent immobilier pourrait également être mise en cause. Dans un tel cas de figure, il conviendra alors de contacter le courtier en assurance de la police collective (Van Dessel). Si une demande concrète de dommages-intérêts avec mise en demeure est transmise à l'agent immobilier, un dossier devra également être transmis à l'assureur pour évaluation et suivi.

Conseils pour l'inspection

Voici quelques conseils qui peuvent vous aider lors de l'inspection du bien :

- **Inspectez soigneusement le bien :** recherchez des signes de problèmes d'humidité tels que des taches ou des affaissements. Les taches d'humidité sur les façades sont parfois moins visibles pendant les mois chauds de l'été que pendant l'hiver. Les affaissements du pavage autour de l'habitation laissent présager des fuites au niveau des

canalisations. De même, la présence de multiples petites fissures dans les façades extérieures peut également être révélatrice de fuites dans les canalisations.

- **Demandez les plans de construction :** vérifiez la présence de caves ou de vides sanitaires qui pourraient causer des problèmes d'humidité.
- **Fiez-vous aux indices olfactifs :** laissez les pièces fermées pendant quelques jours. Une odeur de moisi lors de votre retour peut indiquer la présence de moisissures.
- **Utilisez un hygromètre :** il permet de mesurer le taux d'humidité exact dans les pièces et peut mettre en évidence des problèmes cachés.

Les problèmes d'humidité peuvent avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, un problème d'humidité sous-jacent peut entraîner une hausse des factures d'énergie d'environ 30 %. Pour éliminer les causes d'un problème d'humidité sous-jacent, il faut prévoir un budget d'environ 2 % de la valeur du bien. L'acquéreur peut tenir compte de ces coûts lorsqu'il négocie le prix d'achat du bien.

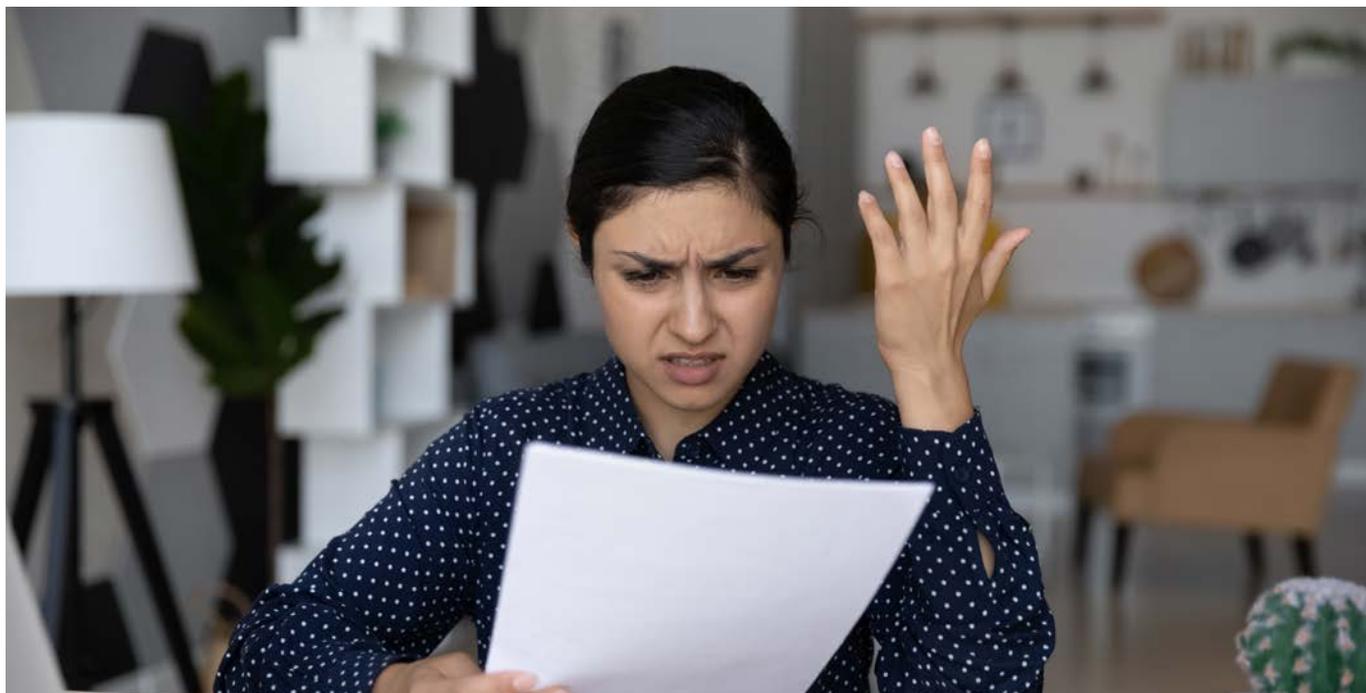
Inspection du logement par un expert

Il peut être judicieux de faire inspecter le logement par un professionnel agréé avant que la vente n'ait lieu (par exemple un architecte ou un spécialiste des problèmes d'humidité). Cette inspection permet d'identifier les problèmes potentiels au préalable et peut éviter de nombreux problèmes et coûts supplémentaires par la suite.

En résumé, nous pouvons affirmer que la transparence et une vérification approfondie sont essentielles lors de la vente d'un bien immobilier afin de protéger l'acquéreur et le vendeur contre les problèmes inattendus.

Eddy H.J. Cruysberghs
Expert judiciaire en matière de construction

INTERDICTION DES COMMISSIONS DE RÉSERVATION ET FAUSSES MISSIONS DE RECHERCHE !



Nous avons déjà pu revenir, à plusieurs occasions, sur l'interdiction par un agent immobilier intermédiaire de réclamer une "commission de réservation" à un candidat-locataire, à savoir, l'obligation pour ce dernier de verser une somme sous couvert de "frais administratifs" afin de pouvoir présenter sa candidature.

Force est de constater que cette pratique est, à ce jour, encore usitée par certains agents immobiliers comme le démontre la jurisprudence récente de la Chambre exécutive.

En effet, cette pratique est totalement proscrite pour les motifs expliqués par la Chambre que nous verrons en détail ci-dessous. Elle sera également particulièrement attentive lors de l'examen du contrat s'il a été prévu que cette somme ne peut être restituée aux candidats-locataires qu'en cas de refus de la candidature par le propriétaire, et non en cas de désistement des candidats suite, par exemple, à un refus de signer le bail pour une condition essentielle qui ne conviendrait pas aux parties.

La Chambre, par sa jurisprudence constante, a déjà sanctionné l'usage de cette pratique aux motifs suivants :

- *l'article 64 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation stipule : "Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.";*

- *cette clause apparaît comme un moyen déguisé d'exiger et de percevoir une commission d'un consommateur, ce qui est contraire aux articles 27 et 28 du Code de déontologie qui, en synthèse, interdisent à l'agent immobilier de percevoir des commissions à charge d'une autre personne que celle de son commettant;*
- *il n'est pas établi que cette somme revienne au bailleur, ni que ce dernier ait accepté que l'agent immobilier se fasse rémunérer par un tiers (articles 27 et 28 du Code de déontologie);*
- *enfin, "ce procédé manque de la plus élémentaire transparence et clarté, voire même crée un déséquilibre majeur entre les droits de chacune des parties concernées dans la mesure où le remboursement n'est censé intervenir que si la candidature est refusée "par le propriétaire" alors que rien n'est stipulé dans l'hypothèse où le candidat-locataire décide de renoncer à la prise de la location";*

Par une décision récente (DD2089) prononcée en date du 5 décembre 2023, la Chambre ajoute également que ce procédé : *"d'une part, contraint le consommateur à accepter de payer ces frais s'il veut que sa candidature soit prise en compte, de seconde part, créant une situation de conflit d'intérêts dans le chef de l'agent immobilier, est de nature à nuire au commettant de l'appelé qui perd une chance d'avoir un locataire dans l'hypothèse où le candidat refuse de régler ces frais (...)"*.

INTERDICTION DES COMMISSIONS DE RÉSERVATION ET FAUSSES MISSIONS DE RECHERCHE !

Il est dès lors clairement établi que cette manière de faire peut nuire tant aux candidats-locataires (les contraignant à payer ces frais pour obtenir le bien) qu'aux propriétaires-bailleurs (pouvant perdre une ou plusieurs candidatures suite au refus de payer le complément), constituant de surcroît un conflit d'intérêts dans le chef de l'agent immobilier. L'agent immobilier renvoyé devant la Chambre pour ce fait a été sanctionné par le prononcé d'une suspension (sanction majeure).

Suite au rappel de l'interdiction de cette pratique, certains agents immobiliers ont alors développé un autre procédé qui consiste à faire signer à un candidat-locataire **une mission de recherche** préalablement au dépôt d'un dossier de candidature, voire de la visite d'un bien !

Par décisions du 18 juillet 2023 (DD2054) et du 30 novembre 2023 (DD2075, confirmées par la Chambre d'appel par une décision n°1448 du 7 mai 2024), la Chambre a motivé également l'interdiction d'agir de la sorte car ce procédé :

- contraint le consommateur à s'engager dans une mission de recherche sans qu'il le veuille réellement ;
- est de nature à nuire au commettant originaire de l'agent immobilier qui perd une chance d'avoir un locataire dans l'hypothèse où le candidat refuserait de signer cette mission de recherche ;
- génère une situation de conflit d'intérêts dans le chef de l'agent immobilier qui se voit lié par une mission avec le propriétaire-bailleur et par une autre avec le candidat-locataire ;
- peut conduire à une double rémunération pour finalement une même mission alors que tant le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation que l'article 27 du Code de déontologie le proscrivent.

Attention, le principe même de signer une mission de recherche n'est bien sûr pas ici remis en cause. En effet, tel pourrait être valablement le cas dans le respect des conditions suivantes :

- qu'il s'agisse d'une vraie mission de recherche, c'est-à-dire que le locataire n'ait pas encore trouvé le bien à visiter, sinon il s'agit d'un contrat sans cause ;
- que le consommateur ait reçu toute l'information précontractuelle requise, conformément au Code de droit économique et à l'article 8 du Code de déontologie selon lequel l'agent immobilier doit proposer à son commettant potentiel un projet écrit de convention stipulant de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires ;

- que ce contrat respecte l'arrêté royal du 28 septembre 2023 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, notamment la clause de rétractation.

La Chambre exécutive, par une décision du 25 avril 2023 (DD2023) qui a été confirmée par une décision n°1411 de la Chambre d'appel en date du 10 octobre 2023, a également pu se prononcer sur le caractère réel ou non d'une mission de recherche accompagnant une mission de mise en vente cette fois.

Il était reproché à l'agent immobilier appelé devant la Chambre d'avoir proposé et fait signer à des candidats-acquéreurs de biens qu'il était chargé de mettre en vente, des missions rémunérées de conseil et d'information sur l'achat de ces biens. En effet, il ressort de l'enquête réalisée par l'expert désigné par la Chambre que : *"les missions litigieuses étaient établies à l'initiative de l'agence de l'appelé concomitamment aux visites et/ou offres faites par ces candidats acquéreurs qui décrivent pour la plupart des manœuvres identiques de la part du représentant de l'agence conduisant à la signature d'un document intitulé "complément d'offre d'achat irrévocable", les engageant à verser une somme de 4.000,00 € pour de prétendues prestations de suivi du dossier, mais qui dans la réalité ne correspondaient à aucune autre fourniture de services que celles que tout candidat acquéreur est en droit d'attendre de la part d'un agent immobilier (notamment transmission des informations concernant les biens, visites, ...)"*. Dès lors, outre le fait que l'agent immobilier mis en cause n'a pu démontrer avoir fourni de réelles prestations aux candidats-acquéreurs, ces missions étaient liées de manière irrévocable à l'offre d'achat émise, permettant de considérer que l'aboutissement de la mission de vente était conditionnée par la signature de cette mission par le candidat-acquéreur.

Cette manière de faire a été sanctionnée par le prononcé d'une suspension (sanction majeure) car, outre la question d'un conflit d'intérêts avec le vendeur qui, par ce procédé, risque de perdre des offres, cette manière de faire révèle, selon la Chambre, **"de faits d'abus de la crédulité de candidats acquéreurs qui, pour espérer faire l'acquisition d'un bien dans un marché qui étaient notamment à cette époque sous pression, étaient contraint de signer cette mission de "complément d'offre d'achat irrévocable" qui comportait aucune prestation suffisamment significative et effective"**.

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.

Je suis maître de stage et désire superviser mon époux(se). Est-ce autorisé ?

Tout à fait ! L'IPI n'impose aucune restriction en la matière. Vous pouvez superviser n'importe quel membre de votre famille, et ce qu'il s'agisse de votre conjoint(e)/époux(se), enfant ou tout autre personne disposant d'un lien familial avec vous. Vous ne devez d'ailleurs pas en informer l'Institut lors de l'introduction de la demande.

J'ai presté les 1.500 heures requises et souhaite rompre la convention de stage. Quelles en sont les conséquences ?

Si vous rompez la convention de stage et ne demandez pas dans la foulée votre admission au test d'aptitude pratique (une fois l'ensemble des conditions remplies), vous devrez nous faire parvenir de nouvelles conventions de stage. Cette règle s'applique à tous les stagiaires et vous concerne également, et ce même si vous avez presté les 1.500 heures requises au cours des douze mois minimum.

A défaut de produire ces nouvelles conventions de stage endéans les trois mois, vous serez omis(e) d'office de la liste des stagiaires. Cela signifie que vous devrez effectuer l'entièreté du parcours de stage si vous souhaitez porter le titre d'agent immobilier et exercer la profession.

J'endosse simultanément la casquette de stagiaire et de gérant au sein de la société dans laquelle j'effectue mon stage. Comment dois-je établir mes factures ?

Le stagiaire, qui preste pour le compte de son maître de stage, doit lui adresser une facture mensuelle. Cette dernière doit ensuite être téléchargée dans l'outil de stage afin de démontrer à la Chambre exécutive que le stage a bien été rémunéré conformément à la convention de stage.

Mais qu'en est-il des stagiaires qui sont gérants de la société dans laquelle ils effectuent leur stage ? Etant donné que vous vous auto-rémunérez, il suffit de nous fournir vos fiches de paie qui remplacent donc les factures. Attention, il doit bien apparaître des fiches que vous agissez comme indépendant (et non comme employé), le stage devant être presté en qualité d'indépendant.

La rémunération peut-elle être limitée dans le temps ?

Non, il ne peut pas y avoir de limite autre que la durée du stage en elle-même. Vous ne pouvez donc pas ajouter dans la convention de stage une mention qui limiterait la rémunération dans le temps (par exemple, 12 mois). Les modalités de la rémunération sont d'application tant que vous prestez votre stage et que la convention de stage est en cours. Cette dernière peut être rompue uniquement des trois manières suivantes : rupture de commun accord, rupture unilatérale et rupture de plein droit lors de l'admission au test d'aptitude pratique de fin de stage.

Ai-je le droit d'effectuer mon stage dans ma propre société ?

Oui c'est possible, à condition que votre maître de stage détienne plus de parts que vous dans ladite société. En d'autres mots, si vous détenez 49 parts dans votre société, votre maître de stage doit en détenir au minimum 50. Pour rappel, vous devez effectuer des prestations pour le compte de votre maître de stage qui vous forme et vous accompagne tout au long de votre parcours.

NOUVEAUX

TITULAIRES 2024



Lors des audiences administratives des 6 février, 12 mars, 2 avril et 23 mai, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 105 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue !

Félicitations et bienvenue !



RETROUVEZ LES PHOTOS
DANS LES ALBUMS DU 7 MAI
ET DU 26 JUIN !

Abirkane	Nora	Fievet	Michaël	Pankert	Thilo
Amine	Halim	Fiore	Mattheo	Peeters	Florian
Amrhari Maslouhi	Kawtar	Furdelle	Nicolas	Petiqueux	Gaylord
Arslan	Murat	Galant	Alan	Pêtre	Sébastien
Baecke	Olivier	Gesquiere	Catherine	Pieri	Sacha
Biondolillo	Alfonso	Gutweter	Sarah	Pierson	Florian
Blave	Julien	Haïm	Nathalie	Polonie	Michaël
Bossaert	Gabrielle	Hansotte	Alexandre	Proost	Xavier
Calderaro	Massimo	Hardy	Cindy	Ricquier	Bernard
Cappelle	Aurélie	Helsen	Perrine	Rizzoli	Estelle
Cardinael	Vincent	Heusschen	Loïc	Rouneau	Flavien
Carpenito	Mattéo	Hollaert	Stéphanie	Rutten	Orane
Casterman	Victoria	Howard	Sebastian	Sabbe	Thibault
Ciesielski	Julien	Jacques	Grégoire	Sortino	Thomas
Corman	Dominique	Jaspers	Sébastien	Steffens	Denis
Cornélis	Julien	Joassin	Charlyne	Suc	Jean-Philippe
Couplet	Nicolas	Joly	Nicolas	Taecke	Hadrien
Cugnon	Sylvie	Klopotowska	Klaudia	Teke	Christine
Davreux	Nancy	Krawczyk	Stéphane	Tel	Wilson
De Bie	Thomas	Kul	Silva	Tilman	Marie
De Iuliis	Nicolas	Laurent	Raphaël	Tran	Jérémy
De La Chaise	Olivier	Lebrun	Boris	Tuz	David
De Saeger	Thibaut	Leclercq	Antoine	Vaessen	Louise
Decaigny	Simonne	Leclercq	Magali	Vagnini	Valério
Deckmyn	Justin	Lenoir	Céline	Van der Smissen	Edouard
Dehanne	David	Louis	Laurent	Van Dyck	Léandre
Demoulin	Noël	Makola-Dongo-Mobutu	Yemo	Van Mol	Christophe
Desmet	Nolan	Mariani	Florent	Van Win	Jérôme
Destexhe	René	Mat	Bénédicte	Vanderlinden	Sophie
d'Otreppe de Bouvette	Harold	Mertens	Grégory	Vandeweyer	Mel
Douny	Alexandra	Meshi	Lundrim	Vassart	Tristan
Dubuisson	Bertrand	Meulders	Brian	Verheyen	Ann-Sophie
d'Udekem d'Acoz	Stanislas	Moermans	Stéphane	Zgaïa	Radhia
Dumont	Myrtille	Moreaux	Pauline		
Dupont	Antoine	Muratyan	Noyémie		
El Harchaoui	Hicham	Pacco	Adrien		

QUESTIONS IMMOBILIÈRES

Contrat de stage et clause de non-concurrence

L'article 5 du règlement de stage de l'IPI, comme d'ailleurs le contrat de stage, prévoit que les parties au contrat de stage s'engagent : *"à ne pas reprendre des dossiers de leur clientèle respective sans l'autorisation écrite et préalable de l'autre partie, et ce, durant le stage et les deux années qui suivent la fin de cette convention"*

Cette clause a pour conséquence que les clients qui ont conclu avec le maître de stage ou son agence (s'il exerce en société) ne peuvent être démarchés par le stagiaire et ce même si c'est le stagiaire qui a signé la mission ou qui s'est occupé du client lorsqu'il était en cours de stage.

Il est conseillé en toute hypothèse de discuter ouvertement de ces questions avec son maître de stage ou avec son stagiaire puisque l'exception à cette interdiction est l'accord mutuel des parties concernées.

Le locataire peut-il résilier son contrat sans délai ni préavis ?

Le propriétaire est tenu d'enregistrer le bail (ainsi que ses avenants, dont l'état des lieux) dans les deux mois qui suivent la signature du contrat de bail. Rien n'empêche le locataire de prendre l'initiative de le faire, puisque c'est aussi une manière de protéger ses intérêts.

La relation contractuelle entre propriétaire et locataire reste toutefois valable, que le bail soit (ou non) enregistré.

En Wallonie et à Bruxelles, le locataire peut toutefois résilier le bail non enregistré à tout moment, sans préavis et sans indemnité, mais à condition d'avoir adressé préalablement au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail, et qu'elle soit restée sans suite durant un mois.

En revanche, le bailleur ne peut pas de son côté utiliser cet argument du non-enregistrement pour mettre fin au bail, ce qui est logique puisque c'est à lui de procéder à cet enregistrement.

Bail commercial : le bailleur doit-il répondre à la demande de renouvellement ?

Pour rappel, la loi sur le bail commercial prévoit que le locataire d'un commerce a le droit de solliciter 3 renouvellements de 9 années de son bail.

La demande doit être formulée par recommandé ou par voie d'huissier entre le 18^{ème} et le 15^{ème} mois avant l'échéance du bail.

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement dans certains cas mais uniquement s'il réagit dans les 3 mois de la réception du recommandé sollicitant le renouvellement.

Mais que se passe-t-il si le bailleur ne réagit pas à la demande dans les trois mois ?

Dans ce cas, le bail est renouvelé aux conditions proposées par le locataire dans sa demande de renouvellement.

Droit de préférence à Bruxelles : quid si le bail de courte durée est devenu un bail de 9 ans ?

L'ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code bruxellois du logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente prévoit certaines exceptions à l'obligation de proposer à son locataire le bien mis à la vente.

Une de ces exceptions est liée à la durée du bail, à savoir que le droit de préférence ne vaut pas pour les preneurs de baux de courte durée (article 238 du CBL).

Le Code du logement bruxellois prévoit toutefois que si le bail de courte durée est prolongé au-delà de son terme, il est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans.

Si le bien est mis en vente à ce moment-là, le droit de préférence redevient d'application.

Quelles sont les conditions pour pouvoir obtenir un numéro IPI lorsqu'on est employé dans une agence ?

La réforme de l'accès à la profession d'agent immobilier prévoit que dans certains cas, un employé peut faire valoir son expérience professionnelle pour obtenir un numéro IPI.

La notion d'expérience professionnelle n'est pas toujours bien comprise et on rappellera donc utilement qu'il faut entendre par "expérience professionnelle", le fait d'avoir exercé la profession d'agent immobilier (intermédiaire, syndic ou régisseur) pendant au moins 6 ans équivalent temps plein dans les 10 ans qui précèdent la demande d'inscription au tableau des titulaires.

Il ne suffit donc pas d'avoir travaillé par exemple chez un promoteur ou dans une banque, même si l'employé exerçait des tâches en lien avec des activités dans l'immobilier.

WHO IS WHO?



Active dans l'immobilier depuis plus de 20 ans en tant qu'agent immobilier-courtier, Kristien possède un diplôme en droit. Après avoir travaillé pendant quelques années dans le domaine bancaire, elle se consacre ensuite à l'immobilier à partir de 2002. Ainsi, elle accumule au fil des ans de l'expérience dans les différentes branches de l'immobilier, dont le syndic. Parfaitement trilingue, Kristien réside dans la région bruxelloise.

Le groupe de travail Relations Internationales a été reconstitué en 2021 sur impulsion du Bureau actuel, ceci afin de représenter l'IPI sur la scène internationale. Dans ce cadre, les membres du groupe sont activement en contact avec l'Association européenne des Professions immobilières (CEPI) que l'IPI a réintégré il y a quelques années. Au programme? Le groupe assiste à deux assemblées générales par an (en présentiel) ainsi qu'à de nombreuses réunions digitales. Ces dernières portent sur diverses thématiques importantes telles que la lutte contre le blanchiment d'argent, la législation, l'éducation ou encore l'énergie.

Ce dernier sujet est particulièrement capital dans la mesure où le parc immobilier européen est vieillissant et nécessite donc d'être rénové. Pour autant, de nombreuses interrogations subsistent autour des moyens financiers disponibles. C'est l'une des raisons d'être du CEPI: faire du lobbying auprès des autorités européennes en vue de mettre en place des mesures réalisables.

L'IPI a également pu compter sur le groupe de travail "property management" du CEPI afin de diffuser dans toute l'Europe son enquête lancée en 2022 autour du métier de syndic. L'objectif d'une telle démarche? Déterminer l'ampleur de la pénurie du métier de syndic au niveau européen.

Pour Kristien Viaene, "ces groupes de travail sont importants car ils permettent d'échanger les expériences et connaissances des uns et des autres. L'IPI fait d'ailleurs office de modèle auprès de nombreux pays peu ou pas régulés, raison pour laquelle nous faisons systématiquement partie du groupe intitulé "regulation". Beaucoup de pays sont désireux de comprendre le chemin parcouru par l'IPI en vue de parvenir à un tel niveau de réglementation. Dans la

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 deuxième édition 2024, nous vous proposons de découvrir le groupe de travail Relations Internationales présidé par Kristien Viaene. Également mandataire auprès du Conseil national, Kristien vous explique le rôle de l'IPI à l'international.

plupart de nos pays voisins, les fédérations professionnelles sont très nombreuses et l'affiliation est libre, ce qui implique que certaines personnes jouent davantage au Cowboy qu'à l'agent immobilier. Vous pourriez être surpris(e) si vous découvriez comment est organisée la profession à l'étranger. De tous les pays européens, la réglementation irlandaise est celle qui se rapproche le plus de la nôtre."

Ces réunions mettent également en exergue la différence d'interprétation, au niveau européen, des termes "courtier", "syndic" et "régisseur". "Ainsi, la définition du property manager peut varier d'un pays à un autre. En outre, en Belgique nous n'avons pas de vue concrète sur les membres qui pratiquent l'immobilier commercial tandis que d'autres pays les répertorient de manière très précise."

Par ailleurs, l'Europe étant favorable à une déréglementation de la profession, l'IPI a également un rôle important à jouer. "L'Europe considère que la réglementation belge est trop stricte et entrave le bon fonctionnement du marché libre. Dès lors, en incitant nos voisins à suivre notre modèle, l'Europe pourra plus difficilement justifier sa vision. De plus, adopter une telle réglementation au niveau de l'Europe permettra non seulement de redorer l'image de la profession, mais aussi d'accroître la satisfaction de nos clients et les mécanismes de protection dont ils bénéficient."

Enfin, Kristien précise que l'IPI fait aussi partie de la FIABCI, une fédération mondiale rassemblant une centaine d'associations de l'immobilier. Selon elle, il est également essentiel de s'intéresser aux pratiques hors Europe.

Les États-Unis et le Canada sont beaucoup plus en avance que l'Europe en termes d'intelligence artificielle et de nouvelles technologies. Ils envisagent également les choses d'une autre manière que nous, notamment en matière de marketing. Ces affiliations sont donc bénéfiques pour l'IPI! L'IPI donne, mais apprend aussi. C'est une expérience extrêmement enrichissante!"

conclut **Kristien.**