



## LE NOUVEAU BUREAU EST AUX COMMANDES

JANVIER - FÉVRIER - MARS 2025 - 28<sup>e</sup> ANNÉE - TRIMESTRIEL

**Les nouveaux  
mandataires**  
QUI SONT-ILS ?

**Interview**  
LES MEMBRES  
DU NOUVEAU BUREAU  
SE PRÉSENTENT !

**Droits d'enregistrement  
en Belgique**  
COMPARATIF ENTRE  
LES 3 RÉGIONS

**Chambre exécutive  
disciplinaire**  
BILAN DE L'ANNÉE 2024



IPI  
BIV

©2025 - 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**

Sandrine Galet

**ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO**

Olivier Aoust  
Carole De Ruyt  
Thibaud Lodewyckx  
François Collon

**LAYOUT**

Graphic Plugin



## SOMMAIRE

Edito	3
Actualités	4 - 5
Les nouveaux mandataires: qui sont-ils ?	6
Les membres du nouveau Bureau se présentent!	7 - 8 - 9
Droits d'enregistrement en Belgique: comparatif entre les 3 Régions	10 - 11 - 12
Chambre exécutive disciplinaire: Procédure et bilan de l'année 2024	13
Le stage sous la loupe - Foire aux questions	15
Nouveaux titulaires	16
Questions immobilières	17
Nouvelle titulaire - Stéphanie Lermusiaux	18

**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

## L'AGENT IMMOBILIER PEUT COMPTER SUR NOUS

**Le 9 février dernier a débuté notre mandat. Nos prédécesseurs ont veillé à ce que le transfert des dossiers se fasse en douceur et, avec les membres néerlandophones du Bureau, nous avons pu esquisser des projets ambitieux pour les quatre prochaines années. Nous continuerons à construire sur les bases solides qui sont en place aujourd'hui pour renforcer encore l'encadrement et la professionnalisation de notre métier. Parce que nos membres le méritent plus que jamais !**

Nous souhaitons remercier les électeurs qui ont voté pour nous lors des élections du 6 décembre. Nous sommes honorées d'être élues à la tête de l'Institut et nous pouvons vous assurer à l'avance que l'engagement n'est pas un vain mot pour nous.

Dans les mois à venir, le nouveau Bureau prendra tout d'abord le temps d'apprendre à connaître l'Institut et ses usages. Avec les membres néerlandophones du Bureau, nous sommes déterminées à travailler pour tous les agents immobiliers afin qu'ils puissent exercer leur profession de façon plus aisée, que leur valeur ajoutée soit plus visible et qu'ils se sentent encore mieux soutenus. Bref, pour qu'ils considèrent l'IPI comme un partenaire précieux.

Dans ce magazine, nous avons le plaisir de vous expliquer ce que nous entendons réaliser dans les années à venir.

Vous trouverez aussi un article rédigé par un juriste externe sur les droits d'enregistrement applicables dans les différentes régions du pays. Comme vous le savez peut-être, depuis le début de cette année, cette taxe a baissé non seulement en Wallonie mais également en Flandre. Pour être tout à fait complet, notre juriste n'oublie bien entendu pas de présenter la situation au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Nous avons également prévu un article concernant les différents chiffres relatifs aux dossiers disciplinaires des Chambres exécutives, qui veillent quotidiennement au respect des règles de déontologie en vigueur dans le cadre de l'exercice des activités de courtier ou de syndic.

La dernière page de ce magazine sera cette fois consacrée à l'opinion d'un nouveau membre. En effet, en mars, nous avons eu le plaisir d'accueillir une série de nouveaux titulaires et, dans ce numéro, nous souhaitons mettre l'un d'entre eux à l'honneur.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !



**SANDRINE GALET, VICE-PRESIDENTE  
VERONIQUE DUGAIT, TRESORIERE**

# ACTUS

## Conflit de compétence: double enregistrement des baux d'habitation à Bruxelles

Suite à un désaccord entre la Région bruxelloise et le gouvernement fédéral, l'enregistrement des baux d'habitation doit, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, se faire auprès des deux autorités.

Le 19 avril 2024, sur proposition de la secrétaire d'Etat au Logement sortante, Madame Nawal Ben Hamou (PS), le Parlement bruxellois a adopté une ordonnance instaurant l'obligation d'enregistrement des baux d'habitation auprès de la Région bruxelloise, et ce, en lieu et place de l'enregistrement actuellement obligatoire au niveau fédéral. L'objectif de la Région est de créer sa propre base de données de baux d'habitation pour obtenir une meilleure vue d'ensemble du marché locatif dans la capitale. L'enregistrement consistera en l'inscription du contrat de bail dans un registre électronique géré par un nouveau service au sein de Bruxelles-Logement: le Service régional des baux. Il se fera via une plateforme électronique et reprendra une copie du contrat de bail, de ses annexes et de l'état des lieux d'entrée, ainsi qu'une description du bien.

L'ordonnance a été approuvée malgré l'opposition du ministre fédéral Vincent Van Peterghem (CD&V). Il estime en effet que la Région outrepasserait ses propres compétences en matière de logement, en ce que l'enregistrement des baux dépend de la compétence fédérale. Suite à la publication de l'ordonnance au Moniteur belge, le Conseil fédéral des ministres a donc décidé d'introduire un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle. La Cour, qui a reçu le recours en juillet, n'a pas encore statué à ce jour, ni même fixé de date d'audience.

Dès lors, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, il faut procéder à un double enregistrement, tant au niveau régional que fédéral, afin d'éviter les risques de sanctions éventuelles prévues par les deux législations. Toutes les informations pour l'enregistrement des baux au niveau régional sont consultables sur le site de la Région de Bruxelles-Capitale.

## Travaux de démolition et reconstruction: prolongation de 6 mois du taux réduit de TVA

La loi visant à prolonger le régime transitoire pour l'application du taux réduit de TVA de 6 % à la démolition et à la reconstruction de bâtiments a été publiée au Moniteur belge le 24 décembre 2024 et est entrée en vigueur à cette même date. Pour rappel, cette loi prévoit la prolongation de la mesure au 30 juin 2025, en lieu et place du 31 décembre 2024.

## Région bruxelloise: les détecteurs de fumée sont obligatoires dans tous les logements

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, tous les logements doivent être équipés de détecteurs incendies, et ce qu'il s'agisse de logements mis en location ou de logements occupés par leurs propriétaires. Les modalités pratiques (quels détecteurs choisir, où les placer, etc.) sont reprises dans le texte publié au Moniteur belge. Notons qu'une exception est prévue pour les bailleurs qui avaient installé, avant la date de publication de l'arrêté (soit le 1/12/2023), des détecteurs conformes à l'ancien règlement. Ces bailleurs peuvent maintenir ceux-ci sans ajouter l'interconnexion ou le système centralisé jusqu'à la date de remplacement de l'appareil et au plus tard jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2028.



## Modification des codes NACEBEL pour les activités d'agent immobilier

**Suite aux modifications apportées aux codes NACE (nomenclature utilisée au niveau européen) le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les codes belges NACEBEL ont été mis à jour. En bref:**

- Les activités des courtiers sont reprises sous le code 68.310 (au lieu de 68.311) et doivent idéalement également reprendre le code 68.329 (autres activités immobilières pour compte de tiers non classées ailleurs) ;
- Les activités des syndics disposent désormais d'un seul code, à savoir le 68.321 (au lieu du double code 68.321 - administration de biens immobiliers résidentiels - et 68.322 - administration de biens immobiliers non résidentiels) ;
- Les activités des régisseurs sont reprises sous le code 68.329 (au lieu du double code 68.321 et 68.322)

Aucune action de votre part n'est requise si votre entreprise est active. La conversion des codes que vous avez renseignés auprès de la BCE a été automatiquement effectuée.

# ACTUS

## PUBLICATION D'UNE DÉCISION DISCIPLINAIRE ORDONNÉE PAR LA CHAMBRE EXÉCUTIVE DE L'IPI

Par décision n° DD2184 du 10 décembre 2024, la Chambre exécutive de l'IPI a ordonné la publication dans l'IPI-news du dispositif d'une sentence disciplinaire concernant Monsieur Philippe ROSY.

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis dans le chef de l'appelé Philippe ROSY, les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 16/10/2024 et repris ci-dessus ;

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

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

Par ailleurs, dit que le dispositif de la présente décision sera publié dans les prochaines éditions tant de l'IPI-Mail que de l'IPI-News, lorsque cette dernière sera coulée en force de chose jugée ;

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

## STATUT DU FUTUR STAGIAIRE EN ATTENTE DE SON AGRÉATION

Ces derniers mois, notre Département Dépistage a constaté une très nette augmentation de dossiers concernant des indépendants qui ont introduit une demande de stage IPI ou qui envisagent de le faire mais qui commencent pourtant à exercer la profession alors que la Chambre exécutive ne s'est pas encore prononcée sur leur inscription.

Le Département Dépistage souhaite rappeler aux maîtres de stage IPI que la seule introduction d'une demande de stage n'autorise pas le demandeur à exercer dès cet instant la profession à titre indépendant. L'article 5, §1, de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier est parfaitement clair à ce sujet.

En autorisant vos futurs stagiaires à exercer la profession sans qu'ils aient encore reçu leur numéro d'agrément, vous les exposez à des poursuites judiciaires (nous vous renvoyons à ce sujet directement à l'article 22 de la loi du 11/02/2013) et vous vous exposez quant à vous à des poursuites disciplinaires pour collaboration avec un tiers indépendant non agréé.

Si votre futur stagiaire ou vous-même souhaitez qu'il débute déjà des activités, nous vous conseillons soit de souscrire un contrat d'emploi temporaire jusqu'à la délivrance officielle du numéro d'agrément, soit de limiter les activités du stagiaire à des activités non protégées comme l'expertise ou les états des lieux.



# LES NOUVEAUX MANDATAIRES : QUI SONT-ILS ?

Depuis quelques semaines, les nouveaux élus ont débuté leur mandat au sein des différents organes de l'IPI. Plus précisément, les nouveaux mandataires du Conseil national ont commencé le 9 février tandis que les nouveaux élus des Chambres (exécutives et d'appel) ont débuté leur mandat le 1er mars. Tous ces agents immobiliers vous représenteront donc au cours des quatre prochaines années. Mais qui sont-ils ? De quelles provinces proviennent-ils majoritairement ? Disposent-ils tous d'un diplôme en immobilier ? Découvrez sans tarder le portrait global de vos 70 confrères élus le 6 décembre dernier!

## Expérience et renouvellement

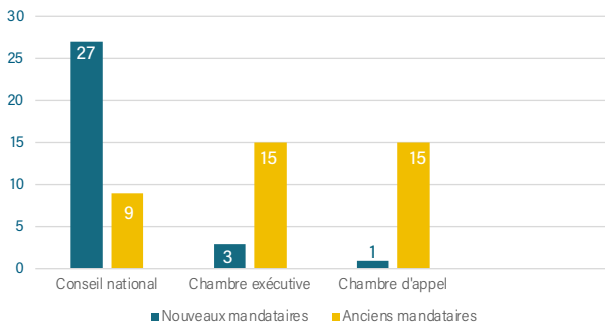
Si de nombreux mandataires (56%) ont déjà occupé une fonction au sein de l'IPI, 31 élus (44%) n'ont en revanche encore jamais siégé à l'Institut. Notons que la proportion varie suivant l'organe: ainsi, la Chambre d'appel ne compte qu'un seul nouveau mandataire (sur 16) tandis que 75% des agents immobiliers élus au sein du Conseil national sont nouveaux. C'est donc une expérience inédite et enrichissante qui attend tous les nouveaux mandataires, et nul doute qu'ils pourront compter sur le soutien de leurs pairs plus expérimentés.

## Moins de femmes

Bien que plus d'un tiers des mandataires (34%) sont des femmes, ce pourcentage connaît néanmoins une légère baisse comparativement à la précédente législature (37%). Cette diminution est constatée au Conseil national (28% de femmes en 2025 contre 31% en 2021) et à la Chambre exécutive (33% en 2025 contre 44% en 2021).

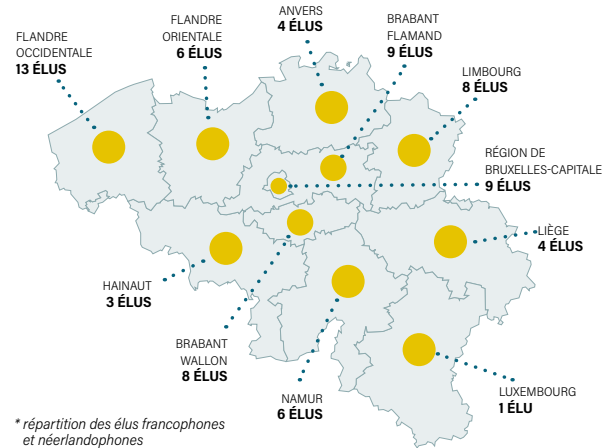
## Des organes plus jeunes

Concernant l'âge, c'est le Conseil national qui est l'organe le plus "jeune" avec une moyenne d'âge de 47 ans (contre 50 ans en 2021) car certains élus y font baisser cette moyenne. En effet, 7 d'entre eux sont âgés de moins de 40 ans, le plus jeune membre francophone étant un homme de 34 ans tandis que c'est une femme qui est la plus jeune côté néerlandophone (33 ans). Au sein des Chambres, l'âge moyen s'élève à 54 ans à la Chambre exécutive et 55 à la Chambre d'appel. A noter que le membre le plus âgé a 72 ans et fait partie de la Chambre d'appel.



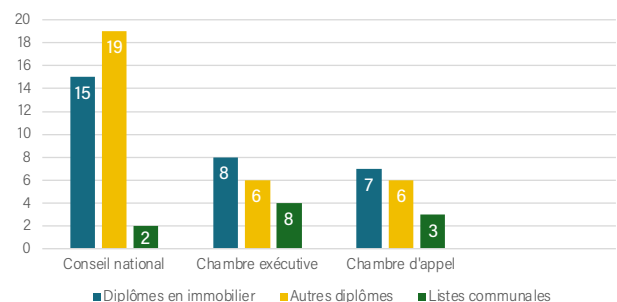
## La Flandre occidentale et le Brabant flamand sur le podium

Si les élus viennent d'un peu partout, certaines provinces du pays sont mieux représentées que d'autres. Ainsi, du côté francophone, 8 mandataires proviennent du Brabant wallon, 7 de la Région bruxelloise et 6 du namurois. Pour ce qui est de la partie nord du pays, 37% des mandataires sont issus de la Flandre occidentale qui est donc la province la plus représentée. Quant aux autres élus néerlandophones, ils viennent majoritairement du Brabant flamand et du Limbourg.



## Des diplômes variés

L'accès à la profession n'est pas uniquement réservé aux titulaires d'un diplôme en immobilier. Et, après analyse du parcours professionnel des mandataires, il ressort justement que la proportion de membres détenteurs d'un diplôme sans rapport avec l'immobilier (44%) est similaire à celle des élus ayant obtenu un diplôme lié au secteur de l'immobilier (43%). La différence était plus marquée lors de la précédente législature, le nombre de titulaires en possession d'un diplôme en immobilier étant alors moins élevé. Voici la répartition au sein des trois organes:



## QUI SONT LES NOUVEAUX MEMBRES DU BUREAU ?

Le nouveau Bureau de l'IPI a été élu par les membres du Conseil national à la fin du mois de janvier. C'est un président néerlandophone qui a pris ses fonctions cette année, en la personne de Patrick Boterbergh. Avec Jan Alleman (deuxième vice-président) pour les néerlandophones et Sandrine Galet (première vice-présidente) et Véronique Dugait (trésorière) pour les francophones, ce Bureau assurera la gestion de l'Institut pendant les quatre prochaines années. Les ambitions du Bureau sont grandes, et nous nous proposons de parcourir avec vous leurs nombreux projets pour l'Institut.

### PATRICK BOTERBERGH

NOUVEAU PRÉSIDENT DE L'IPI

Patrick Boterbergh a 60 ans, habite à Affligem et est donc le nouveau président de l'IPI. Il est CEO de Korfine SA, une société de services qui s'articule autour des activités des agents immobiliers et qui offre des produits et des services dans le cadre de la location (notamment l'établissement de garanties locatives, la réalisation d'états des lieux, l'enregistrement des baux, etc.). Patrick est agréé IPI depuis 1998 mais n'exerce pas d'activités de courtage immobilier au quotidien. Sur le plan professionnel, il est cependant en contact étroit avec les professionnels de l'immobilier et connaît parfaitement les besoins et les défis du secteur.



**SANDRINE GALET** a 39 ans, elle est première vice-présidente et vit à Incourt. Elle était deuxième vice-présidente lors du précédent mandat. Exerçant au sein de l'entreprise NEALYS, cabinet spécialisé en consultance, elle s'appuie sur son expérience de syndic afin de proposer des services dans des domaines variés dont la gestion de permis d'environnement et la comptabilité de copropriété. Au cours des dernières années, elle n'a pas ménagé ses efforts pour le métier de syndic, ce qui a notamment débouché sur la mise en place d'une campagne nationale d'information et de sensibilisation à destination des copropriétaires et des futurs syndics. Et Sandrine ne compte pas s'arrêter en si bon chemin.

Le deuxième vice-président, **JAN ALLEMAN**, a 60 ans et vit à Ostende. Il est agréé par l'IPI depuis 2010 et travaille comme syndic chez Syndic Solutions à Bredene. Il est membre du Conseil national depuis quatre ans et connaît donc très bien le fonctionnement de l'Institut.

**VÉRONIQUE DUGAIT**, 57 ans, est la nouvelle trésorière de l'Institut. Elle habite à Wezembeek-Oppeem, est agréée IPI depuis 2011 et travaille comme courtier chez Latour & Petit à Woluwé-Saint-Lambert et Kraainem. Elle est également agréée comme syndic, profession qu'elle a exercée pendant plusieurs années à temps plein par le passé et qu'elle continue à exercer occasionnellement pour certains immeubles de sa région.

### Quels éléments de votre programme électoral souhaitez-vous absolument concrétiser durant votre mandat ?

**PATRICK:** Nous avons réalisé un bon score aux élections. Cela signifie que les agents immobiliers croient en nous. Nous allons donc faire de notre mieux pour obtenir le plus de résultats possible. Nous voulons avant tout une procédure disciplinaire plus rapide et plus efficiente. Il existe plusieurs pistes d'amélioration dans ce domaine. En fait, la présomption d'innocence des agents immobiliers devrait être centrale à la procédure. Nos membres consacrent beaucoup de temps à répondre à la correspondance et à rassembler les éléments du dossier pour la Chambre exécutive. Pour éviter que des plaintes injustifiées ne soient déposées, il est nécessaire que les plaignants étayent leurs plaintes par des documents utiles et nécessaires. Une autre priorité est de juguler l'exercice illégal dans l'intérêt de l'agent immobilier et du consommateur.

Nous pouvons encore intensifier nos efforts, notamment en utilisant des techniques modernes telles que l'intelligence artificielle pour repérer les fraudeurs. Nous devons également veiller à ce que l'IPI joue le rôle de gardien en ce qui concerne l'accès à l'information gouvernementale. Il suffit de penser à l'accès au CadastreFinder pour les syndics, pour ne citer qu'un exemple. L'égalité d'accès à l'information est essentielle pour faciliter le travail de nos membres. En tant que régulateur, l'IPI doit s'engager auprès de ses partenaires gouvernementaux. Mais permettez-moi aussi de dire que beaucoup de choses fonctionnent bien à l'IPI et grâce à lui. Je ne veux donc pas d'une révolution, mais d'une évolution, d'un processus graduel.

**JAN:** La séparation des actions disciplinaires, avec des chambres disciplinaires distinctes pour les courtiers d'une part et les syndics d'autre part, constitue véritablement un point essentiel de notre programme, mais cela nécessite une modification de la loi. En attendant, une solution pragmatique existe. Nous avons appris que du côté francophone, les présidents des Chambres acceptent déjà de faire appel à des membres-syndics élus pour statuer sur les dossiers liés aux activités de syndic. Il y a suffisamment de syndics parmi les membres élus pour que cela soit également possible du côté néerlandophone. Des accords peuvent être conclus en interne sur ce plan. Ainsi, un syndic a la garantie d'être jugé par des personnes qui connaissent parfaitement le métier. La mise sur pied d'examen séparés pour les syndics et pour les courtiers va dans le même sens. L'idéal est d'y inclure des agents immobiliers qui pratiquent chaque métier aux côtés d'experts et d'enseignants.

## QUI SONT LES NOUVEAUX MEMBRES DU BUREAU ?

L'expérience de ces derniers en matière d'examens et d'objectivation est très précieuse. Les questions pourraient être encore plus étroitement adaptées à la colonne et les objectifs d'apprentissage devraient également être précisés dès le départ afin que le stagiaire sache à quoi s'attendre. Une meilleure supervision des maîtres de stage est également importante et un coach de stage peut venir jouer un rôle important. Il s'agit d'un confident dont le but n'est pas de contrôler mais de soutenir. Là encore, l'IPI constitue un partenaire. Et n'oublions pas de mentionner le métier de syndic. D'une part, il y a le problème bien connu de la pénurie qui frappe cette profession. Il est impératif de continuer à travailler pour la rendre plus attrayante. Les étudiants représentant un groupe cible important, la coopération avec les établissements d'enseignement supérieur devrait être intensifiée à l'avenir. D'autre part, il est encourageant de lire dans l'accord de coalition fédéral que le processus de prise de décisions pour les travaux énergétiques sera modifié en faveur d'une majorité simple lors des assemblées générales. Un décret-cadre pour les stations de recharge serait également le bienvenu en sus des modifications apportées à la loi sur la copropriété. Il semble toutefois que le gouvernement ait enfin adopté le réflexe de considérer l'importance des immeubles à appartements dans le paysage immobilier.

**SANDRINE:** Du côté francophone, nous partageons tout à fait l'idée de disposer de commissions d'examen séparées au sein de la Chambre exécutive (CE), qui seraient spécifiquement dédiées aux courtiers ou aux syndicats. Cela permettrait en effet d'améliorer le fonctionnement des examens. En créant une chambre dédiée pour les examens, nous serions en mesure d'ajuster plus efficacement les contenus et les modalités de ces épreuves aux spécificités de chaque métier. Par ailleurs, avec les membres néerlandophones du Bureau, nous continuons à insister pour obtenir un accès plus large aux bases de données pour nos membres. C'est essentiel pour leur permettre d'exercer leur travail de manière efficace. Ces accès aux bases de données devront également concerner les données liées à la transition énergétique. En effet, de nombreuses copropriétés seront confrontées à ce défi dans les années à venir. Le syndic sera une des pierres angulaires de ce vaste chantier. Nous souhaitons développer la formation dans ce domaine afin que le professionnel soit en position de force pour relever ce défi avec succès.

**VÉRONIQUE:** Il est important de mettre en place un maximum de points de ce programme afin de faciliter la vie de l'agent immobilier sur le terrain et ce, malgré l'augmentation des contraintes diverses. Les principaux défis à surmonter et surtout à "épouser" sont les incessantes nouveautés et contraintes administratives, tant pour le courtier que pour le syndic. Mais elle partage pleinement l'avis de ses confrères et souhaite donc également améliorer le traitement des plaintes ainsi que la protection du consommateur, permettant ainsi de poursuivre la professionnalisation du métier de l'agent immobilier.

Et toutes les deux s'accordent à dire que les agents immobiliers devront également s'adapter et avancer avec l'intelligence artificielle et les éventuels changements de législation (par exemple : modification du code du logement en Région de Bruxelles-Capitale).

L'IPI a pour rôle d'encadrer le métier et répondra présent pour défendre la profession.

“

En créant une chambre dédiée pour les examens, nous serions en mesure d'ajuster plus efficacement les contenus et les modalités de ces épreuves aux spécificités de chaque métier.”

**SANDRINE GALET, VICE-PRÉSIDENTE IPI**

### L'Europe plaide pour une libéralisation de la profession, un point de vue non soutenu par l'ancien Bureau qui a renforcé ses liens avec le CEPI. L'objectif ? Expliquer à nos voisins européens la plus-value d'un encadrement strict du titre et de l'exercice de la profession. Quel est votre avis sur cette thématique ?

**PATRICK:** Il est positif, car il est important de savoir ce qui se passe chez nos voisins en termes de réglementation, de normes de qualité, de protection des consommateurs, etc. De nombreux pays européens envient la façon dont la profession est organisée dans notre pays. Les conditions minimales qu'un professionnel doit remplir sont nécessaires pour développer son activité dans un environnement juridiquement sûr et offrir des services de qualité aux consommateurs.

**JAN:** En même temps, nous devons défendre ce que nous avons et veiller à ce que l'IPI puisse rester un régulateur dans le cadre d'une profession européenne qui veut se libéraliser.

**SANDRINE ET VÉRONIQUE:** Il est essentiel que la profession reste encadrée et que son accès soit réglementé. En effet, l'encadrement de la profession constitue un lien direct avec la professionnalisation, la formation, et l'image positive de l'agent immobilier. Nous voulons au travers de nos rencontres inspirer les pays voisins. Nous sommes régulièrement consultés par ces pays afin d'expliquer notre fonctionnement. Il est essentiel que d'autres pays nous emboîtent le pas afin de renforcer notre perception positive de l'encadrement de la profession. La Belgique souhaite continuer à servir d'exemple à ses voisins européens.



## QUI SONT LES NOUVEAUX MEMBRES DU BUREAU ?

**De nombreux consommateurs n'ont pas toujours conscience des rôles et compétences d'un agent immobilier. Diverses campagnes de sensibilisation ont donc été réalisées au cours des dernières années. Selon vous, en quoi est-ce important d'informer davantage le grand public ?**

**JAN:** Avec les différents projets en cours, une étape importante a été franchie, mais le travail n'est pas terminé. Il faut non seulement informer le grand public, comme les copropriétaires par exemple, mais aussi les futurs syndics afin d'obtenir l'adhésion d'un plus grand nombre de professionnels. Nous sommes maintenant dans une situation où les copropriétaires viennent nous voir pour nous demander si nous voulons gérer leur immeuble, alors qu'auparavant nous devons nous adresser à un nombre x de syndics pour soumettre des offres dans les immeubles.

**PATRICK:** Les perceptions des consommateurs ne peuvent pas simplement s'inverser après quelques campagnes. C'est pourquoi la communication positive de l'Institut est si importante pour tous les groupes cibles. Après tout, nous sommes tous confrontés un jour ou l'autre à une transaction immobilière. L'augmentation de la part de marché des agents immobiliers témoigne d'une confiance croissante, mais il est essentiel que les gens soient encore plus enclins à faire appel à un agent immobilier. Même le consommateur le plus critique doit pouvoir être convaincu. On ne soulignera donc jamais assez les garanties et les avantages de collaborer avec un professionnel.

**VÉRONIQUE:** Il est très important de continuer à informer le grand public de la mission de l'agent immobilier. En effet, peu de personnes connaissent ses missions, ses responsabilités et les complexités rencontrées dans le cadre de l'exercice de la profession, et plus particulièrement au niveau administratif.

**SANDRINE:** C'est la raison pour laquelle il est donc crucial de poursuivre le travail des campagnes de notoriété! Pour cela, il serait bénéfique de collaborer étroitement avec les autres professionnels du secteur afin de créer des brochures dynamiques, attrayantes et informatives en vue de capter au mieux l'attention du public cible.

**Quels défis devront relever les agents immobiliers au cours des prochaines années ? Pensons notamment au développement de la digitalisation ou encore de l'intelligence artificielle.**

**JAN:** Un cadre européen sera mis en place autour de l'IA. Mais nous avons également un rôle à jouer car notre déontologie devra être adaptée afin que nous puissions en tirer le meilleur parti pour le secteur. Nous ne devons pas l'attendre, mais nous ne devons pas non plus nous précipiter en la matière ou surréglementer. Nous allons donc regarder cela avec un esprit ouvert. L'objectif est d'apporter une valeur ajoutée, car l'IA ne doit certainement pas être considérée comme une menace. Il faut présenter les choses de manière positive.

**VÉRONIQUE:** En principe, la digitalisation aura pour but de faciliter la tâche de l'agent immobilier. A contrario, l'explosion de l'usage de l'intelligence artificielle constituera une facilité mais également une difficulté. Le rôle de l'agent immobilier sera de jongler avec cette technologie tant pour protéger le consommateur que pour l'exercice de sa profession. Il conviendra bien entendu de différencier les professions de syndic, de courtier et de régisseur.

**SANDRINE:** L'IA pourra venir en aide à chacun, mais la difficulté première consistera à en faire bon usage et ce, toujours conformément à notre déontologie. Cette nouvelle technologie sera aussi l'occasion d'améliorer la plus-value de l'agent immobilier en le déchargeant de tâches non réglementées et purement administratives.



## DROITS D'ENREGISTREMENT EN BELGIQUE : COMPARATIF ENTRE LES 3 RÉGIONS



### Introduction

Depuis la régionalisation des droits d'enregistrement, la fiscalité immobilière belge est marquée par une forte divergence entre les trois Régions. Dans une logique de concurrence fiscale, chacune a mis en place des politiques spécifiques pour attirer les acquéreurs et stimuler l'accèsion à la propriété.

La Wallonie a récemment modifié son régime, remplaçant les anciens abattements et le taux réduit pour habitation modeste par un taux unique de 3 %, copiant ainsi le régime instauré en Flandre. Cette réforme constitue une extraordinaire révolution pour cette Région qui était clairement la moins avantageuse fiscalement en cas d'acquisition immobilière.

Comme une réponse du berger à la bergère, la Flandre a immédiatement réduit son taux de 3 à 2 % depuis le 1er janvier 2025, supprimant au passage le taux de 1 % qu'elle réservait aux acquisitions qui s'accompagnaient de rénovations énergétiques.

Quant à Bruxelles à ce jour (31/03/2025), à défaut de nouveau gouvernement, elle conserve son taux standard de 12,5 %, mais maintient son système d'abattement visant à atténuer l'impact fiscal pour certains acheteurs.

Cet article analyse ces évolutions, en comparant les régimes applicables et leurs conséquences pratiques pour les acquéreurs.

### I. WALLONIE :

#### Une simplification fiscale avec un taux réduit unique

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la Wallonie applique un taux réduit de 3 % sur les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique. Ce taux remplace l'ancien abattement de 20.000 EUR, le taux réduit pour habitation modeste et le chèque-habitant, dans un souci de simplification et d'incitation à l'achat.

#### Conditions d'accès au taux réduit

Pour bénéficier de ce taux préférentiel, plusieurs conditions doivent être remplies:

- *L'acquéreur doit être une personne physique.*
- *Le bien doit être destiné à l'habitation et devenir la résidence principale de l'acheteur.*
- *L'installation effective doit se faire dans un délai de trois ans (cinq ans pour un terrain à bâtir).*
- *L'acquéreur doit maintenir sa résidence dans le bien pendant trois ans.*
- *L'acheteur ne peut pas déjà posséder un bien en pleine propriété, en Belgique ou à l'étranger, sauf engagement de revente dans un délai de trois ans.*
- *L'acquéreur doit conserver l'habitation pendant au moins trois ans sous peine d'un rattrapage fiscal correspondant à la différence avec le taux ordinaire de 12,5 %.*

## DROITS D'ENREGISTREMENT EN BELGIQUE : COMPARATIF ENTRE LES 3 RÉGIONS

### Définition de l'habitation propre et unique

- Une habitation est propre lorsque l'acheteur y établit sa résidence principale, attestée par son inscription au registre de la population.
- Elle est unique si l'acheteur ne possède aucun autre bien résidentiel en pleine propriété. Toutefois, certaines exceptions permettent encore d'accéder au taux réduit:
  - Si l'acheteur détient un terrain, un commerce, un garage ou un atelier, le taux réduit reste applicable.
  - Une détention en indivision, en nue-propriété ou en usufruit ne constitue pas un obstacle.
  - En cas d'achat à plusieurs, seul l'acquéreur remplissant les conditions pourra bénéficier du taux de 3%.

### Un contrôle fiscal renforcé

L'administration fiscale vérifiera après trois ans si les conditions ont bien été respectées. En cas de non-conformité, l'acheteur devra régler un complément de droits basé sur la différence entre le taux réduit et le taux normal de 12,5%.

## II. FLANDRE : Un taux encore plus bas

La Flandre, a toujours été pionnière en matière de fiscalité immobilière avantageuse. C'est ainsi qu'elle a décidé de mettre en œuvre une nouvelle réduction du taux pour les habitations propres et uniques de 3 % à 2 % au début de 2025, tout en supprimant l'incitant pour les rénovations énergétiques majeures. Le taux de 12% reste cependant d'application pour les autres types d'achat (terrain, résidence secondaire,...).

### Les conditions d'application du taux réduit

- L'acquéreur doit être une personne physique.
- Il doit s'agir d'un achat qui porte sur la pleine propriété du bien immobilier.
- L'achat concerne un logement familial. Il doit s'agir d'un logement existant, qui est affecté principalement ou sera affecté principalement au logement de la famille d'une personne. Les terrains sont donc exclus de ce régime.
- L'acheteur ne peut pas posséder un autre bien en pleine propriété, en Belgique ou à l'étranger, sauf s'il le revend dans un délai de deux ans.
- L'acquisition doit être « pure et simple » c'est-à-dire un « réel » achat (et donc par exemple pas l'échange ou la sortie d'indivision) et inconditionnel.
- L'acquéreur doit se domicilier à l'adresse du bien acheté dans les 3 ans de la passation de l'acte authentique.

En cas d'achat en indivision, chaque acquéreur est évalué individuellement : si l'un ne remplit pas les conditions, sa part est taxée à 12%.

### Une absence de contrainte de maintien dans le bien

Contrairement à la Wallonie, la Flandre n'exige pas de durée minimale de conservation de l'habitation. Toutefois, une installation fictive ou temporaire pourrait être contestée par l'administration fiscale.

### Un régime attractif pour les budgets élevés

Avec son taux de 2%, la Flandre propose le régime fiscal le plus compétitif, particulièrement avantageux pour les biens d'une certaine valeur, puisque l'absence d'abattement est compensée par le faible taux.

## III. BRUXELLES : L'abattement comme alternative au taux réduit

La Région de Bruxelles-Capitale maintient son taux standard de 12,5% et un abattement de 200.000 EUR sur la base imposable, représentant une économie de 25.000 EUR.

### Conditions pour bénéficier de l'abattement

- L'acheteur doit être une personne physique.
- L'habitation doit être située dans l'une des 19 communes de la Région.
- Le bien doit être destiné à la résidence principale et acquis en pleine propriété.
- Le prix d'achat ne peut excéder 600.000 EUR (300.000 EUR pour un terrain à bâtir).
- L'acquéreur ne peut pas posséder d'autre bien résidentiel, sauf engagement de revente dans deux ans.
- L'acquéreur établir sa résidence principale dans le bien endéans les trois ans.
- Il doit maintenir sa résidence principale dans le bien durant cinq ans, sous peine d'un remboursement partiel de l'avantage fiscal.

### Un abattement supplémentaire pour la rénovation énergétique

Depuis 2023, un abattement complémentaire encourage l'amélioration de la performance énergétique des habitations. Lorsqu'un acheteur s'engage à augmenter le PEB du bien d'au moins deux classes dans un délai de cinq ans, la base imposable est réduite de 25.000 EUR par tranche de deux classes.

L'abattement complémentaire peut ainsi atteindre 150.000 EUR, portant le total de l'abattement jusqu'à 350.000 EUR. Par exemple, un acheteur qui acquiert un bien classé G et le fait passer en classe A bénéficiera du maximum de l'avantage. Cet abattement énergétique étant subordonné à l'abattement principal, il ne s'applique qu'aux acquisitions respectant les conditions générales du régime.

## DROITS D'ENREGISTREMENT EN BELGIQUE : COMPARATIF ENTRE LES 3 RÉGIONS

### IV. COMPARAISON CHIFFRÉE : Où acheter en 2025 ?

La comparaison chiffrée des régimes fiscaux en 2024 met en évidence des différences notables selon les régions. À Bruxelles, les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5 %, avec un abattement de 200.000 EUR. En Flandre, ils sont fixés à 2 % sur l'ensemble du prix, sans abattement. En Wallonie, le taux est de 3 % sur l'ensemble du prix, également sans abattement.

Les points de bascule fiscaux permettent d'identifier le seuil à partir duquel il devient plus avantageux d'acheter dans une autre Région.

Entre Bruxelles et la Flandre, à partir de 238.095 EUR, il est fiscalement plus intéressant d'acheter en Flandre.

Entre Bruxelles et la Wallonie, cet avantage se déplace en faveur de la Wallonie à partir de 263.158 EUR.

### V. CONCLUSION : Bruxelles face au défi de la concurrence fiscale régionale

Enfin, entre la Flandre et la Wallonie, la Flandre reste toujours plus avantageuse fiscalement, quel que soit le prix du bien, en raison de son taux de droits d'enregistrement plus bas (2 % contre 3 % en Wallonie).

La récente réforme des droits d'enregistrement en Wallonie et en Flandre accentue la concurrence fiscale entre les Régions et redistribue les cartes en matière d'attractivité immobilière.

Sans surprise, la Flandre ressort comme la grande gagnante avec son taux de 2 %, le plus bas du pays. Ce régime lui permet de maintenir une fiscalité ultra-compétitive et de séduire un large public d'acquéreurs, notamment ceux recherchant un bien de valeur élevée. La Wallonie, avec son taux de 3 %, constitue une alternative intéressante, mais impose des conditions strictes, notamment une obligation de conservation du bien pendant trois ans.

#### Et Bruxelles dans tout cela ?

La capitale semble figée dans une immobilité fiscale préoccupante, qui la place en net décalage par rapport aux autres Régions. Alors que la Flandre et la Wallonie ajustent leurs politiques pour répondre aux réalités du marché immobilier, Bruxelles reste attachée à son taux de 12,5 %, compensé uniquement par un système d'abattement dont la pertinence s'érode avec l'augmentation des prix immobiliers.

L'abattement de 200.000 EUR, qui pouvait encore offrir un avantage pour certains acheteurs, montre aujourd'hui ses limites. Avec une offre immobilière dont les prix dépassent fréquemment 600.000 EUR, un nombre croissant d'acquéreurs ne peut plus

bénéficier de cet avantage, rendant la fiscalité bruxelloise moins attractive que celle des autres Régions.

#### Un réveil nécessaire pour éviter l'exode fiscal

Si Bruxelles veut rester compétitive, elle devra impérativement adapter son régime fiscal et éviter une déconnexion totale avec le reste du pays.

#### Trois pistes pourraient être envisagées:

- *Une baisse du taux d'enregistrement, en suivant l'exemple wallon et flamand, ou du moins l'instauration d'un taux réduit sous conditions.*
- *Un relèvement du plafond d'abattement, pour tenir compte de la hausse du prix moyen des biens immobiliers dans la capitale.*
- *Un abattement spécifique pour les jeunes acquéreurs ou les primo-accédants, afin de favoriser l'installation durable des ménages dans la Région.*

En l'état actuel, la fiscalité bruxelloise crée un désavantage concurrentiel qui pourrait, à terme, inciter les acheteurs à se détourner de la capitale au profit des Régions voisines. Si aucune réforme n'est entreprise, Bruxelles risque de voir une part croissante de ses résidents fuir vers la périphérie, aggravant ainsi l'exode fiscal et affaiblissant son attractivité économique.

### LE CHOIX D'UNE RÉGION: UNE DÉCISION FISCALE STRATÉGIQUE

Aujourd'hui plus que jamais, l'achat immobilier en Belgique ne repose pas uniquement sur la valeur intrinsèque du bien, mais aussi sur des considérations fiscales majeures.

Flandre: Le choix le plus avantageux pour les acquéreurs recherchant un taux d'enregistrement réduit et une absence de contraintes de conservation.

Wallonie: Un compromis intéressant, avec un taux attractif de 3 %, mais des conditions d'octroi plus restrictives.

Bruxelles: Un régime qui peine à suivre l'évolution du marché, souffrant d'une fiscalité moins concurrentielle.

Si Flandre et Wallonie ont su ajuster leur fiscalité, Bruxelles devra tôt ou tard réagir sous peine de voir son marché immobilier s'éroder progressivement au profit de ses voisines.

Le choix d'une Région pour un achat immobilier ne doit donc jamais être laissé au hasard: une analyse fiscale préalable s'impose pour optimiser son investissement et éviter les mauvaises surprises.

**FRANÇOIS COLLON**  
AVOCAT EN DROIT FISCAL

## CHAMBRE EXÉCUTIVE DISCIPLINAIRE : PROCÉDURE ET BILAN DE L'ANNÉE 2024

**Durant l'année 2024, la Chambre exécutive francophone de l'IPI a prononcé 91 décisions disciplinaires, dont 25 radiations et 21 suspensions.**

**Nous allons en profiter, au travers du bilan de l'année écoulée, pour revoir les grandes étapes d'une procédure disciplinaire qui ont pu mener à de telles décisions.**

Dès réception d'une plainte, cette dernière est transmise à l'agent immobilier concerné afin qu'il puisse y répondre et nous donner son point de vue (principe du contradictoire). Pour rappel, la réponse de l'agent est confidentielle et ne sera donc pas transmise comme telle au plaignant, assurant ainsi aux agents immobiliers une liberté de parole dans leur réponse. Le dossier sera ensuite examiné par un assesseur juridique, qui est un avocat en charge de ce que l'on appelle l'opportunité des poursuites disciplinaires. C'est lui qui va instruire le dossier afin de pouvoir prendre une décision quant à son issue, à savoir, classer le dossier sans suite ou le renvoyer devant la Chambre exécutive en vue d'une éventuelle sanction disciplinaire. L'Institut a ouvert 605 plaintes du côté francophone en 2024, dont, en moyenne, 2/3 des dossiers qui concernent les courtiers et 1/3 les syndics. Nous allons voir comment ceux-ci ont pu être traités sur l'année écoulée.

### 1. Classement sans suite

Parmi les raisons pour lesquelles un dossier est classé sans suite par l'assesseur juridique, on retrouve les motivations suivantes :

- *Le plaignant se trompe : soit juridiquement, soit il n'a qu'une connaissance partielle des faits, soit il se trompe de personne (il se focalise sur l'agent immobilier alors que le responsable de son problème est une autre personne) etc :*
- *Les faits ne sont pas prouvés : c'est la version du plaignant contre celle de l'agent immobilier ;*
- *La plainte à l'Institut (gratuite) vise à éviter un recours à la justice mais le litige doit en réalité être tranché par les tribunaux (faute professionnelle éventuelle mais en tout cas pas déontologique) ;*
- *Les faits sont établis mais peu graves et non répétés en sorte qu'ils ne justifient pas un renvoi devant la Chambre exécutive. L'assesseur juridique fait alors le reproche à l'agent immobilier en lui rappelant les règles à suivre. Parfois, il assortit ce classement d'une obligation de suivre un certain nombre d'heures de formation afin de pallier le manquement révélé par la plainte.*

**Nombre de dossiers classés et recours devant l'assesseur juridique général :**

	2021	2022	2023	2024
Plaintes introduites	487	535	586	605
Classement sans suite	331	303	440	403
Recours auprès de l'AJG	22	14	28	41

Bien que le nombre de plaintes soit en augmentation, nous constatons qu'en moyenne, 2/3 des plaintes reçues restent classées sans suite.

Si le plaignant (ou éventuellement le Bureau de l'IPI) n'est pas d'accord avec ce classement, un recours peut être introduit auprès de l'assesseur juridique général. Peu de plaignants font cependant cette démarche, comme vous pouvez le voir dans le tableau ci-dessus.

# 2024

## CHAMBRE EXÉCUTIVE DISCIPLINAIRE : PROCÉDURE ET BILAN DE L'ANNÉE 2024

### 2. Renvoi devant la Chambre exécutive

Si l'assesseur juridique estime que les faits sont suffisamment établis et suffisamment graves, il peut décider de renvoyer le dossier devant la Chambre exécutive. Celle-ci, après avoir entendu l'assesseur sur les griefs reprochés et l'agent immobilier sur sa défense, va pouvoir rendre une sanction si elle estime que les griefs sont établis. A titre de comparaison, voici un aperçu des décisions de la Chambre exécutive francophone entre 2021 et 2024 :

Type de sanction/année	2021	2022	2023	2024
<b>Radiations</b>	13	8	12	25
<b>Suspensions</b>	45	48	45	21
<b>Avertissements</b>	5	11	7	6
<b>Blâmes</b>	17	4	6	15
<b>Acquittements</b>	3	2	1	5
<b>Autres</b>	16	1	11	19
<b>Total décisions</b>	<b>99</b>	<b>97</b>	<b>82</b>	<b>91</b>

Plus d'une sanction sur deux est donc une sanction majeure et a pour conséquence que l'agent immobilier sanctionné ne peut plus soit exercer définitivement, ou pendant une période déterminée, sa profession, avec également pour autre conséquence qu'il perd sa qualité de maître de stage. Ces chiffres sont assez constants par rapport aux quatre dernières années, même si nous pouvons constater une augmentation des radiations en 2024.

Ceci peut cependant s'expliquer par un renforcement des contrôles aléatoires des agences immobilières, avec une attention particulière pour la gestion des comptes de tiers, manquements qui sont considérés par la Chambre comme graves.

Il n'est également pas surprenant que la sanction de la suspension soit fréquente car c'est la sanction au plus large spectre : allant d'un jour à deux ans, elle peut être assortie d'un sursis total ou partiel et même éventuellement être accompagnée de conditions. Cela permet à la Chambre exécutive d'individualiser et de nuancer sa sanction au contexte du dossier disciplinaire.

Les sanctions mineures sont le blâme et l'avertissement. La Chambre exécutive prononce aussi des décisions de réouverture des débats, de suspension du prononcé, de sanction autonome de formation ; il arrive aussi qu'elle acquitte l'agent immobilier si par exemple elle estime que les faits ne sont pas suffisamment établis et que le bénéficiaire du doute peut bénéficier à l'agent immobilier ; c'est arrivé 5 fois en 2024.

Il n'est pas rare qu'une décision disciplinaire concerne plusieurs plaintes ouvertes contre un même agent immobilier. Celles-ci peuvent alors être réunies et traitées de concert, afin d'avoir une meilleure vue d'ensemble sur la pratique de l'agent immobilier. Ainsi, en 2024, 91 agents immobiliers ont été renvoyés devant la Chambre exécutive francophone mais pour un total de 148 dossiers disciplinaires.

Au 31 décembre 2024, l'IPI comptait 10.922 agents immobiliers francophones (titulaires ou stagiaires). On peut donc en conclure qu'une écrasante majorité accomplit son métier dans le respect de la déontologie.

# 2024

# FOIRE AUX QUESTIONS STAGE

**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 suis maître de stage et j'aimerais consulter l'outil de mon stagiaire. Comment dois-je faire ?

Vous devez tout d'abord vous connecter à votre compte personnel sur le site de l'IPI. Vous trouverez, dans le menu situé à gauche de votre écran, un onglet "Fonction de Maître de stage". Cliquez ensuite sur l'onglet "Mes stagiaires" et allez dans "l'aperçu du stage" de votre stagiaire. Vous obtiendrez une vue d'ensemble sur son outil de stage (l'agenda, les évaluations, les documents téléchargés, etc.).

Vous ne trouvez pas l'onglet "Mes stagiaires" ? Cela signifie alors que vous n'accompagnez actuellement plus aucun stagiaire IPI. La convention a soit été rompue (de commun accord ou unilatéralement), soit elle a pris fin de plein droit lors de l'admission au test d'aptitude pratique de votre stagiaire. N'hésitez pas à prendre contact avec l'IPI si vous pensez encore superviser un stagiaire mais que l'onglet "Mes stagiaires" ne s'affiche pas dans votre compte.

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

Suite à l'indexation, la rémunération est passée à un minimum de 10,63€ HTVA par heure prestée. En théorie, l'indexation du minimum obligatoire n'est pas automatique et ne vaut que pour les conventions de stage conclues après la date de cette indexation. Vous avez toutefois convenu avec votre maître de stage d'appliquer le nouveau montant ? Alors, vous devez produire un avenant à la convention de stage et le soumettre à la Chambre exécutive pour approbation.

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

## La rémunération peut-elle être limitée dans le temps ?

Le rôle linguistique est basé sur le code postal de votre principal établissement professionnel. C'est en effet ce que prévoit l'article 9 §2 de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007 (M.B., 18 septembre 2007) : La compétence des chambres exécutives est déterminée par le lieu où le demandeur exercera sa profession pour la première fois ou ultérieurement par celui de son principal établissement.

En pratique:

- si ce lieu est situé en Région wallonne, vous êtes automatiquement inscrit(e) sur le rôle linguistique francophone. Votre dossier est donc géré par le service stage francophone, et l'épreuve orale du test d'aptitude pratique de fin de stage devra être présentée devant la Chambre exécutive ;
- si votre principal établissement professionnel est associé à un code postal d'une commune située en Région flamande, votre rôle linguistique sera le néerlandais et c'est la Uitvoerende Kamer qui traitera votre dossier ;
- Si votre principal établissement professionnel est associé à un code postal d'une commune située dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, vous pourrez choisir votre rôle linguistique. Suivant votre choix, votre dossier sera traité par la Chambre exécutive ou la Uitvoerende Kamer.

Attention, seules les 19 communes faisant partie de la Région de Bruxelles-Capitale sont concernées. Si votre établissement principal est situé dans une commune néerlandophone en périphérie bruxelloise à facilité linguistique (Wemmel, Rhode-Saint-Genèse, etc.), vous serez malgré tout inscrit(e) sous le rôle linguistique néerlandophone et serez convoqué(e) devant la Uitvoerende Kamer dans le cadre du test d'aptitude pratique.



NOUVEAUX

# TITULAIRES 2025



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

## Félicitations et bienvenue!



DAVID	BAIWIR
JULIEN	BANTERLA
LAURENT	BECKMANN
ALEXIS	BERNAR
VANESSA	BERRENDORF
JULIEN	BLAVIER
SALIMA	BOUGRAB
BENOIT	BULTHÉ
MATTHIAS	CHANTRAINE
WINDY	COLLET
MARTIN	COUET
LOUIS-NICOLAS	DAME
OSCAR	DE L'ARBRE
STÉPHANIE	DE NEVE
LAURE-ANNE	EVARD
ANTOINE	FABRY
MARTINE	GAUCHE
DAVID	GRIGNON
GARY	HERSCOVICI
LAURENT	KARIM
TABATHA	KRYWICKI
SÉBASTIEN	KUPERFIS

VALENTINE	LAMBRECHTS
CLÉMENT	LANGOHR
GEOFFROY	LE HARDÿ DE BEAULIEU
JESSICA	LE SERREC
STEPHANIE	LERMUSIAUX
NAOMY	LUYPAERT
SHAWNEE	MARTEL
NICOLAS	MARTIN GARCIA
ROMAIN	MOORTGAT
ALEXANDRE	MORICHOVITIS
BARRY	MORUE
ADRIEN	POELAERT
LAURA	PONENTE
JULIE	SCHILTZ
CHRISTOPHER	STELLA
ALLAN	TAIT
MATHILDE	TRIES
JULIEN	VANNECHEL





## QUESTIONS IMMOBILIÈRES

### Double enregistrement des baux à Bruxelles

Depuis le 1er janvier 2025, un nouveau système d'enregistrement des baux d'habitation est entré en vigueur à Bruxelles.

Les bailleurs bruxellois doivent désormais enregistrer leurs contrats de bail sur la plateforme régionale IRISrent. Cette nouvelle procédure s'applique à tous les baux d'habitation signés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Il faut toutefois également continuer à enregistrer les baux au niveau fédéral via la plateforme MyRent.

Les contrats doivent être enregistrés dans les deux mois suivant leur signature. Si le bail n'a pas été (doublement) enregistré dans ce délai, une amende de 50€ peut être infligée au bailleur et le locataire peut quitter les lieux sans devoir donner de préavis ni payer d'indemnité.

### Détecteur incendie obligatoire dans tous les logements à Bruxelles

L'arrêté du 28 septembre 2023, qui imposait la présence de détecteurs de fumée dans les logements bruxellois, est entrée en vigueur ce 1/01/2025.

Cet arrêté prévoit que tous les logements, qu'il soit mis en location ou non doivent être équipés de détecteurs de fumée.

Les détecteurs doivent être placés dans "la première pièce du logement suivant l'accès principal" ainsi que dans "chaque pièce qui fait partie du chemin de circulation interne" et "à chaque niveau ne se situant pas sur le chemin de circulation interne, le palier ou la première pièce par laquelle on accède à ce niveau"

### Qui peut représenter un lot indivis à l'assemblée générale dans une copropriété

La loi sur la copropriété prévoit qu'en cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

C'est ce dernier qui est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### En quoi la réforme du Code civil a changé le droit d'emphytéose?

Les modifications récentes du Code civil ont impacté le droit de l'emphytéose. La durée minimale du droit d'emphytéose a été réduite de 27 à 15 ans. Il n'est par ailleurs plus obligatoire de prévoir une contrepartie financière (canon ou loyer).

Pour rappel l'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble mais peut changer la destination de celui-ci et réaliser tous les travaux qu'il veut (en ce compris les travaux de démolition et de changement d'affectation) pour autant qu'il ne diminue pas la valeur du bien objet de l'emphytéose.

## NOUVELLE TITULAIRE SOUS LES PROJECTEURS STEPHANIE LERMUSIAUX



### Pouvez-vous vous présenter ?

Je m'appelle Stephanie Lermusiaux, j'ai 43 ans, mariée et maman de deux enfants. Je suis originaire de la région de Mons mais j'ai emménagé à Bruxelles il y a 25 ans pour faire mes études. Je n'ai pas quitté la région depuis car j'habite toujours au sein de la périphérie bruxelloise, à Wezembeek-Oppem, où j'exerce maintenant mon métier d'agent immobilier. Je couvre donc toute la région bruxelloise ainsi que les provinces du Brabant.

### Quel est votre parcours ?

Master de linguistique en poche, j'ai travaillé pendant près de 20 ans dans le secteur bancaire. J'ai ensuite souhaité changer radicalement de carrière car j'avais besoin de retrouver du sens à ce que je faisais et de créer un impact direct via l'exercice de mes activités. L'immobilier s'est imposé à moi comme une évidence, car recevoir la confiance d'un vendeur constitue un honneur pour moi. C'est une démarche importante qui me nourrit en tant que personne. Et du côté de l'acheteur, j'estime important de pouvoir le soutenir dans un projet d'investissement ou un projet de vie. On entre dans l'intimité des gens et je trouve cela merveilleux de participer à des moments charnières dans la vie des gens. Il n'y a pas beaucoup de moments-clés dans la vie d'une personne et l'achat d'une maison en fait partie. Cela apporte du sens à mon travail au quotidien.



*Les agents immobiliers sont trop timides sur leur valeur ajoutée et leur savoir-faire.*

### Comment s'est déroulé votre stage ?

Détenant un diplôme donnant accès à la profession, je me suis lancée directement dans un stage IPI à temps plein. Si la procédure d'inscription et du suivi du stage IPI est très claire, facile et très cadrée, le fait de compléter quotidiennement l'agenda de stage et d'y uploader une centaine de documents au cours du stage a par contre constitué un sacré challenge (NDLR : ce nombre de documents a maintenant été réduit à 35). Sur le plan de l'accompagnement, les e-learning fournis par l'IPI constituent une aide précieuse pour cadrer la matière et se préparer aux examens de fin de stage, même s'ils peuvent être quelque peu indigestes dans leur structure ou contenu. Mais j'averti toutefois les stagiaires actuels : ils ne sont clairement pas suffisants. Il est très important de se former en plus sur le côté, surtout lorsque l'on ne dispose d'aucun bagage théorique en immobilier. Les examens se sont très bien déroulés. Si l'oral constitue un peu la bête noire des stagiaires, j'ai pris le parti de me mettre en situation comme s'il s'agissait d'un acheteur ou d'un vendeur qui me posait une question. En réalité, sur le terrain, on passe notre examen oral tous les jours.

### Et quid pour la suite ?

Pour l'heure, je suis en réflexion. Une chose qui m'interpelle, c'est que beaucoup de gens considèrent les agents immobiliers comme des ouvreurs de portes et ne comprennent donc pas pourquoi il faut payer une commission de 3% par exemple. Il y a une forme de dévalorisation financière, mais également d'intégrité et de respect de soi. Il est donc important de redéfinir l'offre de services et de la présenter sous un autre prisme. Je pense que les agents immobiliers sont trop timides sur leur valeur ajoutée et leur savoir-faire. Les consommateurs ne sont pas non plus conscients du travail effectif réalisé par un agent immobilier et ne savent malheureusement pas suffisamment ce qu'est un agent immobilier agréé IPI. Il est donc primordial de mettre en avant la plus-value de travailler avec un agent immobilier agréé.

Je ne sais donc pas encore avec précision de quoi l'avenir sera fait et sous quelle forme je vais matérialiser la suite de mes activités professionnelles. Poursuivre seule (avec ou sans agence), m'associer avec un autre indépendant ou avec une agence, voire avec des représentants de professions connexes telles que les architectes et/ou les notaires ... tout est possible. Je me donne encore le temps de la réflexion et compte m'appuyer sur mon expérience professionnelle passée pour avancer.

*Un tout grand merci pour cet entretien et bon vent !*