



IPI-NEWS

2024-3



JUILLET-AOÛT-SEPTEMBRE 2024 - 27^e ANNÉE - TRIMESTRIEL

Déontologie

L'AGENT IMMOBILIER
ET LE CONFLIT D'INTÉRÊTS



Dossier

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR
SUR LES ÉLECTIONS DIGITALES
DE L'IPI



Le stage

FOIRE AUX QUESTIONS



Who is who ?

LA COMMISSION FORMATION



©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
Thibaud Lodewyckx
Isabelle Wesphael

LAYOUT

Graphic Plugin

SOMMAIRE

Édito.....	3
Actualités.....	4
L'agent immobilier et le conflit d'intérêts.....	5 - 7
Dossier : tout ce que vous devez savoir sur les élections digitales de l'IPI !.....	8 - 12
Le stage sous la loupe – Foire aux questions.....	13
Nouveaux titulaires.....	14
Questions immobilières.....	15
Who is who ? La Commission Formation.....	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

EN ROUTE VERS LES ÉLECTIONS 2.0. DE L'IPI !

Dans quelques semaines, vous choisirez les confrères qui vous représenteront pendant les quatre prochaines années et détermineront la politique à venir de l'Institut. Les résultats de ces élections seront connus dans un peu plus de deux mois, à savoir le 6 décembre prochain. Candidat ou électeur, votre participation est importante pour le fonctionnement de l'IPI, pour les agents immobiliers et pour la profession !

Le processus électoral de l'IPI n'avait jamais été modernisé en 30 ans d'existence. L'ancien système de vote était chronophage et obsolète. La solution ? Passer au vote électronique ! Cette démarche de digitalisation et de modernisation s'inscrit dans l'ère du temps et devrait inciter davantage de membres à se porter candidats ou à voter.

Les prochaines élections auront donc lieu de manière digitale. Toutefois, la transition du vote papier au vote électronique pourrait susciter parmi vous des questions voire des inquiétudes. A partir de quand et où voter ? Comment introduire votre candidature ? De quelle manière remplir et valider votre vote ? L'anonymat sera-t-il garanti ? Retrouvez les réponses à ces questions dans le dossier consacré au vote électronique aux pages 8 à 12. En outre, les missions et rôles des quatre organes de l'IPI (Conseil national, Bureau, Chambres exécutives et d'appel) y sont également clairement indiqués.

Dans ce magazine, vous trouverez également un article relatif au conflit d'intérêts (pages 5 à 7). Peut-on adopter simultanément la casquette d'agent immobilier et de candidat acquéreur ? Quelle conduite tenir lorsque l'éventuel cocontractant de l'agent immobilier est une personne avec laquelle il a un lien moral, familial

ou juridique ? Thibaud Lodewyckx, juriste à l'IPI, se base sur ces deux cas pratiques ainsi que sur la jurisprudence de la Chambre exécutive pour vous expliquer le cadre déontologique entourant la notion de conflit d'intérêts.

Par ailleurs, retrouvez en page 13 les questions les plus fréquemment posées au service Stage (déroulement du test d'aptitude pratique, maintien sur la liste des maîtres de stage, utilisation de l'outil de stage, ...). Vous êtes stagiaire ou (futur) maître de stage ? Cette rubrique répondra très certainement aux questions que vous vous posez sur le stage et l'accomplissement de ce dernier.

Enfin, dans cette troisième édition 2024 de la rubrique *Who is Who ?*, nous avons interviewé Isabelle Wesphael, membre de la Commission Formation de l'IPI. Cette dernière agrée les formations et veille à ce qu'elles soient qualitatives et diversifiées. L'objectif ? Mettre à jour vos connaissances juridiques et techniques dans un contexte législatif de plus en plus complexe. Découvrez sans tarder les coulisses de la Commission Formation à la page 16 !

Nous vous souhaitons une bonne lecture !



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



ACTUS



Formations IPI internes : mise en ligne des dates du second semestre !

La formation "**Le disciplinaire en pratique : rencontrez les juristes de l'IPI !**" est dispensée le 6/11 de 10h à 13h à Wavre.

Durant 3 heures, deux juristes qui travaillent au quotidien à l'IPI vous expliqueront en

détail le fonctionnement de la Chambre exécutive disciplinaire. Vous pourrez ainsi faire connaissance avec deux de nos employés, et leur poser vos questions en lien avec l'Institut, au traitement d'une plainte ou tout simplement d'ordre déontologique.

Compte de tiers et escroquerie en ligne : le risque existe !

En effet, les comptes de tiers sont également susceptibles de faire l'objet d'escroqueries en ligne. Si de l'argent a été détourné d'un compte de tiers à la suite d'une telle escroquerie – une problématique malheureusement constatée récemment – vous devez prendre certaines mesures dès que possible pour limiter les dégâts et empêcher d'autres vols. Voici les étapes à entreprendre :

1. Contactez immédiatement votre banque :

- Informez la banque de la fraude. Elle peut bloquer le(s) compte(s) concerné(s) pour éviter d'autres pertes.
- Suivez les instructions de la banque pour signaler la fraude et déposer une plainte.

2. Signalez l'incident à la police :

- Cette démarche peut généralement être effectuée en ligne ou au poste de police.
- Veillez à apporter toutes les informations et preuves pertinentes telles que les courriers, les SMS ou toute autre communication que vous avez reçue des escrocs.

Si la banque ne peut pas intervenir pour récupérer l'argent détourné du compte d'un tiers, introduisez une déclaration auprès du courtier en assurances Van Dessel, lequel couvre vos activités en matière d'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement (par mail ipi@vandessel.be ou via la **déclaration en ligne**).

Les preuves du refus de l'intervention de la banque et du PV de la police doivent être jointes à la déclaration.

L'assureur examinera ensuite si la perte peut être récupérée auprès de l'institution bancaire concernée et/ou si une intervention peut être proposée conformément aux conditions de la police, tenant compte de la franchise contractuelle.

Avant tout, soyez vigilant(e) et attentif(ve) pour qu'aucune négligence ne puisse être invoquée. Appliquez 4 règles d'or :

- Ne donnez jamais vos codes pour la banque en ligne ;
- N'utilisez jamais un lien vers le site de paiement ou l'application de banque mobile ;
- Tapez toujours la même adresse de votre site bancaire dans votre navigateur ;
- En cas de doute, mieux vaut s'arrêter à temps.



La formation "**Maître de stage : tout ce que vous devez savoir sur l'encadrement d'un stagiaire**" est dispensée le 16/10 de 12h30 à 16h30 à Nivelles et le 13/11 de 12h30 à 16h30 à Bruxelles. Cette formation (4 heures) a pour objectif de vous fournir toutes les clés

pour accompagner votre (vos) stagiaire(s) et faire en sorte que son (leur) stage soit qualitatif. Durant la première partie (1h), nous parcourons ensemble l'outil de stage ainsi que la convention de stage et les différents articles qui la composent. Pour la deuxième partie (3h), nous faisons intervenir un coach qui vous donnera un certain nombre d'outils pour vous aider à mieux communiquer avec votre stagiaire et à l'accueillir dans les meilleures conditions.

Rapport annuel 2023 de la CTIF : les agents immobiliers ont introduit 39 déclarations !

L'année dernière, les agents immobiliers ont introduit 39 déclarations (51 en 2022 et 48 en 2021) dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent. C'est en effet ce qu'il ressort du **rapport annuel 2023** publié par la CTIF (Cellule de traitement des informations financières). Pour rappel, la CTIF a pour mission de recevoir des déclarations d'opérations, de fonds ou de faits suspects des entités assujetties à la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Rappelons que les agents immobiliers qui ont connaissance ou soupçonnent qu'une opération à exécuter est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme doivent en informer la CTIF. Ainsi, dans le cadre de vos activités, il vous est demandé de respecter **10 obligations** dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent. N'oubliez notamment pas de procéder à l'identification et à la vérification de l'identité des parties, d'évaluer les risques, de définir une politique d'acceptation ou encore de nommer un responsable anti-blanchiment.



L'AGENT IMMOBILIER ET LE CONFLIT D'INTÉRÊTS



La notion de conflit d'intérêts pourrait sembler, de prime abord, suffisamment évidente en elle-même. Tout le monde sait ce qu'est un conflit d'intérêts, son nom l'indique ! Cependant, au vu de la pratique et des dossiers renvoyés devant la Chambre exécutive pour ce fait, nous pouvons constater que cette notion et, principalement, les réactions à adopter par un agent immobilier qui se retrouve confronté à un tel conflit, ne sont pas suffisamment connues et appliquées.

La notion de conflit d'intérêts est visée en premier lieu à l'article 39 du Code de déontologie qui se trouve dans la "Partie I – Dispositions communes", et s'applique donc à tous les agents immobiliers (intermédiaire, syndic et/ou régisseur). Il stipule ce qui suit :

"Art. 39 *L'agent immobilier doit éviter tout conflit d'intérêts. A cet effet, il indiquera sans équivoque à un commettant potentiel s'il intervient comme agent immobilier ou une autre qualité et est tenu d'informer le commettant de toute situation où l'éventuel cocontractant de ce dernier est une personne avec laquelle il a un lien moral, familial ou juridique."*

Une fois le principe général établi d'éviter tout conflit d'intérêts, l'article 39 décrit en réalité deux cas de figure :

- le premier impose à l'agent immobilier d'indiquer sans équivoque à son commettant s'il intervient en qualité d'agent immobilier ou sous une autre casquette (par exemple : marchand de biens, potentiel acquéreur, ...);
- le second impose à l'agent immobilier d'informer son commettant si un potentiel cocontractant proposé à ce dernier a un lien moral, familial ou juridique avec l'agent immobilier.

L'objectif visé par cette disposition est la **transparence** dans la relation entre l'agent immobilier et son client, ceci afin d'éviter de laisser paraître que l'agent immobilier ne défendrait pas en premier lieu les intérêts de son client, mais bien les siens ou ceux d'un proche. En effet, cet article n'empêche pas systématiquement de nouer toute relation contractuelle dans un tel cas de figure, mais bien que la situation soit clairement exposée à tous. Nous verrons comment ultérieurement.

1) La double casquette

Le plus simple pour appréhender cette notion nous paraît de la mettre en lumière au travers de la jurisprudence de la Chambre exécutive suivant des décisions rendues dans plusieurs affaires.

Dans un premier cas, il est reproché à un agent immobilier d'avoir utilisé sa double casquette de régisseur et de syndic au détriment des clients avec qui il était en conflit. En effet, un agent immobilier régisseur, via une société X, a refusé de remettre les clés de l'appartement à ses clients pour diverses raisons qui ne seront pas examinées dans ce contexte. La seule solution possible pour les clients de récupérer un jeu de clés, était de demander au syndic, société Y, dont le responsable déontologique n'était autre que le même agent immobilier, d'en commander un double. Nouveau jeu de clés qui a mis un temps certain avant d'être transmis par le syndic.

La Chambre a pu constater par une décision du 10/02/2020 (DD1742, confirmée en appel par décision du 06/10/2020 n°1242) ce cas flagrant de conflit d'intérêts de la manière suivante : *"Il n'est pas contesté que la société Y (syndic) a tardé à répondre à la demande de la société X (régisseur) dont Monsieur Z est responsable déontologique."*

L'AGENT IMMOBILIER ET LE CONFLIT D'INTÉRÊTS



La circonstance aggravante est également établie dès lors qu'existait un manifeste conflit d'intérêts entre la société "régisseur" et la société "syndic" ayant les mêmes responsables ; En l'espèce, il peut difficilement être prétendu que cette double casquette est sans incidence sur les retards reprochés. Que dans les faits, Monsieur Z, se réclamait copie des clés à lui-même, alors qu'il disposait des clés originales, et ce, dans l'unique but de contrarier le plaignant et de lui causer des frais inutiles. Qu'en effet, copie n'aurait dû être demandée, fournie et payée si le régisseur avait transmis les clés et télécommandes au syndic ou au propriétaire. Le défaut de neutralité et le conflit d'intérêts sont ainsi démontrés."

Un second cas met en lumière un défaut de transparence sur la casquette éventuellement utilisée dans le cadre de "publicités" pour approcher de potentiels clients.

L'agent immobilier X a diffusé des "publicités" auprès de propriétaires-vendeurs, les décrivant comme "une offre d'achat", dans lesquelles il faisait état d'une démarche d'achat à titre personnel pour ensuite mentionner une éventuelle intervention en qualité "d'intermédiaire commercial en fonction du prix". Ce mode de fonctionnement pose problème à plusieurs niveaux tel que relevé par la Chambre exécutive dans sa décision du 20/01/2022 (DD1917) :

"Ce faisant, Monsieur X viole à l'évidence :

- *L'article 39 alinéa 2 du code de déontologie qui stipule que l'agent immobilier "indiquera sans équivoque à un commettant potentiel s'il intervient comme agent immobilier ou en une autre qualité", alors qu'en l'espèce, Monsieur X se présente comme candidat investisseur ET candidat "intermédiaire commercial".*
- *L'article 65 du code de déontologie qui stipule que l'agent immobilier "ne peut stipuler de mode de détermination de ses honoraires qui crée une situation de conflit entre ses intérêts et ceux de son commettant..." alors qu'en l'espèce, Monsieur X offre d'expertiser gratuitement un bien pour ensuite définir en fonction du prix qu'il fixera s'il se porte acquéreur du bien ou s'il propose la signature d'une convention de courtage.*

Dans les deux hypothèses, le conflit d'intérêts est manifeste : soit le prix peut être sous-estimé et cela sert la potentielle qualité d'investisseur de Monsieur X, soit le

prix peut être surestimé et cela sert la potentielle qualité de courtier de Monsieur X en tirant à la hausse le montant de sa commission."

Cette motivation nous permet également d'approfondir l'article 65 du Code à destination des agents intermédiaires et qui vise l'interdiction de stipuler un mode de détermination des honoraires qui crée une situation de conflits d'intérêts, comme exemplifié ci-dessus.

Le même article vise également tout particulièrement l'honoraire dit "de surplus". Celui-ci consiste à stipuler des honoraires correspondant au surplus entre le montant initialement convenu avec son commettant et celui effectivement obtenu de la transaction faisant objet de la mission. Un agent immobilier a été sanctionné sévèrement par la Chambre exécutive (DD 1747 du 18/02/2020) pour avoir utilisé cette pratique à 6 reprises, à savoir, que l'honoraire, en plus d'être fixé forfaitairement, prévoyait que la différence entre le prix souhaité par le vendeur et le prix obtenu par l'agent lui reviendrait.

2) Un lien moral, familial ou juridique

L'agent immobilier doit informer son commettant de toute situation où l'éventuel cocontractant a un des liens suivants avec lui :

- **familial** : à entendre au sens large : parents, enfants, cousins, famille par alliance, ...
- **juridique** : personne avec qui l'agent immobilier a un lien contractuel (par ex : son employé), une société dans laquelle il aurait des parts, ...
- **moral** : tout lien qui pourrait laisser sous-entendre que l'agent immobilier pourrait avoir un intérêt particulier à avantager cette personne (par ex : son meilleur ami, ...).

La transparence de l'agent immobilier sur ce lien permet d'évacuer tout doute sur une éventuelle intention de faire passer les intérêts du cocontractant en priorité à ceux du commettant.

Par décision du 15/09/2020 (DD1795, confirmée en appel par décision du 13/01/2021 n°1262), la Chambre exécutive a sanctionné d'une suspension un agent immobilier qui, suite à plusieurs offres remises, a favorisé l'offre d'un confrère d'une même agence en appuyant cette dernière par rapport à d'autres pourtant aux mêmes conditions,

L'AGENT IMMOBILIER ET LE CONFLIT D'INTÉRÊTS

avec la circonstance aggravante que l'agent immobilier n'a pas mentionné à son commettant le lien existant entre lui-même et son confrère.

Cette règle est d'ailleurs spécifiquement rappelée à l'article 75 du Code pour les administrateurs de biens qui stipule ce qui suit : *"L'agent immobilier administrateur de biens ne peut passer commande de fournitures ou de services avec des personnes avec lesquelles il a un lien familial ou juridique, sauf autorisation ou ratification du commettant dûment informé de ce lien."*

Les administrateurs de biens, dans le cadre de l'exercice de leur fonction, ont pour vocation à traiter avec de nombreux fournisseurs. Le but de cette transparence demandée aux syndicats et régisseurs est de ne pas laisser paraître qu'ils pourraient favoriser un prestataire de services plutôt qu'un autre sur base d'un lien familial ou juridique plutôt que sur la qualité de son travail. A nouveau, tout est une question d'information, ceci n'est pas interdit, il suffit simplement, par exemple, pour un syndic d'en informer les membres de la copropriété lors de l'assemblée générale et, en cas d'accord, l'acter au PV.

3) Qu'en est-il si un agent immobilier chargé d'une mission est intéressé lui-même par l'acquisition du bien ?

Ce cas de figure est visé spécifiquement par l'article 67 du Code de déontologie : *"L'agent immobilier intermédiaire, lui-même ou par personne interposée, ne peut, quant au bien pour lequel il s'est vu confier une mission, manœuvrer aux fins de devenir cocontractant de son commettant, que ce soit ou non via un mécanisme d'option cessible. Toutefois, il peut proposer ouvertement de devenir cocontractant de son commettant, à la condition qu'il renonce à poursuivre la mission relative au bien concerné et que les intérêts légitimes de son commettant ne soient pas lésés"*.

La Chambre exécutive a eu à se prononcer sur le cas suivant. Deux agents immobiliers (le maître de stage et son stagiaire) ont été renvoyés devant la Chambre car

il leur était reproché, sous couvert d'une demande de mission d'expertise et grâce aux documents obtenus pour ce faire, d'avoir fait une offre à titre personnel pour un montant bien inférieur à la valeur du marché (ce qui a été confirmé par des expertises établies précédemment par un notaire et autres experts) et d'avoir exercé une pression sur la plaignante afin qu'elle signe ladite offre. La Chambre a prononcé à l'encontre de ces agents immobiliers, par deux décisions du 20/01/2022 (DD n°1918 et DD n°1919, confirmées par décisions du 12/07/2022 n°1357 et 1358), une sanction majeure de suspension pour, entre autres, les motifs suivants : *"A cet égard, elle (la Chambre) relèvera que, saisie clairement d'une mission d'expertise, la SRL X, non seulement, ne s'en est pas acquittée mais a utilisé, en la personne de Monsieur Y, son administrateur et maître de stage de Monsieur Z, les renseignements dont elle avait pu avoir connaissance dans le cadre de cette mission, pour devenir cocontractant de son commettant et d'en retirer un profit personnel pour son administrateur et son stagiaire, qui plus est, en violation des intérêts légitimes de celui-ci (articles 1, 10 et 67 du code de déontologie). Monsieur Z n'établit nullement qu'il aurait agi en toute transparence, de manière telle qu'aucune confusion n'aurait été possible entre sa mission d'agent immobilier et son intervention en qualité de personne intéressée"*.

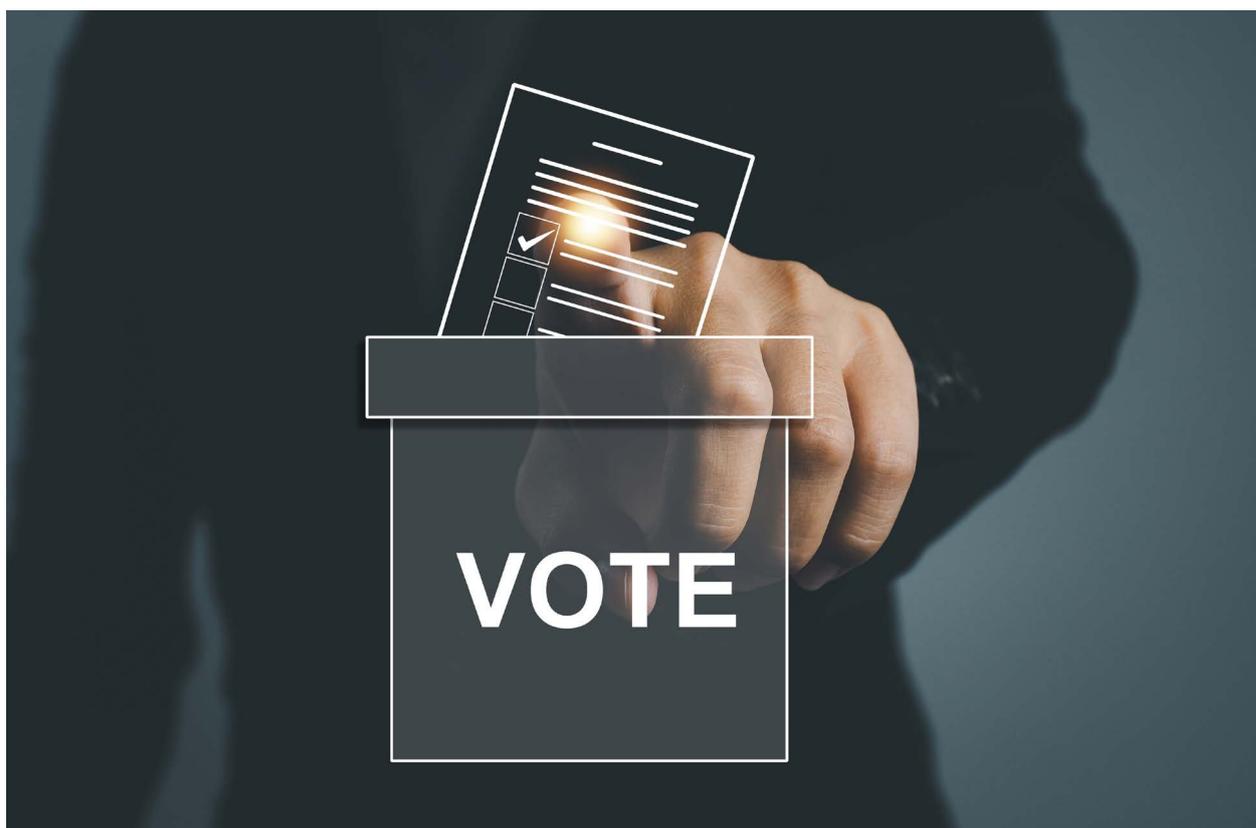
Il est dans ce cas établi que les agents immobiliers ont utilisé les informations recueillies grâce à leur fonction en vue de privilégier leurs intérêts au détriment de leur cliente, et d'avoir manœuvré pour en devenir les cocontractants.

Dès lors, comment réagir si vous souhaitez acquérir un bien ? La première chose sera de renoncer à poursuivre votre mission, vous ne pouvez bien sûr percevoir d'honoraires pour la vente d'un bien que vous allez acquérir. La seconde sera d'établir que les intérêts du commettant ne sont pas lésés, comme par exemple, en invitant le propriétaire à faire évaluer son bien par un tiers indépendant de son choix, méthode approuvée par la Chambre exécutive dans une décision du 30/11/2023 (DD2074).



TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LES ÉLECTIONS DIGITALES DE L'IPI !

Le processus électoral de l'IPI ne date pas d'hier. Organisées en 1994, les premières élections précèdent l'instauration officielle de l'Institut en mars 1995. Ce système démocratique constitue un moment clé non seulement pour l'IPI, mais aussi pour l'ensemble des agents immobiliers. Vous êtes membre d'un Institut dont la composition ne dépend que de vous. Candidat ou électeur, votre rôle s'avère donc indispensable !



Toutefois, force est de constater que l'ancien système était devenu obsolète et pouvait décourager de potentiels électeurs. On dénombre un taux moyen de participation de 25% par élection, un faible pourcentage qui peut très certainement être amélioré ! Dans un souci constant de digitaliser nos services, et afin d'inciter nos membres à participer massivement aux prochaines élections, nous avons donc modernisé le processus de vote. Découvrez sans tarder les différents organes pour lesquels vous pouvez voter, ainsi que la nouvelle procédure pour voter et/ou pour introduire votre candidature !

POUR QUELS ORGANES POUVEZ-VOUS VOTER ?

Grâce aux élections, vous pouvez choisir celles et ceux qui siégeront dans l'un des trois organes qui composent l'IPI. Vous élevez les mandataires (qui sont donc des agents

immobiliers) du Conseil national, des Chambres exécutives et des Chambres d'appel. Au sein de ces organes, 35 agents immobiliers élus (membres) par rôle linguistique (soit un total de 70 membres) y jouent un rôle actif. Mais connaissez-vous les rôles et tâches de ces organes ?

LE CONSEIL NATIONAL : composé de 18 membres effectifs élus du secteur (9 francophones et 9 néerlandophones) et autant de suppléants, il peut être considéré comme le Parlement de l'IPI. Le Conseil national se réunit une dizaine de fois par an sous la supervision d'un commissaire du gouvernement.

Missions : établir les règles de déontologie et le règlement de stage, prendre toutes les mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres, voter le budget, veiller au respect des conditions d'accès à la profession et dénoncer aux tribunaux les cas d'exercice illégal de la profession.

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LES ÉLECTIONS DIGITALES DE L'IPI !

Le Bureau : vous ne pouvez pas voter directement pour les 4 membres qui formeront le Bureau, qui peut être considéré comme le gouvernement de l'Institut. En effet, c'est le Conseil national qui élit en son sein ces 4 personnes qui se réunissent chaque semaine. Le président et le second vice-président appartiennent alternativement au groupe linguistique francophone et au groupe linguistique néerlandophone, le premier vice-président et le trésorier appartiennent à l'autre groupe linguistique que le président et le second vice-président. Début 2025, la présidence de l'IPI sera assurée par un membre néerlandophone.

Missions : prendre des décisions relatives à la gestion journalière de l'IPI, conduire des affaires courantes, surveiller la gestion financière de l'Institut, préparer et exécuter les réunions du Conseil national, engager et diriger le personnel, effectuer toutes les autres missions que le Conseil national lui confère.

LES CHAMBRES EXÉCUTIVES : considérées comme les tribunaux de l'Institut, les Chambres exécutives (francophone et néerlandophone) sont chacune composées de 3 membres effectifs et de 6 membres suppléants. Elles sont présidées par un avocat ou un magistrat nommé par le Roi. Au vu du nombre croissant de dossiers à traiter, les Chambres se réunissent en moyenne une fois par semaine.

Missions : veiller au respect du Code de déontologie et prononcer des sanctions disciplinaires en cas de manquement déontologique avéré (avertissement, blâme, suspension ou radiation). Outre l'aspect disciplinaire, les Chambres exécutives s'occupent également d'un volet administratif. Elles statuent sur les demandes liées à l'inscription à la liste des stagiaires, des titulaires et des maîtres de stage (inscriptions, omissions, ...). L'épreuve orale du test d'aptitude pratique de fin de stage doit également être présentée devant la Chambre exécutive.

LES CHAMBRES D'APPEL : tout comme les Chambres exécutives, elles sont au nombre de deux. Composées chacune de 2 membres effectifs et de 6 membres suppléants ainsi que d'un président (avocat ou magistrat), elles se réunissent environ une fois par mois.

Missions : se prononcer sur les décisions prises en première instance par les Chambres exécutives et statuer sur les demandes de réhabilitation.

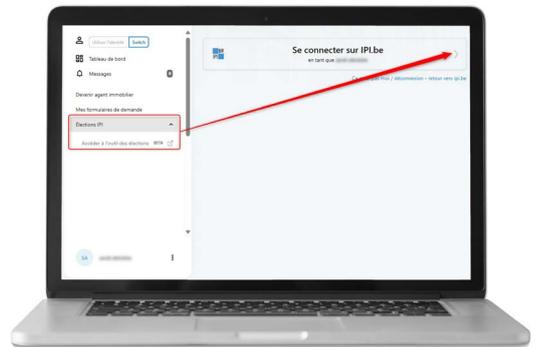
QUI PEUT VOTER ?

Tous les agents immobiliers inscrits au tableau des titulaires et qui ne sont pas suspendus à la date des élections (le 6 décembre 2024) peuvent voter. Les stagiaires ne peuvent donc pas voter.

COMMENT VOTER ? SUIVEZ CES 8 ETAPES CLES !

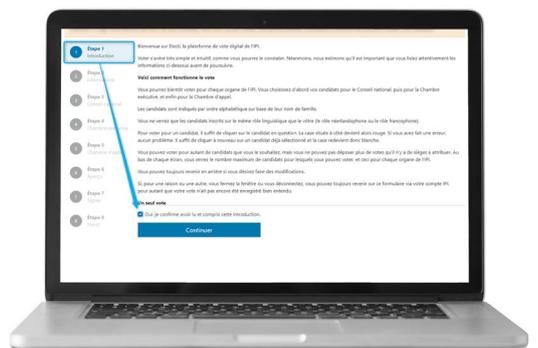
Le 20 novembre prochain, une nouvelle rubrique (*Vote > Aller vers l'outil de vote*) apparaîtra dans le menu situé à gauche dans votre compte personnel sur le site de l'IPI. Dès que le module de vote sera accessible, vous en serez informé(e) par message (dans votre compte) et par mail. Vous disposerez alors de 15 jours pour voter.

Voici les 8 étapes à suivre une fois que vous êtes sur la plateforme de vote.



Étape 1 : introduction

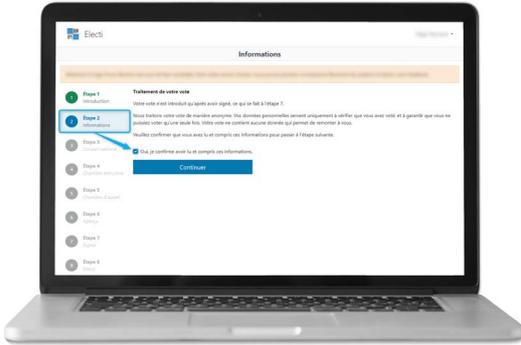
La procédure de vote y est clairement expliquée. Vous voilà correctement informé(e) ! Pour passer à l'étape suivante, vous devez cocher la case Adhoc.



TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LES ÉLECTIONS DIGITALES DE L'IPI !

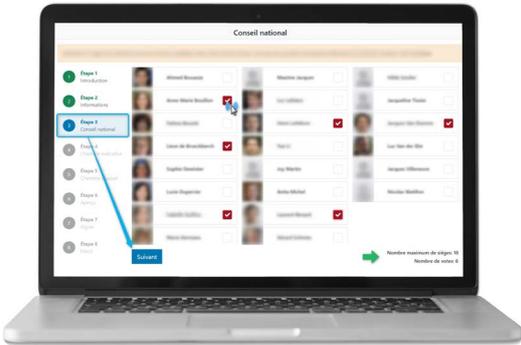
Étape 2 : informations sur le vote

L'anonymat est garanti. Après avoir lu les explications, vous devez également cocher la case Adhoc.



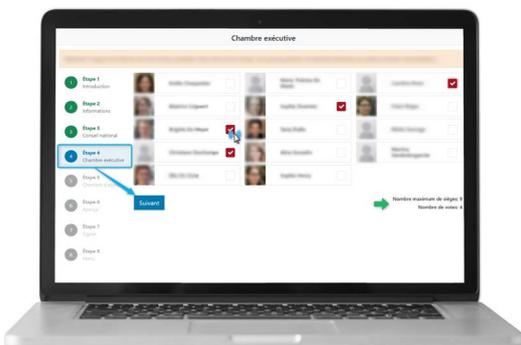
Étape 3 : liste des candidats au Conseil national

La liste des candidats au Conseil national s'affiche sur votre écran. Le système vous rappelle que vous pouvez voter pour **maximum 18 candidats** sur cette liste. Vous pouvez donc cocher 18 candidats maximum. Libre à vous de passer à l'étape suivante sans avoir sélectionné de candidat pour le Conseil national.



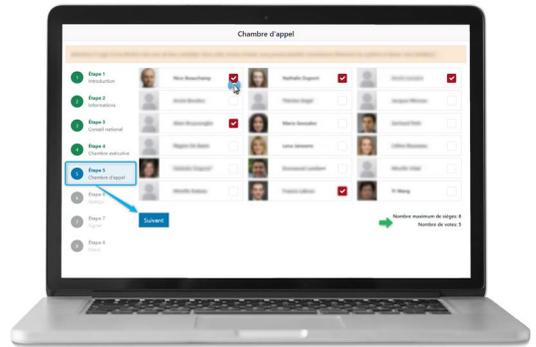
Étape 4 : liste des candidats à la Chambre exécutive

La liste des candidats à la Chambre exécutive s'affiche sur votre écran. Le système vous rappelle que vous pouvez voter pour **maximum 9 candidats** sur cette liste. Vous pouvez donc cocher 9 candidats maximum. Libre à vous de passer à l'étape suivante sans avoir sélectionné de candidat pour la Chambre exécutive.



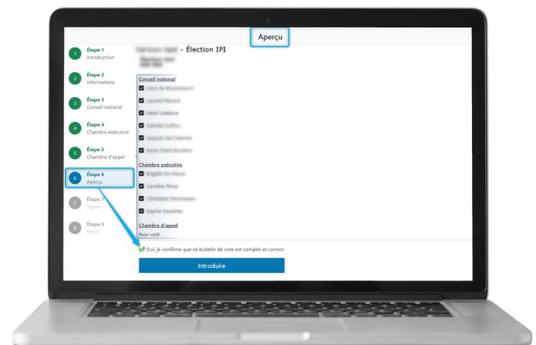
Étape 5 : liste des candidats à la Chambre d'appel

La liste des candidats à la Chambre d'appel s'affiche sur votre écran. Le système vous rappelle que vous pouvez voter pour **maximum 8 candidats** sur cette liste. Vous pouvez donc cocher 8 candidats maximum. Libre à vous de passer à l'étape suivante sans avoir sélectionné de candidat pour la Chambre d'appel.



ÉTAPE 6 : récapitulatif

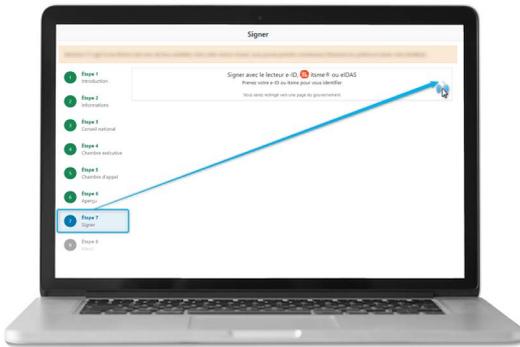
Vous obtenez un aperçu des noms cochés, et ce pour les trois organes. Lors de cette 6ème étape, vous avez encore la possibilité de revenir en arrière et de modifier votre sélection. Si cette dernière vous convient, vous devez confirmer son exactitude afin de passer à l'étape suivante.



TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LES ÉLECTIONS DIGITALES DE L'IPI !

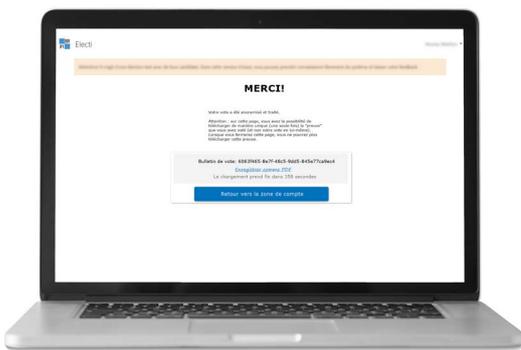
Étape 7 : signature du vote

Introduisez votre vote en signant via Itsme ou eID. Cette étape est irréversible, vous ne pourrez donc plus changer votre vote.



Étape 8 : confirmation du vote

Vous recevez la confirmation que votre vote a bien été pris en compte. Ce vote est enregistré de manière anonyme. Vous recevez un code unique, lequel est relié à votre bulletin de vote. Ce code (téléchargeable via un document PDF) ne contient aucune information personnelle sur l'électeur, et n'est visible que par vous. Notez-le quelque part ou téléchargez le document, car le code disparaîtra une fois la page fermée.



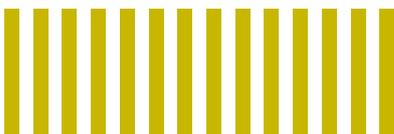
Informations importantes :

- Vous ne pouvez voter que pour les candidats appartenant au même rôle linguistique que le vôtre. Pour rappel, ce dernier est déterminé suivant l'adresse de votre établissement principal ;
- Vous pouvez voter du 20 novembre au 6 décembre 2024 à 10h ;
- Vous ne pouvez voter qu'une seule fois. Si vous recliquez sur la rubrique de vote dans votre compte personnel, vous serez directement dirigé(e) vers l'étape 8 ;
- Vous pouvez uniquement voter depuis votre compte personnel, ce dernier étant relié à Itsme et eID ;
- Vous pouvez débiter la procédure et la finaliser plus tard, et ce jusqu'à l'étape 6. En revanche, votre choix ne sera pas sauvegardé et vous devrez à nouveau sélectionner vos candidats. Tant que vous n'avez pas signé votre vote (étape 7), vous pouvez quitter la page et revenir dessus par la suite ;
- Vous n'êtes pas obligé(e) de voter pour chaque organe. Il est donc possible de voter blanc.
- La rubrique disparaîtra de votre compte personnel le 6 décembre 2024 à 10h00.



Digitaliser le processus électoral de l'IPI faisait partie de nos priorités. Le système était obsolète et chronophage, ce qui pouvait rebuter les membres pourtant désireux de faire entendre leur voix. Après avoir obtenu le feu vert sur le plan législatif, notre digital manager a pu enclencher les démarches en vue de réaliser cette transition numérique. Mes confrères du Bureau de l'IPI et moi-même sommes extrêmement fiers d'avoir initié une telle avancée qui bénéficiera tant aux membres qu'à l'Institut et, indirectement, à la profession !"

Nicolas Watillon, président de l'IPI



TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LES ÉLECTIONS DIGITALES DE L'IPI!

COMMENT POUVEZ-VOUS VOUS PORTER CANDIDAT(E)?

Vous souhaitez apporter votre contribution au niveau du secteur en assumant une fonction au sein de l'IPI? Vous pouvez figurer sur la liste des candidats, moyennant le respect des conditions suivantes :

- Vous devez **être inscrit(e) au tableau des titulaires depuis au moins 3 ans au 6 décembre 2024**. Les stagiaires ne peuvent donc ni poser leur candidature ni voter. Le bouton de vote n'est d'ailleurs pas disponible dans leur compte ;
- Vous ne devez avoir encouru **aucune sanction disciplinaire** non effacée (ou n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation).

A PARTIR DE QUAND PUIS-JE ME PORTER CANDIDAT(E) ?

Au début du mois d'octobre, les candidatures pourront être introduites.* La date précise vous sera communiquée en temps utiles. Dès que le module pour introduire les candidatures sera accessible dans le compte personnel, vous en serez informé(e) par message (dans votre compte) et par mail.

Certaines données seront d'ores et déjà pré-encodées (nom, prénom, numéro IPI, rôle linguistique). Vous devrez sélectionner l'organe pour lequel vous souhaitez vous porter candidat(e) et télécharger une photo (optionnel) répondant à une série de conditions.

Les candidatures doivent **être reçues au plus tard le 6 novembre 2024**.

Vous devrez également démontrer que votre **candidature est soutenue par au moins six électeurs IPI** appartenant au même groupe linguistique que vous. Vous pouvez apporter la preuve de ce soutien de deux façons :

- En tant que candidat, vous recevrez un lien que vous pourrez transmettre aux personnes qui soutiennent votre candidature. Ces dernières cliqueront sur le lien et devront signer via ltsme ou eID. Les signatures s'ajouteront automatiquement à votre candidature ;
- En faisant signer un document par les personnes qui soutiennent votre candidature, et en le téléchargeant ensuite au format PDF.

Après sauvegarde de votre demande de candidature, l'IPI vérifiera si elle remplit les conditions légales et est ainsi recevable. Dans l'affirmative, vous recevrez un email confirmant l'introduction de votre candidature. Le cas échéant, vous recevrez un courrier vous informant des motifs pour lesquels votre candidature n'est pas recevable.

Informations importantes :

- La rubrique disparaîtra de votre compte personnel le 6 novembre 2024.
- Vous pouvez vous présenter pour un seul organe (séparation stricte des pouvoirs). Dans le système informatique, vous ne pourrez cocher qu'une seule case ;
- Seul un membre disposant du droit de vote peut apporter son soutien à votre candidature ;
- Nul ne peut exercer plus de deux fois le mandat de membre effectif ou suppléant du Conseil national, ni de membre effectif ou suppléant d'une même Chambre. Vous ne pouvez donc pas être élu pour plus de deux mandats par organe (Conseil national, Chambre exécutive et Chambre d'appel) ;
- Les candidats sont classés par ordre alphabétique sur les bulletins de vote ;
- Il va sans dire que si vous souhaitez vous présenter à l'un des organes susmentionnés, vous devez faire preuve de responsabilité et d'engagement. Vérifiez également si vous pouvez consacrer suffisamment de temps à ce futur mandat au cas où vous seriez élu(e).

JOUR J : 6 DÉCEMBRE 2024

Le 6 décembre prochain, les dés seront donc jetés ! Le vote sera placé sous le contrôle d'un huissier de justice. Ce dernier aura accès à la page récapitulative de tous les votes. Bien entendu, ce dernier est anonyme donc l'huissier verra uniquement le nombre de voix attribuées aux différents candidats, sans pouvoir identifier pour qui chaque électeur a voté. Nous vous informerons des résultats dès que possible via notre site web et nos réseaux sociaux. N'oubliez pas que votre vote est important car l'IPI des quatre années à venir sera celui que vous choisirez.

**Si le membre qui souhaite présenter sa candidature n'a pas accès à internet ou ne parvient pas à s'identifier, il se rend au siège de l'Institut, où il pourra déposer sa candidature contre accusé de réception. Il peut également envoyer sa candidature au bureau de l'Institut par courrier recommandé avec accusé de réception. Pour être recevable, la candidature, soutenue par au moins six électeurs appartenant au même groupe linguistique que le candidat, doit être déposée à l'Institut ou envoyée au bureau trente jours au moins avant la date de clôture du scrutin (art. 15 Arrêté royal déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers).*

LE STAGE SOUS LA LOUPE

FOIRE AUX QUESTIONS

Cette rubrique s'adresse tout particulièrement aux stagiaires et aux (futurs) maîtres de stage. Le stage suscite au quotidien de nombreuses interrogations auprès de celles et 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 DOIS-JE TÉLÉCHARGER LA PREUVE DU COMPTE DE TIERS ?

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau règlement de stage le 1^{er} janvier dernier, les candidats-stagiaires (courtiers et régisseurs) n'ont plus l'obligation de transmettre la preuve de l'existence d'un compte de tiers. Ce document est donc devenu optionnel lors de l'introduction de la demande.

S'il est facultatif pour les candidats-stagiaires, il reste toutefois obligatoire pour les stagiaires. En effet, la preuve du compte de tiers doit désormais être téléchargée dans l'outil de stage après l'inscription du stagiaire à la liste. Il s'agit d'ailleurs d'une des conditions d'admissibilité au test d'aptitude pratique de fin de stage. En pratique :

- Vous n'avez pas transmis la preuve lors de votre inscription ? Vous disposez alors de trois mois à compter de votre inscription pour la télécharger dans l'outil de stage ;
- Passé ce délai, un rappel automatique sera envoyé. Vous avez déjà fait le nécessaire ? Alors vous pouvez ignorer ce message. Si en revanche vous n'avez pas encore téléchargé la preuve, nous vous invitons à faire le nécessaire sans tarder ;
- Si vous ne transmettez pas ce document, vous ne pourrez ni clôturer votre stage ni présenter vos examens de fin de stage.

Vous ne savez pas quel document transmettre ? Vous trouverez sur notre [site internet](#) divers exemples (des attestations et une convention) pouvant vous aider.

MON MAÎTRE DE STAGE ME RÉMUNÈRE À LA COMMISSION. EN PRATIQUE, QUE DOIS-JE PERCEVOIR ?

Peu importe le mode de rémunération convenu avec votre maître de stage, le principe reste le suivant : vous devez percevoir chaque mois au minimum la rétribution horaire (8,82€ HTVA/heure en 2024) multipliée par le nombre d'heures prestées au cours du mois.

Votre convention de stage prévoit que vous perceviez des commissions ? Cela ne dispense pas votre maître de stage de vous verser la rétribution horaire. Si, par exemple, vous n'avez pas effectué de vente ou de location pendant 4 mois, vous ne recevrez pas de commission mais devrez malgré tout percevoir **le minimum légalement prévu**.

J'ENVISAGE DE DEVENIR MAÎTRE DE STAGE. DOIS-JE ÊTRE EN ORDRE À L'ÉGARD DE MON OBLIGATION DE FORMATION ?

En effet ! Si tous les titulaires sont évidemment tenus de respecter leur obligation de formation permanente, cette condition est désormais vérifiée lors des demandes pour obtenir la qualité de maître de stage. Etant donné que le (futur) maître de stage forme un stagiaire et lui transmet ses connaissances, il est indispensable qu'il soit lui-même correctement formé.

Ainsi, si vous souhaitez demander votre inscription à la liste des maîtres de stage en 2025, votre obligation de formation pour 2024 sera vérifiée. Vous devrez donc remplir cette condition en vue d'obtenir la qualité de maître de stage.

Rappelons que vous ne pouvez ni reporter à l'année suivante le surplus d'heures effectuées pendant l'année en cours, ni compenser l'année suivante les heures qui manqueraient pendant l'année en cours. Vous n'avez suivi que 5 heures sur les 10 requises en 2024 ? Il sera impossible de rattraper le retard en 2025 et de devenir maître de stage au cours de cette même année. Formez-vous donc à temps (10 heures de formation par an et par colonne)



Vous venez de débiter votre stage ou vous l'avez commencé depuis un certain temps déjà, et vous vous posez encore certaines questions quant à l'accomplissement de celui-ci ?

Participez à notre [formation IPI gratuite](#) adressée spécialement (et uniquement) aux stagiaires. Voici la prochaine date : le 25/11/24 de 13h30 à 15h30 dans les locaux de l'IPI.



NOUVEAUX

TITULAIRES 2024



Lors des audiences administratives des 4 et 11 juin ainsi que du 16 juillet, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 63 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue !

Félicitations et bienvenue !

Auspert	Elodie	Lenoir	Ludovic
Aussems	Clara	Lequeux	Laura
Averna	William	Lerusse	Hugo
Balthasar	Martin	Licata	Vanessa
Belin	Patricia	Mainville	Marie-Pierre
Benoit	Maxime	Makereel	Marie
Berghmans	David	Marocchi	Selim
Boreux	Antoine	Masset	Frédéric
Bowman de Almeida Pereira	Mathieu	Meert	Louis
Cardon de Lichtbuer	Stéphane	Mejjati-Alami	Alexia
Carlier	Valentin	Merlin	Loïc
Chahir Jarmouni	Melissa	Meuris	Pauline
Cioni	Nicola	Ndibeshe	Seva
Crappe	Brieuc	Noumbissie	Happi
Crismer	Benoît	Orobello	Salvatore
De Laet	Cedric	Pakula	Bernadette
De Poorter	Filip	Renard	Martin
Dejean	Anaïs	Riggi	Jessica
Delval	Guillaume	Saquet	Géraldine
Devillez	François	Scarantino	Mathias
Dönmez	Sukru	Selvais	Baudouin
Draux	Marie	Solier	Matthieu
Dubois	André	Soumah	Elisa
Dufour	Célestine	Stiernet	Mathilde
Duvivier	Guy	Tahon	Emmanuel
El Robrini	Djaouhara	Tassoul	Sacha
Emontspool	Pascal	Van Nerum	Jean-Aleandre
Englebert	Victor	Vanden Broucke	Romain
Garnier	Thomas	Vermer	Charles
Grossman	Louis	Wilhelmi	Jessica
Kibungu	Nadine	Wuillaume	Xavier
Le Clercq	Brian		



QUESTIONS IMMOBILIÈRES

Location à Bruxelles : un propriétaire peut-il demander lui-même à la DIRL (Direction de l'Inspection Régionale du Logement) de contrôler le bien dont il est propriétaire ?

L'article 12 de la nouvelle ordonnance du 4/04/2024 (entrée en vigueur prévue le 1/11/2024) permet au propriétaire bailleur de demander à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) de vérifier si le bien mis ou à mettre en location est conforme aux normes d'habitabilité et de salubrité régionales.

Cette nouveauté s'applique également aux baux en cours à la date du 1/11/2024.

Que faut-il faire pour pouvoir déduire son loyer au titre de charges professionnelles ?

A partir de l'année d'imposition 2024, pour pouvoir déduire les loyers en tant que frais professionnels, le locataire doit joindre à sa déclaration fiscale, une annexe reprenant l'identité du propriétaire.

Ceci s'applique au contribuable qui loue un bien immobilier ou qui est titulaire d'un droit réel sur celui-ci (emphytéose à bail, superficie, usufruit, servitude, etc. qui génère des redevances pour ce droit et tous les avantages accordés en vertu de ce droit).

Si les renseignements concernant le bien pris en location ou le droit immobilier ne sont pas repris en annexe à la déclaration, les loyers et coûts des avantages locatifs octroyés, ainsi que les indemnités pour un droit réel sur un bien immobilier, ne seront pas déductibles en tant que frais professionnels.

Cette formalité doit permettre de faciliter la tâche de contrôle de l'administration fiscale.

Peut-on encore interdire la présence d'animaux de compagnie dans un bail à Bruxelles ?

L'article 218/1 du Code bruxellois du logement prévoit que toute clause d'un contrat de bail ou de ses annexes interdisant purement et simplement la détention d'un animal de compagnie dans les lieux loués sera considérée comme non écrite.

Le contrat peut toutefois :

- conditionner la détention à l'absence de nuisances, ce qui n'est qu'une application du droit commun ;
- limiter le nombre d'animaux ou les espèces "pour des motifs raisonnables".

Quelles sont les obligations en matière de compteurs en Région wallonne ?

Depuis le 1^{er} janvier 2024, en Région wallonne, les immeubles à appartements (quelle que soit leur taille) doivent bénéficier de compteurs individuels pour l'électricité et le gaz.

C'est le propriétaire du logement qui doit assumer le coût de l'installation du compteur.

Quand faut-il demander un permis de location en Région wallonne ?

Un permis de location est en principe exigé en Région wallonne pour les logements collectifs et les petits logements individuels (moins de 28m²), loués ou mis en location à des personnes domiciliées ou à des personnes non domiciliées mais y habitant régulièrement durant la plus grande partie de l'année ainsi que pour l'hébergement d'étudiants.

Par dérogation à ce principe, ne sont toutefois pas visés :

- les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur (si l'immeuble comprend au maximum deux logements loués et quatre locataires) ;
- les logements de type unifamilial occupés par moins de cinq personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage et liées par un contrat de colocation.

WHO IS WHO?



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 troisième édition 2024, nous vous proposons de découvrir la **Commission Formation**, indispensable à l'agrégation des nombreuses formations que vous suivez annuellement. **Isabelle Wesphael** fait partie de cette Commission, et vous en dévoile les coulisses !

de gauche à droite : Jacques Rogister, Nathalie Schryvers, Isabelle Wesphael, Steven Lee

Licenciée en droit, coordinatrice pédagogique de la section "immobilier" au sein de la Haute École Charlemagne ou encore maître-assistant en droit de ladite section ... autant de compétences qu'Isabelle met au service de la Commission Formation de l'IPI. La tâche de cette dernière est importante : agréer des formations visant à mettre à jour les connaissances des agents immobiliers dans un contexte où les évolutions législatives sont de plus en plus nombreuses et se complexifient.

"La Commission peut également compter sur les compétences et expertises de trois autres personnes : Jacques Rogister, représentant de la formation "chef d'entreprise agent immobilier", Nathalie Schryvers, agent immobilier-courtier et mandataire de la Chambre exécutive ainsi que Philippe Thyoux, agent immobilier-syndic et mandataire du Conseil national." Afin de pouvoir valablement se réunir, la Commission Formation doit être constituée d'une part de deux membres issus du Conseil national ou de la Chambre exécutive, et d'autre part de deux membres externes à l'Institut ayant un lien avéré avec le secteur immobilier.

La Commission bénéficie également du soutien inébranlable de Steven Lee, Directeur de la Communication et de la Formation à l'IPI. Steven assure un rôle de coordinateur, il récolte les avis des membres et met tout en œuvre pour que ces derniers parviennent à un consensus lors du processus d'agrégation. Bien qu'il ne décide pas lui-même, il prépare tout en amont afin de faciliter le travail de la Commission.

Cette dernière se réunit suivant la demande, avec un minimum d'une fois par mois. "Nous veillons à agréer un large éventail de formations, en gardant toujours à l'esprit qu'elles doivent aider l'agent immobilier à mettre niveau ses connaissances juridiques et techniques. C'est également pour cette raison que nous n'accordons

jamais trop d'heures à une formation. Notre objectif est que la formation des agents immobiliers soit la plus diversifiée possible, ce qui ne serait pas possible si nous octroyions 10 heures à une formation unique." explique Isabelle. "En outre, la Commission accorde également une attention particulière aux formations qui mettent en avant les soft skills (gestion des équipes, gestion du stress, ...)" poursuit-elle. En revanche, la Commission met un point d'honneur à refuser les formations purement commerciales qui mettent en valeur un produit.

Si les formations sont examinées à la loupe, les prestataires doivent également remplir certains critères en vue d'être agréés par la Commission. S'il s'agit d'une personne physique, il doit ressortir du Curriculum vitae transmis que le demandeur dispose de compétences et d'expérience en terme de formation. Dans le cas d'une demande introduite par une personne morale, la Commission vérifiera dans les statuts que l'objet de la société consiste à former des personnes.



Enfin, **Isabelle** clôture en précisant que les membres se penchent également sur les questions de l'examen écrit du test d'aptitude pratique de fin de stage :

"Notre deuxième mission est de réviser ces questions. D'une part, nous les mettons à jour suivant les diverses modifications législatives, et d'autre part nous les enrichissons sur base des nouveaux thèmes et nouvelles compétences attendues des stagiaires. Un travail conséquent mais aussi très intéressant !"