



OCTOBRE-NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2024 - 27<sup>e</sup> ANNÉE - TRIMESTRIEL

## Campagne 2.0.

VALORISONS ENSEMBLE  
L'IMAGE DE L'AGENT  
IMMOBILIER-COURTIER!

## Dossier

CLAP DE FIN POUR LE BUREAU:  
RÉTROSPECTIVE DE SES  
RÉALISATIONS ET MOMENTS  
LES PLUS FORTS!

## Élections IPI 2024

QUI SONT LES NOUVEAUX ÉLUS?

## Who is who ?

THIBAUD LODEWYCKX,  
JURISTE AUPRÈS  
DU DÉPARTEMENT JURIDIQUE



©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](http://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

**LAYOUT**

Graphic Plugin

# SOMMAIRE

|   |         |
|---|---------|
| Edito .....   | 3       |
| Actualités .....  | 4 - 6   |
| Campagne 2.0.: valorisons ensemble l'image de l'agent immobilier-courtier! .....                | 7       |
| Clap de fin pour le Bureau : rétrospective de ses réalisations et moments les plus forts! ..... | 8 - 11  |
| Elections IPI 2024: qui sont les nouveaux élus? .....   | 12 - 13 |
| Le stage sous la loupe – Foire aux questions .....  | 14      |
| Nouveaux titulaires .....   | 15      |
| Questions immobilières .....  | 16      |
| <i>Who is who?</i> Thibaud Lodewyckx, juriste auprès du département juridique .....             | 17      |

**DES IDÉES? DES PROPOSITIONS?**

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

À bientôt!





# ÉDITO

## LE BUREAU TIRE SA RÉVÉRENCE !

**La fin prochaine de notre mandat clôture un chapitre passionnant débuté il y a près de quatre ans. 48 mois pour concrétiser nos nombreux projets ... c'est beaucoup et peu à la fois. Pour autant, c'est avec satisfaction que nous contemplons le travail accompli ces dernières années. Siéger au sein du Bureau de l'IPI aura été non seulement un immense privilège, mais aussi et surtout une chance exceptionnelle d'agir en faveur de notre profession. Bien entendu, le travail n'est jamais complètement achevé. Nous avons donc hâte de découvrir nos successeurs et leurs ambitions pour la prochaine législature, et leur souhaitons d'ores et déjà beaucoup de succès !**

Des vœux que nous adressons également à tous les mandataires élus le 6 décembre dernier. Curieux(se) de découvrir les noms des agents immobiliers qui siégeront pendant quatre ans au Conseil national, à la Chambre exécutive et à la Chambre d'appel ? Alors, rendez-vous sans tarder aux pages 12 et 13 ! Vos confrères s'appêtent à vivre une expérience enrichissante qui leur permettra d'une part de découvrir les coulisses de l'Institut, et d'autre part de mettre leur savoir-faire au service de la profession.

Naturellement, votre contribution lors des élections IPI a été cruciale. Alors, merci à celles et ceux qui ont fait entendre leur voix au cours des dernières semaines, et ce depuis leur compte personnel de surcroît. Nous sommes très satisfaits d'avoir digitalisé un processus électoral qui était devenu lourd et obsolète.

C'est en effet le Bureau de l'IPI qui est à l'origine de cette démarche de modernisation. Ce projet, parmi tant d'autres, témoigne de l'ambition dont nous avons fait preuve tout au long de notre mandat. Grâce à l'excellente collaboration avec nos deux confrères néerlandophones, Olivier et Frederiek, nous avons pu mener à bien le plan d'action esquissé lors de notre prise de fonction.

Notre objectif commun ? Professionnaliser davantage l'Institut et la profession, et ce au bénéfice de nos membres. Finalement, nous quittons le Bureau sur un bilan doublement positif : une amitié durable avec nos homologues néerlandophones ainsi que la concrétisation de (presque) tous nos projets (voir pages 8 à 11).

À ce propos, la page 7 détaille de manière plus approfondie l'une de nos dernières réalisations, à savoir la poursuite de la campagne d'image relative à l'agent immobilier-courtier. Cette dernière fait suite à la première campagne, lancée en 2022, ayant pour mission d'éclairer le consommateur quant à la plus-value indéniable de faire appel à un agent immobilier-courtier lors d'une transaction immobilière. Découvrez de suite les différentes actions qui seront menées au cours des prochains mois sur nos réseaux sociaux.

Enfin, la rubrique "Who is Who" de ce dernier numéro de 2024 met à l'honneur le poste occupé par Thibaud Lodewyckx. Fort d'une expérience de près de 5 ans auprès de la Chambre exécutive disciplinaire, juriste de formation, Thibaud a rejoint en début d'année le département juridique de l'Institut. Rendez-vous en page 17 pour en apprendre plus sur son poste.

Nous vous souhaitons une agréable lecture ainsi que de pétillantes fêtes de fin d'année !



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

# ACTUS

## PAR DÉCISION N° DD2149 DU 3 SEPTEMBRE 2024, LA CHAMBRE EXÉCUTIVE DE L'IPI A ORDONNÉ LA PUBLICATION DANS L'IPI-NEWS DU DISPOSITIF D'UNE SENTENCE DISCIPLINAIRE CONCERNANT MADAME MARIA FRONCIONE.

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis dans le chef de l'appelée Maria FRONCIONE, les griefs lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 21/05/2024 et repris ci-dessus ;

**Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée Maria FRONCIONE, la sanction de la RADIATION DES COLONNES DES INTERMEDIAIRES ET DES SYNDICS DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ;**

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

A l'unanimité du Président et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours ;

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

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

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

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

# ACTUS

## Droits d'enregistrement en Wallonie : feu vert pour le taux à 3%

Le Gouvernement wallon a adopté, le 14 novembre dernier, le projet de décret portant sur la réforme des droits d'enregistrement et des droits de succession et donations immobilières. Son objectif est de faciliter l'accès à la propriété dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Pour ce faire, leur mesure phare consiste à réduire à 3% le taux des droits d'enregistrement applicable à l'acquisition d'un bien immobilier destiné à devenir l'habitation propre et unique, et ce, en lieu et place du taux ordinaire de 12,5%.

Il sera également permis de bénéficier du taux à 3 % en tant qu'actuel propriétaire d'une habitation, à la condition de revendre dans les trois ans de l'acquisition du nouveau bien.

En parallèle, les divers régimes qui coexistaient jusqu'à présent seront supprimés, à savoir :

- L'abattement primo-acquéreur (réduction des droits jusqu'à 5.000 €) ;
- Le chèque-habitat ;
- Le taux réduit pour habitation modeste (fixé sur le revenu cadastral – ce qui ne devrait plus être le cas).

Le projet de décret a été voté le 4 décembre 2024 en séance plénière du Parlement wallon en vue de son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (sous réserve de la publication au Moniteur belge dans le délai requis). A l'heure d'écrire ces lignes, le texte n'a donc pas encore été publié au Moniteur belge.

## Depuis le 30 septembre 2024, la Cellule anti-blanchiment (CTIF) fonctionne avec un nouvel outil de déclaration

À l'instar de toutes les autres professions tombant sous l'application de la législation anti-blanchiment, 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 Cellule de traitement des informations financières (CTIF).

Depuis le 30 septembre dernier, la déclaration à la CTIF doit être effectuée via l'application goAML (et non plus via le formulaire de déclaration qui était disponible sur le site Internet de la CTIF). La déclaration est effectuée en principe par le responsable anti-blanchiment au sein de l'agence.

**L'outil anti-blanchiment** qui vous aide dans le respect de vos obligations anti-blanchiment génère les documents nécessaires à la déclaration d'une transaction suspecte dans la nouvelle application goAML.

## Le SPF Economie publie de nouvelles guidelines sur l'intermédiation immobilière

Le 21 octobre 2024, le SPF Economie a publié des **guidelines** "Intermédiation immobilière avec des consommateurs". L'objectif de ces guidelines est de rappeler aux intermédiaires immobiliers certaines obligations légales dans le cadre de leur intermédiation avec les consommateurs, afin de parvenir à une meilleure application de la loi et à un meilleur fonctionnement du marché. Les obligations qui ne relèvent pas de la compétence du SPF Economie n'y sont pas abordées. En ce qui concerne la législation anti-blanchiment, les guidelines renvoient aux sites web de l'**IPI** et du **SPF Economie**.



Outre l'arrêté royal du 28 septembre 2023 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiation immobilière conclus entre entreprises et consommateurs, d'autres dispositions légales, sur lesquelles le SPF Economie exerce un contrôle, sont également couvertes (telles que les mentions obligatoires sur le site web et les médias sociaux, l'indication des prix, etc.).

Les guidelines constituent une checklist utilisée par l'Inspection économique lors du contrôle des intermédiaires immobiliers et visent à rappeler les obligations légales ainsi qu'à prévenir les litiges. Veillez donc à prendre connaissance de ces guidelines, qui reflètent le point de vue du SPF Economie sur diverses dispositions concernant les agents immobiliers.

# ACTUS

## Modifications apportées par l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement

**L'Ordonnance** du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2024. Celle-ci a pour but, suivant l'exposé des motifs, de renforcer le droit au logement des personnes vulnérables via ses trois composantes essentielles que sont l'habitabilité, la sécurité légale de l'occupation et la capacité de paiement.

Ainsi, divers grands changements ont été apportés au Code du logement bruxellois. Ces derniers sont expliqués dans les IPI-Mail envoyés les 23 et 30 octobre. Ils concernent notamment la garantie locative, le paiement du loyer et des charges, l'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux ou encore les animaux de compagnie.

## Une personne faisant l'objet d'une suspension ou d'une radiation de l'IPI ne peut pas exercer la profession même sous statut d'employé

Les personnes qui font l'objet d'une suspension ou d'une radiation de l'IPI ne sont pas autorisées – durant la période de la sanction – à continuer d'exercer la profession et ce, y compris sous le statut d'employé.

Cette disposition est clairement énoncée à l'article 8 de la loi organisant la profession d'agent immobilier récemment mise à jour et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2024: *"Sans préjudice de l'article 11, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, de la loi-cadre, un agent immobilier qui est suspendu ou radié ne peut toutefois plus exercer la profession d'agent immobilier pendant la durée de la sanction disciplinaire, même en tant que salarié"*.

Il va donc sans dire qu'en tant qu'employeur, il ne vous est pas permis d'engager même sous le statut d'employé des personnes suspendues ou radiées de l'IPI. Pour être certain qu'un candidat employé ne fait l'objet ni d'une suspension ni d'une radiation, il suffit de lui demander de remettre une attestation de l'IPI qui le certifie.

## Vous ne souhaitez plus exercer en 2025 ? Demandez votre omission à temps !

Si vous n'exercez plus la profession et/ou ne désirez plus l'exercer en 2025, nous vous prions de demander avant le 31 décembre 2024 votre omission de la (ou des) colonne(s) concernée(s). Si dans un futur proche ou lointain vous souhaitez à nouveau exercer, vous pourrez demander votre réinscription au tableau des titulaires dans la (ou les) colonne(s) souhaitée(s). Il s'agira alors d'une simple procédure administrative (aucun stage ou examen à représenter). Pour rappel, la demande d'omission se fait en ligne via votre compte personnel, une procédure simplifiée et rapide !

Attention : les stagiaires qui se font omettre de la liste des stagiaires doivent, quant à eux, recommencer intégralement leur stage s'ils se réinscrivent.

The screenshot shows a web interface for the IPI application process. At the top, there is a navigation bar with the following elements: 'TABLEAU DE BORD', 'MES FORMULAIRES DE DEMANDE', and 'ÉTAPE 1 : QUELLE EST VOTRE DEMANDE ?'. Below this, a progress bar indicates the current step: 'Introduction' (selected), 'Données', 'Sous-colonne', and 'Documents'. The main heading is 'Étape 1 : Quelle est votre demande ?'. Underneath, there is a section titled 'Je souhaite introduire une demande...' with a list of radio button options:

- Demande "devenir agent immobilier" sur base du diplôme OU sur base de l'expérience
- Demande d'omission
- Demande pour devenir maître de stage
- Demande de dérogation à l'article 17 du règlement de stage (pdf)
- Demande de réinscription à la liste des stagiaires (pdf)
- Demande de réinscription au tableau des titulaires (pdf)
- Demande d'inscription d'une personne morale (pdf) Plus d'infos

At the bottom of the form, there is a blue button labeled 'Étape suivante'.

## CAMPAGNE 2.0.: VALORISONS ENSEMBLE L'IMAGE DE L'AGENT IMMOBILIER-COURTIER !

En 2022, les agents immobiliers-courtiers ont bénéficié d'une campagne inédite menée par l'IPI auprès du grand public. L'objectif? Mettre en exergue la plus-value indéniable de faire appel à un professionnel de l'immobilier dans le cadre d'une transaction immobilière. Bien entendu, cette initiative de revalorisation, fortement appréciée par nos membres, en appelait d'autres à l'avenir. Bonne nouvelle : la suite de cette campagne a justement débuté il y a quelques semaines sur nos réseaux sociaux !

Au programme de cette mouture 2.0. ? Des publications écrites, un contenu renouvelé, un nouveau look pour le site de la campagne mais aussi et surtout l'élaboration de courtes vidéos. Particulièrement incontournables en communication, les vidéos sont parfaitement adaptées aux réseaux sociaux car elles transmettent l'information de manière plus percutante et captivante, et contribuent ainsi à une meilleure rétention du message. Tournées à l'aide d'une agence de communication, ces 10 vidéos seront partagées, au même titre que les publications écrites, pendant plusieurs mois sur nos différents réseaux sociaux ([Facebook](#), [LinkedIn](#) et [Instagram](#)).



### Pas de "One Shot"

Bien entendu, la réalisation d'une campagne unique ne saurait suffire, et une telle démarche doit donc être répétée dans le temps afin non seulement de toucher progressivement davantage de consommateurs mais aussi de renforcer notre message. A force de persévérance, nous espérons conscientiser le grand public quant à la plus-value de l'agent immobilier, et contribuer ainsi à la revalorisation du métier.

Comment? En axant la campagne autour des mécanismes et garanties de protection importants offerts par l'agent immobilier à ses clients. L'obligation de formation permanente, le compte de tiers protégé légalement, l'assurance RC professionnelle et cautionnement ou encore le devoir de recherche et d'information. Tous ces sujets (10 au total) sont traités de manière dynamique dans des capsules vidéos volontairement courtes afin de capter l'attention ... et surtout de la conserver! En outre, l'ensemble de nos publications (vidéos et textes) renvoient systématiquement à une information plus complète disponible sur le [site de la campagne](#).



En tant qu'acteurs du terrain, mes confrères du Bureau et moi-même sommes fréquemment confrontés à des consommateurs mal informés sur le rôle et les compétences de l'agent immobilier-courtier. Conseils, soutien, gain de temps, expertise, accompagnement, garanties ... En faisant appel à un agent immobilier-courtier, le consommateur s'entoure d'un partenaire de qualité et de confiance dans ce qui représente souvent l'une des transactions les plus importantes de sa vie. Et c'est précisément ce message que nous souhaitons véhiculer auprès du grand public."

appel à un agent immobilier-courtier, le consommateur s'entoure d'un partenaire de qualité et de confiance dans ce qui représente souvent l'une des transactions les plus importantes de sa vie. Et c'est précisément ce message que nous souhaitons véhiculer auprès du grand public."

**Nicolas Watillon, président de l'IPI.**

### Partagez nos publications !

Si l'usage des paid media donne de la visibilité à notre campagne, la collaboration de nos membres contribue également à son succès. En repartageant nos publications sur vos réseaux, vous nous permettez de toucher un plus grand nombre de consommateurs et donc d'atteindre notre public cible. Naturellement, une campagne de soutien ne saurait pas remplacer l'expertise et le professionnalisme dont vous faites preuve au quotidien. Les nombreuses expériences positives de vos clients font partie intégrante du processus de valorisation de la profession !

## CLAP DE FIN POUR LE BUREAU : RÉTROSPECTIVE DE SES RÉALISATIONS ET MOMENTS LES PLUS FORTS !

Le 6 décembre dernier, vous découvriez les noms des confrères qui vous représenteront pendant quatre ans au sein des différents organes de l'IPI. Et qui dit élections, dit nouveau Bureau de l'IPI. Ainsi, ses membres seront élus le 30 janvier 2025 par le Conseil national, et ce en vue de démarrer leur mission dans le courant du mois de février. C'est donc une page qui va bientôt se tourner pour l'équipe actuelle présidée par Nicolas Watillon. Si la nostalgie est certainement de mise, c'est néanmoins avec le sentiment du devoir accompli que Sandrine, Nicolas, Olivier et Frederiek prendront d'ici peu congé de leurs fonctions. Car au cours des quatre dernières années, ils n'ont eu de cesse de mettre en place des projets visant à professionnaliser davantage l'Institut et la profession. Mais quel bilan retenir de ce mandat passionnant ?

C'est donc le 9 février 2021 que la grande aventure débute pour Nicolas Watillon (président, agent immobilier-courtier), Sandrine Galet (deuxième vice-présidente, agent immobilier-syndic), Olivier Morobé (premier vice-président, agent immobilier-courtier) et Frederiek Thiers (trésorier, agent immobilier-syndic). Bien que Sandrine et Frederiek soient étrangers au fonctionnement de l'Institut, ils peuvent compter sur l'expérience acquise par Nicolas et Olivier au cours de la précédente législature. Rapidement, un plan d'action ambitieux est élaboré : la communication, la digitalisation, le stage, le dépistage, la mise en avant des différents métiers qui composent notre belle profession ou encore les relations internationales ... rien n'est laissé au hasard, et la grande majorité des projets sont d'ailleurs menés à bien !

### Volet communication

Conscient que la communication est le fer de lance d'une entreprise, le Bureau a donc axé une partie de ses efforts sur ce volet en développant la communication tant interne (vis-à-vis de nos membres) qu'externe (vis-à-vis du grand public).

- Peu après le début de leur mandat, **une enquête de satisfaction est réalisée** auprès des agents immobiliers afin d'évaluer leur degré de satisfaction à l'égard de leur Institut. Ainsi, ce fut un score très positif (87% de satisfaction) qu'a obtenu l'ensemble de nos services. En outre, de manière générale, il est apparu que le taux de satisfaction augmentait proportionnellement à la fréquence d'utilisation de nos services. Et cerise sur le gâteau : notre offre de formation a récolté un pourcentage de satisfaction de 95% ! Des résultats très positifs et intéressants pour le Bureau, qui a ainsi pu connaître les attentes de ses membres.
- Leur attention s'est également portée sur la méconnaissance de la part des consommateurs du métier d'agent immobilier-courtier et de la réalité du terrain. Portée par les deux membres courtiers du Bureau, une première **campagne de sensibilisation** fut menée en 2022 pendant plusieurs semaines sur nos réseaux sociaux. L'objectif ? Eclairer le grand public quant à la plus-value indéniable apportée par l'agent immobilier-courtier dans le cadre d'une transaction immobilière. Naturellement, une campagne doit être répétée dans le temps pour porter ses fruits, raison pour laquelle la suite vient d'être lancée !
- Et qu'en est-il des agents immobiliers-syndics ? Ils n'ont certes pas été oubliés pendant ce mandat, et ceci grâce aux différentes initiatives mises en place par les deux membres syndics du Bureau, Sandrine et Frederiek. Au fait des difficultés rencontrées sur le terrain et soucieux de venir en aide à leurs confrères, ils furent à l'origine de **l'enquête de grande envergure relative au métier de syndic**. Jamais réalisée auparavant, cette enquête unique a permis d'identifier les causes de la pénurie qui touche le métier. Syndics, employés, étudiants, courtiers ... tous ont pu partager leur perception et leurs attentes ! Et force a été de constater que les résultats étaient inquiétants : les personnes interrogées ont pointé notamment un déséquilibre entre la vie professionnelle et la vie privée ou encore une méconnaissance complète du rôle et des tâches du syndic.
- Face à ce constat, l'IPI s'est associé aux fédérations professionnelles (Federia et CIB) et au Fonds 323 afin d'élaborer une **campagne nationale autour du métier de syndic** ! Lancée fin 2023, cette campagne menée sur les **réseaux sociaux** rencontrait différents objectifs : conscientiser et sensibiliser les (futurs) copropriétaires, revaloriser la profession et susciter des vocations.

## CLAP DE FIN POUR LE BUREAU : RÉTROSPECTIVE DE SES RÉALISATIONS ET MOMENTS LES PLUS FORTS !

- Vecteurs de la communication du 21<sup>ème</sup> siècle, les réseaux sociaux de l'Institut ont donc été massivement utilisés dans le cadre de nos campagnes. Les autres supports employés par le service Communication de l'IPI ont également été développés : élaboration de **contenus vidéos, brochures, fiches informatives** ... autant d'outils visant à faciliter l'accès à de l'information ciblée et pertinente !
- A côté des canaux de communication écrits, le Bureau a souhaité **renforcer la présence de l'Institut sur le terrain** en poursuivant nos diverses initiatives de formation. Ainsi, un nouveau projet a vu le jour en 2023 : la mise en place d'un **colloque inédit consacré à la lutte contre le blanchiment d'argent**, une législation importante mais complexe. Les différents orateurs invités – incluant notamment le SPF Economie et la CTIF – ont ainsi éclairé les participants quant à leurs obligations législatives et la mise en pratique de ces dernières. Le Bureau francophone a saisi cette opportunité pour échanger avec les membres et récolter leur retour d'expérience.
- Eux-mêmes agents immobiliers, les membres du Bureau ont une conscience accrue des difficultés rencontrées par nos membres sur le terrain. Ils sont également convaincus qu'en assurant davantage de prévention en amont, les Chambres sanctionneront moins d'agents immobiliers. Cette réflexion a ainsi abouti à la **création du poste de juriste-conseil**, lequel a pour unique but d'aider les agents immobiliers à remplir leurs obligations déontologiques.

### Volet digitalisation

Poursuivre la digitalisation au sein de l'IPI faisait également partie des priorités du Bureau, ceci afin d'améliorer l'expérience du personnel de l'Institut, des membres ainsi que des tierces personnes. Et les différents projets concrétisés ont précisément rencontré cet objectif !

- Vitrine virtuelle de l'IPI et premier moyen de communication vis-à-vis de l'extérieur, notre site internet ne fournissait pas toujours de manière efficace l'information aux visiteurs (les particuliers au même titre que les agents immobiliers). Le **site de l'IPI** a donc bénéficié en 2022 d'un **total relooking** visant à le rendre plus convivial, attrayant et intuitif. Le but ? Faciliter l'accès à l'information et améliorer l'expérience de navigation !
- Dans cette même optique, le test de compétence (obligatoire pour tous les candidats stagiaires) est devenu entièrement digitalisé en juin 2023. Le gain de temps est double pour les candidats : non seulement ils peuvent le présenter **à distance**, mais en plus le traitement de leur dossier est plus rapide. Une situation *Win Win* !
- Cette volonté d'optimiser les procédures internes et externes de l'IPI s'est traduite également dans la digitalisation progressive de **nos divers formulaires** (inscription à la liste des stagiaires, omission, etc.) et de **nos services**. Ainsi, grâce au développement d'un outil digitalisé plus performant pour le service Dépistage, les détectives privés de l'Institut ont effectué davantage de contrôles et d'inspections. Une digitalisation payante car le nombre de dossiers traités par le service Dépistage a presque doublé en 2023 !
- Le train de la technologie a également entraîné dans son sillage les formations dispensées par l'IPI – qui peuvent (pour certaines) être suivies à distance (= **webinaires**) depuis 2020 – ainsi que nos **magazines trimestriels**, ces derniers étant disponibles de manière exclusivement digitale depuis 2024 ! La majorité de nos membres étaient favorables à ce changement, une évolution logique à l'ère de la digitalisation et des efforts écologiques. En outre, nos magazines, au même titre que nos newsletters (IPI-Mail), ont bénéficié d'un relooking visant à les doter d'une **identité visuelle** propre et reconnaissable.
- *Last but not least*, la digitalisation du **processus électoral de l'IPI** avec la tenue, pour la première fois de l'histoire de l'Institut, d'élections de manière digitale. En effet, les membres ont pu voter depuis leur compte personnel, un gain de temps évident et un souffle de modernité plus que bienvenu.

## CLAP DE FIN POUR LE BUREAU : RÉTROSPECTIVE DE SES RÉALISATIONS ET MOMENTS LES PLUS FORTS !

### Volet gestion interne et bâtiment

Parallèlement à ses missions principales (conduire les affaires courantes, exécuter les décisions prises par le Conseil national, ...) le Bureau de l'IPI gère également le personnel de l'Institut et veille à l'entretien du bâtiment.

- En tant que professionnels de l'immobilier, les membres du Bureau ont accordé une grande importance à la **bonne gestion du bâtiment de l'IPI**. Réalisation d'un audit énergétique, mise en conformité de l'installation électrique, installation d'un éclairage LED, rénovation des ascenseurs, nettoyage de la façade, modernisation des enseignes à rue, aménagement et décoration du rez-de-chaussée ... des projets menés à bien grâce au Bureau.
- Attentifs à l'état général du bâtiment, ils se sont également penchés sur le contenu et les conditions des **contrats** (entretien des ascenseurs, contrats avec les fournisseurs, etc.) signés par l'IPI, lesquels ont d'ailleurs été **quasi tous renégociés**.
- Enfin, le Bureau fut à l'écoute du personnel de l'Institut, et a apporté son soutien aux services qui ont fait part de leurs besoins (recrutement, développement d'outils digitalisés, etc.). En outre, une **réorganisation interne des services** a eu lieu en 2021 afin de leur permettre de travailler plus efficacement.

### Volet profession

Tout comme vous, les membres du Bureau exercent – parallèlement à leurs fonctions à l'IPI – la profession d'agent immobilier. Ils ont donc apporté leur contribution, de près ou de loin, aux différents changements ayant affecté les agents immobiliers et le secteur au cours des quatre dernières années.

- L'un d'entre eux concernait la renégociation, à la hausse, des **conditions de la police d'assurance collective** souscrite par l'IPI. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, nos membres profitent d'extensions supplémentaires et d'une augmentation du montant de la garantie protection juridique. Une bonne nouvelle pour eux car leurs activités professionnelles bénéficient désormais d'une protection élargie !
- Un autre changement important portait sur la **mise à jour du règlement de stage**, un projet de grande ampleur finalement concrétisé en 2024. Une des nouveautés majeures ? La modification des conditions d'inscription et de maintien sur la liste des maîtres de stage ! Ces adaptations (et toutes les autres) apportées à l'ancien texte visaient à améliorer la qualité du stage au bénéfice tant des stagiaires que des maîtres de stage.
- Accroître la qualité du stage passait également par le **renouvellement du parcours e-learning IPI** que suivent les stagiaires. Les modules e-learning ont donc été modernisés afin d'être plus interactifs et dynamiques, rendant ainsi l'expérience d'apprentissage des stagiaires davantage stimulante et performante.
- Sur le plan législatif, notre secteur a fait face à deux changements majeurs en 2024. Le premier concernait l'entrée en vigueur du **nouvel arrêté royal relatif** aux contrats d'intermédiation immobilière. Conscient de l'impact non négligeable du texte sur nos membres, le Bureau a participé – avec les fédérations professionnelles – aux discussions préliminaires afin d'appuyer les intérêts des agents immobiliers. Le deuxième changement avait trait à la **loi modifiant la loi organisant la profession d'agent immobilier**. Au programme ? Modernisation de l'accès à la profession (sur base d'une expérience professionnelle pertinente), assouplissement des conditions d'exercice par une personne morale ou encore renforcement de l'efficacité des mesures disciplinaires et interdiction pour un agent immobilier d'exercer le métier en tant qu'employé. Une fois de plus, le Bureau a participé activement aux différentes étapes de cette réforme législative !
- D'autres réformes, internes, attendent d'ailleurs le nouveau Bureau. Afin de faciliter la transition et assurer une certaine continuité, les membres actuels du Bureau ont rédigé une liste de recommandations dans différents domaines. Ces dernières seront très certainement utiles à la nouvelle équipe !

CLAP DE FIN POUR LE BUREAU : RÉTROSPECTIVE DE SES RÉALISATIONS ET MOMENTS LES PLUS FORTS !

30 YEARS

**IPI-BIV : 30 YEARS STRONGER !**

La tenue de l'événement du 12 septembre dernier a sans aucun doute été **l'apothéose** du mandat du Bureau, qui tenait à célébrer les 30 ans d'existence de l'IPI mais aussi et surtout la reconnaissance et la protection du titre d'agent immobilier ! Et qui dit anniversaire exceptionnel, dit événement exceptionnel. Par conséquent, un programme inédit, axé autour de l'encadrement de la profession à l'international, a été élaboré.

Désireux de repousser les frontières, le Bureau a accordé en effet une grande importance aux échanges avec nos homologues européens, et ce à travers notamment le CEPI (l'Association européenne des Professions immobilières) et la FIABCI (Fédération immobilière internationale). Figure de proue en matière de régulation de la profession, l'IPI répond régulièrement aux sollicitations des pays intéressés par le modèle en place dans notre pays. À travers ces rencontres internationales, l'IPI ressort aussi **grandi et enrichi de ces échanges**.

Un enrichissement mutuel dont ont profité les participants lors de cette **journée de conférences** ! Grâce aux interventions des différents représentants internationaux (Grèce, Allemagne, Québec, France, etc.), les agents immobiliers ont non seulement pu découvrir les pratiques de leurs homologues, mais aussi apprécier le haut niveau de professionnalisation en vigueur en Belgique. Une journée académique enrichissante qui s'est soldée par une conférence inspirante autour de **l'intelligence artificielle**. Les défis en la matière sont nombreux, et la réflexion autour de son intégration dans nos pratiques professionnelles doit absolument se poursuivre.

Cet événement inédit s'est clôturé en beauté par l'organisation d'une **soirée de gala** dans le cadre très prestigieux des Musées Royaux des Beaux-Arts de Bruxelles. Ambiance musicale, gastronomie, invités de marque ... autant d'ingrédients qui ont contribué à la réussite de cette soirée. Et il est incontestable que les participants en garderont un souvenir mémorable !

STRONGER !



## ÉLECTIONS IPI 2024 : QUI SONT LES NOUVEAUX ÉLUS ?



La période électorale, qui a débuté le 20 novembre dernier, a pris fin le vendredi 6 décembre à 10h ! Pendant deux semaines et demie, nos membres ont donc pu faire entendre leur voix et élire leurs futurs représentants.

Ainsi, sous la supervision de l'huissier de justice DEBRAY, les résultats des votes ont été dévoilés en présence - entre autres - des membres du Bureau de l'IPI, de la commissaire du gouvernement, du personnel de l'Institut et de certains mandataires élus. Un moment d'émotion pour tous !

Au total, 2.675 votes ont été enregistrés sur la plateforme digitale *Electi* dont 1.153 francophones (sur 3.685 électeurs, soit un taux de vote de 31 %) et 1.522 néerlandophones (sur

5.059 électeurs, soit un taux de vote de 30 %). Ces chiffres sont en hausse par rapport aux précédentes élections, ce qui peut notamment être attribué à la digitalisation du processus électoral. Une modernisation plus que bienvenue qui s'est déroulée sans accroc, tant du côté des candidats et électeurs que du côté de l'IPI !

Notons que les nouveaux élus du Conseil national débiteront leur mandat le 9 février 2025 tandis que les nouveaux mandataires des Chambres (exécutives et d'appel) commenceront le 1<sup>er</sup> mars 2025.

Retrouvez ci-dessous les noms des 70 personnes que vous avez élues.

### CONSEIL NATIONAL

#### RÔLE FRANCOPHONE

##### Effectifs

1. Sandrine GALET
2. Alain BRAEM
3. Jean HOUTART
4. Aymeric FRANCQUI
5. Véronique DUGAIT
6. Linda HENRION
7. Virginie JONKERS
8. Sylvain COUCHANT
9. Abraham de BETTENCOURT de AZEVEDO MAFRA

##### suppléants

1. Paul COSSE
2. Vincent COUET
3. Nicolas DRABBE
4. Alexandre le CLEMENT de SAINT-MARCQ
5. Laurent LEGROS
6. Cyril VANDER GHINST
7. Laurent-Paul VANDER ELST
8. Adrian DEVOS
9. Amaury du JARDIN

### CONSEIL NATIONAL

#### RÔLE NÉERLANDOPHONE

##### Effectifs

1. Patrick BOTERBERGH
2. Catherine BIJNENS
3. Cedric LOMBAERT
4. Jan ALLEMAN
5. Charlotte VERBEKEN
6. Eline AMPE
7. Michel VAN DEN MEERSSCHAUT
8. Wendy HENDRICKX
9. Koen VERHAEGHE

##### suppléants

1. Frank VALKENEERS
2. Frank BOSMANS
3. Rudi VAN GEEL
4. Jürgen VANDAMME
5. Geoffrey GIËT
6. Xenia CLAEYS
7. Olivier BLOCKHUYS
8. Karin DE KONINCK
9. Lode DEGROOTE

## ÉLECTIONS IPI 2024 : QUI SONT LES NOUVEAUX ÉLUS ?



### CHAMBRE EXÉCUTIVE

#### RÔLE FRANCOPHONE

**Effectifs**

- 1. Nicolas WATILLON
- 2. Yves VAN ERMEN
- 3. Isabelle BALARATTI

**suppléants**

- 1. Vanessa RAUW
- 2. Carlos de MEESTER de BETZENBROECK
- 3. Geoffroy de CLIPPELE
- 4. Nathalie DEMORTIER
- 5. Grégory SOHIER
- 6. Dimitri KASSOWICZ

### CHAMBRE EXÉCUTIVE

#### RÔLE NÉERLANDOPHONE

**Effectifs**

- 1. Filip DEWAELE
- 2. Daniel BUSCHMAN
- 3. Annouck TRUYENS

**suppléants**

- 1. Stephan COENEN
- 2. Glen VANDERSNICKT
- 3. Dominique VANRUNXT
- 4. Kristien BERKEIN
- 5. Luc VANDER MEEREN
- 6. Dirk FLORIZOONE

### CHAMBRE D'APPEL

#### RÔLE FRANCOPHONE

**Effectifs**

- 1. Caroline LEJEUNE
- 2. Angie IMPELLIZZERI

**suppléants**

- 1. Xavier de JACQUIER de ROSEE
- 2. Isabelle DEVREUX
- 3. Olivier REMACLE
- 4. Nathalie SCHRYVERS
- 5. Cécile VAUSE
- 6. Hermann HACK - art. 30, § 2, AR 20/07/2012

### CHAMBRE D'APPEL

#### RÔLE NÉERLANDOPHONE

**Effectifs**

- 1. Kristien VIAENE
- 2. Filip VAN DER VEKEN

**suppléants**

- 1. Frédéric DELRIVE
- 2. Ingrid MAES
- 3. Gerda VAN DER STRAETEN
- 4. Bertil REUNIS
- 5. Naranjo DECAMPS
- 6. Bart LAUWERS

## 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.

### JE RENCONTRE UN LITIGE AU SUJET D'UNE FACTURE. À QUI PUIS-JE M'ADRESSER ?

Bien que la plupart des stages se déroulent sans accroc, il arrive qu'un litige au sujet d'une facture entrave les relations entre le stagiaire et son maître de stage. Nombreux sont les stagiaires qui se tournent alors vers l'IPI en quête d'une solution, qui se solderait par le paiement de la facture. Pourtant, les compétences de l'IPI en la matière sont très limitées. Dans quel cas pouvons-nous intervenir, de quelle manière et avec quel résultat ? Analysons deux cas de figure :

- 1<sup>er</sup> cas de figure : vous établissez une facture, mais votre maître de stage la conteste. La raison invoquée ? Les prestations renseignées dans la facture ne correspondraient pas à ce qui aurait été réellement effectué. La facture étant contestée, il faut vous tourner vers les tribunaux compétents (tribunal de l'entreprise ou justice de paix) qui pourront résoudre le litige. L'IPI n'est pas compétent en la matière, il ne sert donc malheureusement à rien d'introduire une plainte auprès de l'Institut ;
- 2<sup>ème</sup> cas de figure : vous établissez une facture, mais votre maître de stage ne la paie pas. En cause ? Non pas une contestation des heures, mais par exemple un problème de trésorerie qui l'empêche de vous rémunérer pour les prestations effectuées pour son compte. Dans cette situation, libre à vous d'introduire une plainte auprès de la Chambre exécutive de l'IPI. Notez toutefois que la Chambre pourra uniquement prononcer une sanction disciplinaire, et ne pourra donc en aucun cas forcer votre maître de stage à vous payer. Seuls les tribunaux susmentionnés disposent de cette compétence.

### PUIS-JE DÉNONCER UN PROBLÈME VIA LE FORMULAIRE D'ÉVALUATION DE STAGE ?

Tout au long du stage, le stagiaire et son maître de stage sont invités à compléter des formulaires d'évaluation. Ces derniers, au nombre de cinq, ont pour objectif d'évaluer la qualité et la pertinence du stage, et non le stagiaire/le maître de stage. Les formulaires n'ont donc pas pour vocation de dénoncer au service stage un problème.

Ainsi, dans l'éventualité où vous rencontreriez durant le stage un souci avec votre stagiaire/maître de stage, la première chose à faire est d'essayer de le résoudre ensemble. Si malheureusement vous ne parvenez pas à trouver de solution, libre à vous de mettre fin à la convention de stage (de commun accord ou unilatéralement). Enfin, si vous souhaitez dénoncer une situation problématique au service stage, ne passez pas par les formulaires d'évaluation et prenez contact avec la responsable du service soit par mail soit par téléphone.

### PUIS-JE SYNCHRONISER MON AGENDA PRIVÉ/PROFESSIONNEL AVEC CELUI DE L'OUTIL DE STAGE ?

Le service stage est régulièrement interpellé par des stagiaires et/ou leur maître de stage quant à la possibilité de lier l'agenda de l'outil de stage à l'agenda de travail. Malheureusement, une telle synchronisation n'est pas possible, et ce pour plusieurs raisons.

Premièrement, l'agenda de l'outil de stage doit être considéré comme un journal de bord qui reflète l'accomplissement du stage. L'objectif consiste à y enregistrer les faits pertinents de votre stage, assortis de commentaires, d'un contexte et d'une réflexion. Qu'avez-vous fait ? De quoi s'agit-il ? Quelle était la pertinence dans le cadre de votre stage ou, en d'autres termes : pourquoi cela doit-il se retrouver dans votre agenda de stage ? Autant d'éléments qui distinguent l'agenda de travail de celui de l'outil de stage.

Deuxièmement, il faudrait développer une fonctionnalité permettant de lier l'agenda de l'outil de stage avec la multitude de systèmes d'agenda disponibles. Cela nécessiterait non seulement un lourd et long travail d'analyse en amont, mais aussi des montants exorbitants pour le développement.

Troisièmement, nous ne devons pas être en possession d'éléments privés qui ne concernent que vous. Or, beaucoup de stagiaires encodent dans leur agenda de travail des informations et/ou des événements qui sont soit privés, soit strictement liés à l'agence et sans lien aucun avec le stage.



NOUVEAUX

# TITULAIRES 2024



Lors des audiences administratives du 3 septembre ainsi que des 1<sup>er</sup> et 29 octobre, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 81 nouveaux titulaires francophones.

## Félicitations et bienvenue !

|                         |           |                           |                |                       |            |
|-------------------------|-----------|---------------------------|----------------|-----------------------|------------|
| <b>Aba Yahya</b>        | Younes    | <b>Ferdin</b>             | Antoine        | <b>Meylemans</b>      | Laetitia   |
| <b>Airoldi</b>          | Jonathan  | <b>Fernandez y Garcia</b> | Chloé          | <b>Mouthoy</b>        | Thibault   |
| <b>Akinci</b>           | Martine   | <b>Flamend</b>            | Camille        | <b>Nardone</b>        | Thomas     |
| <b>Ancet</b>            | Ziggy     | <b>Gossiaux</b>           | Anne-Catherine | <b>Oliveri</b>        | Marine     |
| <b>Belhimeur</b>        | Alexia    | <b>Gültekin</b>           | Bayram         | <b>Pasquet</b>        | Simon      |
| <b>Blonda</b>           | Lauriano  | <b>Haas</b>               | Clara          | <b>Péters</b>         | Michaël    |
| <b>Boone</b>            | Jérôme    | <b>Hanquet</b>            | Pierre         | <b>Pinckaers</b>      | Vanessa    |
| <b>Bosquet</b>          | Marie     | <b>Hardy</b>              | Maxime         | <b>Pirrotte</b>       | Jeremy     |
| <b>Bougeâtre</b>        | Baptiste  | <b>Heck</b>               | Guillaume      | <b>Pirronitto</b>     | Stefano    |
| <b>Bouryaba Makanda</b> | Roberto   | <b>Hugon</b>              | Tanguy         | <b>Queipo-Carcaba</b> | Prescillia |
| <b>Capieaux</b>         | Sonia     | <b>Husain</b>             | Maïa           | <b>Rébillé</b>        | Bruno      |
| <b>Cavvadias</b>        | Estelle   | <b>Ioannou</b>            | Fanny          | <b>Roeykens</b>       | Amaury     |
| <b>Chkolar</b>          | Harry     | <b>Ivankovich</b>         | Anaïs          | <b>Roshardt</b>       | Delphine   |
| <b>Cluytens</b>         | Stephanie | <b>Jourquin</b>           | Alexiane       | <b>Simon</b>          | Nicolas    |
| <b>Collet</b>           | Maxime    | <b>Karim</b>              | Adrien         | <b>Van Cauter</b>     | Nathalie   |
| <b>Cornez</b>           | Quentin   | <b>Kieffer</b>            | Manon          | <b>Van de Wauwer</b>  | Gaëtan     |
| <b>Corona</b>           | Eva       | <b>Kubwayo</b>            | Clélia         | <b>Van Pee</b>        | Nicolas    |
| <b>Coumont</b>          | Jérôme    | <b>Leclercq</b>           | Geoffrey       | <b>Vanroey-Noël</b>   | Julie      |
| <b>Dagneaux</b>         | Clément   | <b>Ledoux</b>             | Christophe     | <b>Villanueva</b>     | Dylan      |
| <b>De Doncker</b>       | Scott     | <b>Léonard</b>            | Thibaut        | <b>Vuylsteke</b>      | Alexandre  |
| <b>Decamps</b>          | Olivier   | <b>Luciani</b>            | Grégory        | <b>Vyborov</b>        | Ruslan     |
| <b>Dekoninck</b>        | Maxime    | <b>Lutz</b>               | Conrad         | <b>Wadowski</b>       | Julien     |
| <b>D'hont</b>           | Romain    | <b>Luyckx</b>             | Dominique      | <b>Watelet</b>        | Marc       |
| <b>Diamanti</b>         | Sarah     | <b>Luypaert</b>           | Sophie         | <b>Wiard</b>          | Jérôme     |
| <b>Dispy</b>            | Pierre    | <b>Maindiaux</b>          | Anne-Françoise | <b>Zrirak</b>         | Lobna      |
| <b>Dubois</b>           | Céline    | <b>Marchal</b>            | Lazlo          |                       |            |
| <b>Dumortier</b>        | Benjamin  | <b>Marso</b>              | Souheil        |                       |            |
| <b>Facca</b>            | Alexandre | <b>Meyers</b>             | Antoine        |                       |            |



## QUESTIONS IMMOBILIÈRES

### Location à Bruxelles : dans quel cas faut-il indiquer le loyer payé par le précédent locataire ?

La lecture combinée des articles 217 et 241 du Code bruxellois du logement impose au propriétaire bailleur, en cas de baux successifs de courte durée conclus avec des locataires différents, de mentionner le loyer payé par le précédent locataire.

Cette obligation existe quelle que soit la manière dont le précédent bail a pris fin.

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

### Peut-on encore demander la constitution d'une garantie locative en plus d'un engagement de caution à Bruxelles ?

Les articles 248 et 249 nouveaux du Code bruxellois du logement listent cinq formes de garanties admises à Bruxelles : le compte bancaire individualisé, la garantie CPAS, la garantie sur compte bancaire progressivement alimenté, une sureté réelle ou l'engagement de caution personnelle.

Comme une seule de ces formes de garantie peut être demandée au locataire, il n'est plus possible de demander, par exemple, le blocage d'une somme sur un compte ET simultanément un engagement de caution personnelle.

### Région wallonne, bail d'habitation : le fait de devoir intégrer une maison de repos pour des raisons de santé permet-il au locataire d'écourter son préavis ?

A priori non. Le décret wallon ne prévoit pas d'exception à la nécessité pour un locataire de donner a minima un préavis de trois mois s'il veut mettre fin à un bail d'habitation de courte ou longue durée.

L'article 56 du décret wallon permet par contre au preneur de demander une prolongation du bail (suite à un congé donné ou à l'arrivée du terme du bail) s'il peut mettre en avant des circonstances exceptionnelles (le décret cite notamment "le grand âge éventuel d'une des parties"). A peine de nullité, cette prorogation doit être demandée au bailleur par envoi recommandé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties et la prorogation ne peut être demandée qu'une seule fois.

L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de maître Carole De Ruyt répond au 070 211 211 (tarif maximal de 0,30€ / minute) tous les jours ouvrables de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 aux questions des agents immobiliers.

### Bail commercial : est-il possible de revoir le loyer en cours de bail ?

L'article 6 de la loi sur le bail commercial prévoit en effet la possibilité, pour le bailleur comme pour le locataire, de demander la révision du loyer en cours de bail.

Il faut pouvoir démontrer une variation de loyer de 15 %, à la hausse ou à la baisse, par rapport au dernier loyer convenu, et ce suite à des circonstances nouvelles indépendantes de la volonté des parties au bail.

Cette demande ne peut être effectuée que dans les trois mois qui précèdent l'expiration de chaque triennat.

Ont été considérées comme circonstances nouvelles la mise en place d'un piétonnier aux abords du commerce, des travaux de longue durée, l'ouverture d'un commerce similaire à proximité etc.

### Faut-il un permis à Bruxelles pour demander un changement d'affectation ?

Le nouvel arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 impose en effet aujourd'hui de procéder à une demande de permis dans les cas suivants :

- **Création de logements étudiants :** soit un logement destiné uniquement aux étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur ;
- **Mise en place d'un Coliving :** soit une forme de colocation (mais avec des baux séparés) où plusieurs personnes vivent ensemble, chacune disposant de son propre espace privé et partageant des espaces communs (cuisine, salon, etc.). Contrairement à la colocation classique, le coliving inclut des services supplémentaires pour les locataires (femme de ménage, concierge, pressing, services numériques etc.) ;
- **Changement d'activité commerciale :** on vise ici la transformation d'un commerce en une autre activité, par exemple transformer une brasserie en snack ou frieterie. Chaque type de commerce a des nuisances spécifiques (comme des odeurs ou du bruit) et un permis est nécessaire si le type de nuisance change.

Il existe des exceptions à ce principe. Si une activité de restauration (comme offrir la possibilité de consommer des boissons ou de la nourriture sur place) est ajoutée à une activité commerciale principale (comme un magasin), l'obtention d'un permis d'urbanisme n'est pas obligatoire. Cependant, cette activité doit rester secondaire par rapport à l'activité principale et respecter certaines conditions :

- la surface réservée à cette activité doit être inférieure à celle de l'activité principale ;
- l'activité doit se limiter à un certain horaire.

# WHO IS WHO?



**Thibaud n'est certes pas un inconnu à l'IPI! C'est en effet en avril 2019 qu'il fait ses premiers pas à l'Institut, et plus particulièrement auprès de la Chambre exécutive disciplinaire. Titulaire d'un master en droit et d'un master en notariat, Thibaud s'est occupé pendant presque 5 ans des dossiers de plaintes introduites à l'encontre d'agents immobiliers-syndics. Toutefois, désireux de découvrir de nouveaux horizons, il a rejoint en janvier 2024 le département juridique de l'Institut qui est désormais composé de deux francophones et deux néerlandophones.**

*"La création de ce poste fait suite aux nombreux changements législatifs impactant régulièrement notre secteur. Très rapidement, il est apparu qu'une personne supplémentaire au sein du département juridique était requise. La fonction que j'occupe a donc été créée dans la foulée afin de soulager la pression en interne et faire écho au poste déjà existant du côté néerlandophone."* explique Thibaud. Au même titre que son homologue néerlandophone, il assure donc la veille législative, mais pour tout ce qui a trait à la Région bruxelloise et à la Wallonie. Ainsi, tous les jours, Thibaud consulte notamment le Moniteur belge et les agendas des Parlements afin de vérifier si une actualité concernant le secteur immobilier est à l'ordre du jour.

*"En parallèle, je travaille également sur les dossiers de propositions de lois. J'ai notamment déjà pu apporter ma contribution aux dossiers relatifs au droit de préférence ainsi qu'à la législation anti-discrimination. Et grâce à la participation de l'IPI au CCL (Conseil Consultatif du Logement de Bruxelles), j'ai l'opportunité d'analyser les projets d'ordonnance qui concernent notre secteur et d'apporter ainsi, aux représentants de l'Institut au CCL, le point de vue de l'IPI à travers des notes écrites ensuite rassemblées dans un rapport transmis au gouvernement."* poursuit Thibaud. En outre, en collaboration avec ses collègues du département juridique,

**La dernière page 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 ultime édition 2024, nous vous proposons de découvrir le poste de juriste occupé par **Thibaud Lodewyckx**, lequel fait partie du département juridique de l'Institut.**

Thibaud met également à jour les contrats disponibles sur notre site internet ainsi que toute autre information juridique nécessitant d'être adaptée.

De par sa fonction, Thibaud est donc au fait des différents changements importants (en cours ou à venir) qui concernent nos membres. Dans ce cadre, il apporte activement son soutien au service Communication de l'IPI d'une part en lui transmettant les informations à communiquer, et d'autre part en rédigeant régulièrement des articles relatifs aux nouveautés législatives ainsi qu'à la jurisprudence de la Chambre exécutive disciplinaire.

*"Cette variété des tâches et des sujets abordés est ce qui me plaît le plus dans mon poste. Désormais, je gère des matières qui ont trait à toute la vie de l'Institut, et qui se rapportent tantôt à la déontologie et à la législation anti-blanchiment, tantôt aux baux et à la discrimination. Le travail de loi me passionne, et j'adore examiner les textes afin de déterminer les modifications intervenues et réfléchir à leur mise en pratique pour pouvoir en informer au mieux nos membres."*

Conclut **Thibaud**.

Il est évident que l'aspect de la diversité compte beaucoup pour lui étant donné qu'il endosse d'autres casquettes à l'IPI : secrétaire des groupes de travail syndic, courtier et discrimination, secrétaire suppléant de la Chambre d'appel ainsi que secrétaire suppléant de la Chambre exécutive pour tous les dossiers relatifs à l'expérience professionnelle. Enfin, Thibaud dispense également – avec notre juriste-conseil Caroline Bormans – des formations expliquant le fonctionnement et la jurisprudence de la Chambre exécutive disciplinaire. Un job aux multiples facettes qui le passionne donc!