



JUILLET - AOÛT - SEPTEMBRE 2025 - 28^e ANNÉE - TRIMESTRIEL

Le service Dépistage de l'IPI

UN REMPART CONTRE
LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS !

Bruxelles : parking en copropriété

4 VÉRIFICATIONS ESSENTIELLES
POUR EN GARANTIR LA SÉCURITÉ

Déontologie

L'AGENT IMMOBILIER
ET LE DEVOIR
DE CONFRATERNITÉ

Le stage

FOIRE AUX QUESTIONS



SOMMAIRE

Édito	3
Actualités	4 - 5
Dossier - Le service Dépistage de l'IPI : un rempart contre les faux agents immobiliers	6 - 10
Région de Bruxelles-Capitale : 4 vérifications essentielles pour garantir la sécurité d'un parking en copropriété	11
L'agent immobilier et le devoir de confraternité	12 - 13
Le stage sous la loupe - Foire aux questions	14
Nouveaux titulaires	15
Questions immobilières	16
Parcours et vision d'un nouveau titulaire	17

DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

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

À bientôt !

in f

IPI-NEWS

est le journal trimestriel
d'information de l'Institut
Professionnel des Agents
Immobiliers (IPI)

SIÈGE

Rue du Luxembourg 16 b,
1000 Bruxelles
www.ipi.be

CONCEPT & RÉALISATION

Dorien Stevens,
Steven Lee,
Anne-Sophie Bausière

ÉDITEUR RESPONSABLE

Sandrine Galet

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust
Carole De Ruyt
Thibaud Lodewyckx
Magali Henrard

LAYOUT

Graphic Plugin



ÉDITO

PROFESSION RÉGLEMENTÉE, PROFESSION PROTÉGÉE : LE RÔLE-CLÉ DE L'IPI !

Bien plus qu'un numéro, l'agrégation IPI est avant tout un gage de qualité et de professionnalisme. En effet, nos membres peuvent se targuer d'offrir à leurs clients des mécanismes de protection importants tels que le compte de tiers ou l'assurance RC professionnelle et cautionnement. En outre, ils sont tenus au respect du Code de déontologie, ce qui assure des pratiques saines et éthiques de la profession au bénéfice tant du consommateur que des agents immobiliers eux-mêmes. Pour autant, certaines personnes non agréées IPI posent des actes d'agent immobilier et, ce faisant, entachent l'image de la profession.

Détecter et écarter du marché ces faux agents immobiliers constitue précisément l'une des trois missions de l'IPI. Notre profession jouit d'un encadrement strict et fait d'ailleurs figure de proue auprès des pays voisins. Grâce à ce cadre, les agents immobiliers sont tenus de se former en continu et sont soumis à des obligations d'intégrité, de discrétion et de transparence. Ils doivent respecter les règles en s'inscrivant à l'IPI, et doivent donc pouvoir exercer leurs activités sans faire face à cette forme de concurrence déloyale. Les faux agents immobiliers n'offrent pas de mécanismes de protection et ne sont tenus par aucune obligation, ce qui les rend dangereux pour les consommateurs. Lutter contre l'exercice illégal de la profession est donc indispensable, et le service Dépistage de l'IPI s'y attèle chaque jour.

Le nombre de dossiers traités a augmenté en 2024, entre autres grâce à la digitalisation de certaines procédures. De ce fait, nos détectives privés s'épargnent des formalités administratives et mettent davantage l'accent sur les contrôles (pro)actifs. Si ce travail porte ses fruits, nous sommes persuadés que nos efforts dans la lutte contre l'exercice illégal de la profession peuvent encore être intensifiés. Le recours à l'intelligence artificielle est notamment à l'étude, tandis que d'autres initiatives sont également envisagées.

C'est donc le service Dépistage qui est mis à l'honneur dans le dossier de cette troisième édition 2025 (pages 6 à 10). Traitement d'un dossier, règles à respecter pour exercer des activités d'agent immobilier au sein d'une société, mise en exergue de la jurisprudence, cas pratiques ... le service Dépistage n'aura bientôt plus de secret pour vous !

Plus loin dans ce magazine, Bruxelles Environnement s'adresse aux syndicats qui gèrent un/des immeuble(s) équipé(s) d'un parking couvert ou souterrain de 10 places ou plus. La vigilance est de mise, tant pour prévenir les risques d'incendie que pour rester en conformité avec la législation. Découvrez à la page 11 les quatre vérifications essentielles à effectuer afin de garantir la sécurité d'un parking en copropriété.

Enfin, l'article disciplinaire (pages 12 et 13), rédigé par Thibaud Lodewyckx, est consacré au devoir de confraternité. Notre juriste s'appuie sur la jurisprudence de la Chambre pour vous rappeler vos obligations déontologiques envers vos confrères. N'oubliez pas que vos échanges avec eux doivent toujours se faire dans un esprit de respect et de collaboration.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !



**SANDRINE GALET, VICE-PRÉSIDENTE
VÉRONIQUE DUGAIT, TRÉSORIÈRE**

ACTUA



Réduction de la TVA sur les travaux de démolition et de reconstruction : entrée en vigueur de la loi-programme

Nous vous annonçons dans notre IPI-Mail 569 du 18 juin 2025 qu'un projet de loi en vue d'étendre le taux réduit de TVA de 6% aux travaux de démolition et de reconstruction pour les projets des promoteurs attendait d'être voté.

En effet, ce taux réduit s'appliquait, auparavant, uniquement aux projets réalisés par des maîtres d'ouvrage-personnes physiques. Le gouvernement fédéral avait voulu étendre son champ d'application aux projets réalisés par des promoteurs immobiliers à partir du 1er juillet, mais l'échéance n'avait pu être respectée.

Cette situation, et ce manque de base juridique, avait généré une certaine incertitude pour les (clients des) promoteurs immobiliers. Début juillet, le ministre des finances avait d'ailleurs annoncé une tolérance administrative pour la période allant du 1er juillet au jour de la publication au Moniteur belge, ce qui a été confirmé dans la loi programme publiée le 29 juillet dernier.

Vous trouverez les conditions d'application du taux réduit dans [la loi programme](#).

Compte personnel IPI : mise en place progressive de la double authentification

Depuis le 1er janvier 2025, la double authentification (2FA) est obligatoire pour les logiciels manipulant des données sensibles, ce qui englobe les comptes personnels de nos membres. Une transition est toutefois prévue afin de se mettre en conformité d'ici le mois d'avril 2026. Concrètement, depuis le 1er septembre, les fonctionnalités permettant d'activer la double authentification dans votre compte personnel sont disponibles. Voici les étapes à suivre :

1. Connectez-vous à votre compte personnel sur le site de l'IPI ;
2. Dans le menu en bas à gauche, cliquez sur les trois points et allez dans *Paramètres et préférences* ;
3. Cliquez sur *Activer* pour l'une des options d'authentification. Nous vous conseillons vivement d'activer les deux méthodes afin de disposer d'une solution de secours (par exemple, si vous n'avez plus accès à votre téléphone, vous pourrez recevoir un code par e-mail).
 - (recommandée) Via une application sur votre téléphone (Microsoft Authenticator, Google Authenticator, etc.). Téléchargez l'application, scannez le QR code qui s'affiche dans votre compte et tapez le code à 6 chiffres ;
 - Via votre adresse e-mail (assurez-vous que cette dernière soit bien à jour). Cliquez sur *Activer* : vous recevrez un e-mail contenant un code à 6 chiffres à inscrire dans votre compte.
4. Les fonctionnalités activées apparaîtront en vert si le paramétrage est correct ;
5. Lors de vos prochaines connexions, un code d'authentification vous sera demandé via l'option choisie (application ou e-mail). Si vous désignez votre appareil (ordinateur, smartphone ou tablette) comme *sécurisé/fiable*, la double authentification ne vous sera demandée qu'une fois par semaine (tous les 7 jours) et non à chaque connexion.

Attention, à partir du 1er avril 2026, la double authentification deviendra obligatoire pour accéder à votre compte personnel. Nous vous remercions de prendre le temps d'activer cette mesure de sécurité essentielle dès maintenant, afin d'assurer une transition en douceur avant son caractère obligatoire en avril 2026.

Besoin d'aide ?

N'hésitez pas à nous contacter par mail (info@ipi.be) ou par téléphone (02 505 38 50).

ACTUA

Bruxelles - Tout savoir sur les bornes de recharge en copropriété

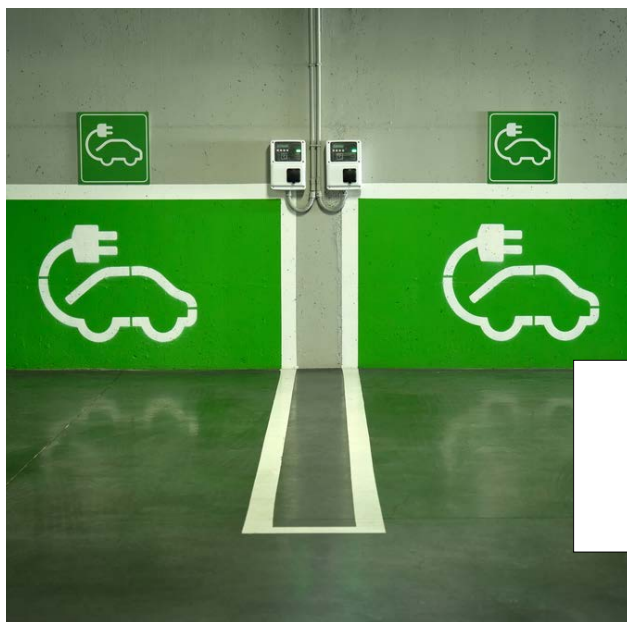
Les demandes d'installation de bornes de recharge électrique se multiplient dans les copropriétés, à mesure que les véhicules électriques gagnent en popularité. En tant que syndic, il est essentiel de bien connaître les modalités techniques et administratives à respecter pour encadrer ces installations.

Depuis le 1er janvier 2025, de nouvelles dispositions du permis d'environnement sont entrées en vigueur en région bruxelloise, imposant un nombre minimal de bornes à prévoir, selon le type de bâtiment. Concrètement, pour les immeubles résidentiels, toute nouvelle demande d'un résident devra être prise en compte, et la copropriété ne pourra plus s'y opposer, dès lors que l'installation respecte les règles de sécurité en vigueur.

Des consignes de sécurité renforcées doivent aussi être appliquées, notamment la signalisation claire des points de recharge, le respect de la puissance autorisée par votre permis d'environnement, un dimensionnement adapté du réseau électrique et une ventilation suffisante des espaces concernés.

Le syndic joue un rôle clé : il informe les copropriétaires, vérifie la conformité des travaux, adapte le règlement d'ordre intérieur si besoin, et veille à ce que l'installation respecte les normes incendie et électriques en vigueur.

Besoin d'accompagnement technique ? Le Facilitateur Bornes de recharge est à votre disposition pour toute question à l'adresse facilitateur.bornes@environnement.brussels.



Digitalisation des formulaires IPI : suite et fin

Le processus de digitalisation des formulaires de l'IPI est terminé. Dorénavant, toutes les demandes peuvent être introduites de manière digitale depuis votre compte personnel sur notre site internet. Cette nouveauté concerne les demandes de réinscription à la liste des stagiaires et au tableau des titulaires ainsi que les demandes d'inscription au tableau des titulaires pour les [personnes ayant obtenu leurs qualifications professionnelles dans un autre Etat membre](#).

Concrètement, voici les étapes à suivre pour introduire une quelconque demande :

- Connectez-vous à votre compte personnel ;
- Dans le menu à gauche, allez sous l'onglet « Mes demandes » ;
- Cliquez sur « Démarrer une nouvelle demande » en haut à droite ;
- Sélectionnez la demande souhaitée ;
- Remplissez les informations requises et signez la demande, de préférence avec votre e-ID (il est également possible de signer avec votre mot de passe).

Une fois la demande introduite, vous recevrez un accusé automatique de réception. Votre demande sera ensuite soumise à l'audience de la Chambre exécutive. Notons qu'il est impossible de fournir un délai précis dans lequel la demande sera traitée.

Pour information, les formulaires préexistants ont quant à eux été actualisés. Sont donc concernés les formulaires pour devenir agent immobilier sur base du diplôme et sur base de l'expérience, les demandes pour devenir maître de stage ainsi que les demandes d'omission.

Consultez aussi
le Guide pour les copropriétés

sur electrify.brussels

Source : Bruxelles Environnement

LE SERVICE DÉPISTAGE DE L'IPI : UN REMPART CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS !

Lutter contre l'exercice illégal de la profession en écartant du marché les faux agents immobiliers ? Voilà précisément la mission de notre service Dépistage qui, pour ce faire, s'appuie sur le travail des détectives privés de l'IPI. Au programme ? Récolte d'informations, investigations, recherches (pro) actives, ... soit autant de démarches qui permettent de confirmer ou infirmer la suspicion d'exercice illégal. Ce dossier, consacré au service Dépistage de l'IPI, vous explique notamment son fonctionnement ainsi que les règles à respecter en vue de poser des actes d'agent immobilier. Quelques cas de jurisprudence et des situations pratiques y sont également exposés.



L'IPI est doté de trois missions légales, l'une d'entre elles consistant donc à détecter et poursuivre les personnes qui exercent de manière illégale la profession. Comme vous le savez, celui ou celle qui pose des actes d'agent immobilier en qualité d'indépendant doit obligatoirement disposer d'une agrégation IPI. La profession étant strictement réglementée, toute infraction à la loi (du [11 février 2013](#)) constitue donc une infraction pénale passible de sanctions correctionnelles.

Rappelons qu'un faux agent immobilier n'est pas assuré, ne se forme pas, n'a pas de compte de tiers ... c'est non seulement un danger pour le consommateur mais aussi pour la profession. La mission du service Dépistage s'avère donc cruciale !

"La lutte que mène l'IPI contre l'exercice illégal bénéficie d'une part aux consommateurs, et d'autre part aux agents immobiliers. Ces derniers n'ont pas à souffrir d'une concurrence déloyale alors qu'ils respectent les règles et s'investissent pleinement dans leur travail au quotidien."

BRUNO KERCKHOF,
DIRECTEUR DU SERVICE DÉPISTAGE

COMPOSITION DU SERVICE DÉPISTAGE

Un directeur

Un collaborateur administratif

Des détectives privés



LE SERVICE DÉPISTAGE DE L'IPI : UN REMPART CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS !

Comment fonctionne le service Dépistage ?

Un dossier peut être ouvert pour diverses raisons : suite à une plainte ou à une demande d'informations émanant d'un consommateur/des pouvoirs publics/des instances/d'un agent immobilier, ou encore à la suite de constatations et de contrôles réalisés sur le terrain par les détectives privés de l'IPI.

1. Lors de la phase de recherche, le service Dépistage va :

- Vérifier la **structure de l'entreprise** : qui y travaille et à quel titre (administrateur, gérant ou associé actif) ;
- Demander les **noms des agents immobiliers** qui y exercent et la preuve de leur statut ;
- Avertir la société des **risques encourus** en cas de non-respect de la réglementation en vigueur ;
- **Contrôler l'agence** et/ou **visiter des biens** (via nos détectives privés) en cas d'incohérences ou de suspicion d'exercice illégal (exemple : une société qui gère plus de 50 biens mais dans laquelle seules deux personnes exerceraient).

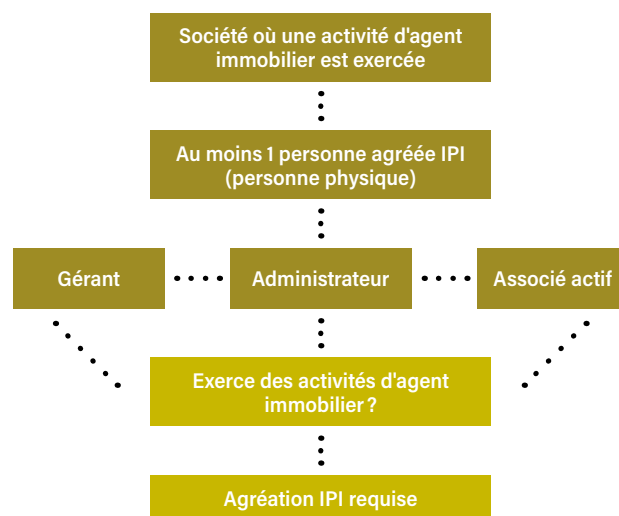
2. Le traitement du dossier :

- Les soupçons étaient infondés ? (exemple : employé travaillant dans une agence ou copropriétaire exerçant en tant que syndic). Le dossier peut être rapidement clôturé ;
- L'exercice illégal est avéré ? La personne est alors tenue de :
 - s'inscrire à la liste des stagiaires afin d'effectuer son stage IPI ;
 - travailler en qualité d'employé au sein de la structure ;
 - ou cesser immédiatement toute activité réservée aux agents immobiliers.

3. Le recours aux tribunaux :

- Le service Dépistage soumet le dossier pour approbation au Conseil national de l'IPI afin d'introduire entre autres une action en justice auprès du tribunal de l'entreprise ;
- Le tribunal de l'entreprise confirme l'exercice illégal ? Une cessation des activités est prononcée et est souvent assortie d'astreintes financières ;
- En outre, l'IPI peut également citer le faux agent immobilier devant le tribunal pénal, lequel peut requérir une peine d'emprisonnement.

Exercer des activités immobilières au sein d'une société : quelles sont les règles ?



Conformément au schéma ci-dessus, il convient donc d'insister sur le fait que les gérants, administrateurs ou associés actifs **non agréés IPI** doivent **formellement s'abstenir** de poser des actes d'agent immobilier !

Exemple : une société compte deux gérants, et l'un d'entre eux ne dispose pas d'un numéro IPI. Seul le gérant agréé IPI pourra poser des actes d'agent immobilier. Quant au deuxième gérant, il devra se limiter à d'autres activités (développement de projets, marketing, etc.).

Les activités d'agent immobilier peuvent donc être exercées uniquement par une personne agréée IPI ou un employé qui agit sous la supervision d'un agent immobilier. Notons également que les membres de l'organe de gestion et les associés actifs qui exercent la profession au sein d'une personne morale ou qui assurent la direction effective d'un département où est exercée la profession, sont présumés, de manière irréfragable, exercer la profession à titre indépendant. Ils doivent donc obligatoirement être agréés IPI, même s'ils sont dans les liens d'un contrat de travail d'employé avec la personne morale en question (voir rubrique « Testez vos connaissances »).

Le saviez-vous ?

- Dans le cadre de ses investigations, un détective privé de l'IPI peut manifester son intérêt pour une annonce immobilière sous le couvert d'un consommateur lambda. Il n'est alors pas tenu de divulguer sa fonction étant donné qu'il effectue une mission pour son employeur (soit l'IPI dans le cas présent). La jurisprudence confirme ce qui précède, et précise qu'il ne s'agit en aucun cas d'une provocation. En outre, les rapports d'inspection, établis par nos détectives, constituent des preuves recevables devant les tribunaux.

LE SERVICE DÉPISTAGE DE L'IPI : UN REMPART CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS !

Une assistance déterminante ?

Les jugements et arrêts prononcés font régulièrement référence au terme d'« assistance déterminante ». D'après la loi, les activités ci-dessous* sont constitutives d'une assistance déterminante lors de la transaction d'un bien immobilier dont on n'est pas propriétaire :

- Prospecter ;
- Apporter des clients et/ou des biens à un agent immobilier ;
- Fournir des informations spécifiques par rapport à un bien immobilier appartenant à une tierce personne ;
- Faire visiter un bien ;
- Mettre en relation des vendeurs/acheteurs ou des propriétaires/locataires ;
- Mener la négociation des prix ;
- Conclure le compromis de vente ;
- Assurer un suivi jusqu'au notaire.

*cette liste est non exhaustive

Toute personne qui exerce ne fut-ce qu'une seule des activités susmentionnées est considérée comme agent immobilier et doit donc se conformer à la [loi du 11 février 2013](#). En outre, la localisation du bien faisant l'objet d'une transaction n'a pas d'importance étant donné que c'est le lieu de l'activité qui sera déterminant.

Exemple : des biens situés à l'étranger sont commercialisés par Monsieur X en Belgique lors d'un salon immobilier. Étant donné qu'il s'adonne, sur notre territoire, à des activités relevant de la loi protégeant la profession, il doit être agréé IPI (ou, au minimum, faire une déclaration d'exercice occasionnel auprès de l'IPI).

Quid des agents immobiliers suspendus ou radiés ?

Un membre de l'IPI radié ou suspendu ne peut plus exercer la profession durant la période de la sanction. Cette interdiction s'applique également dans le cadre d'un contrat de travail, l'(ex-) agent immobilier sanctionné ne pouvant pas non plus exercer en tant qu'employé. Les détectives privés de l'IPI s'assurent également du respect de ces sanctions disciplinaires.

La problématique des "coachs immobiliers"

Depuis quelques années, le service Dépistage est régulièrement confronté au phénomène des « coachs immobiliers ». Ainsi, pour certaines activités, il ne faut pas obligatoirement disposer d'un numéro IPI. Cela concerne par exemple l'estimation d'un bien, l'aide quant aux démarches à faire pour obtenir les attestations requises lors d'une vente, les conseils pour faire la publicité de son bien, etc. En somme, ces activités, qui ne sont pas uniquement réservées aux agents immobiliers, consistent à aider les particuliers à vendre eux-mêmes leur bien (bien que la jurisprudence se renforce à ce sujet, voir rubrique « *la jurisprudence sous la loupe* »).

Là où le bât blesse, c'est que certains « coachs immobiliers » outrepassent le rôle de conseiller en effectuant des visites, en faisant de la prospection, en menant les négociations, etc. Ils ne se contentent donc plus de fournir des conseils et posent des actes d'agent immobilier, lesquels requièrent une agrégation IPI.

Le mode de rémunération des « coachs immobiliers » suscite également des tensions et de l'agacement parmi nos membres. Ces personnes mettent notamment en avant l'absence de commission. Néanmoins, force est de constater que les forfaits demandés sont parfois conséquents alors même qu'aucun résultat n'est garanti. Contrairement à l'agent immobilier qui fonctionne suivant le principe « no cure, no pay » (pas de résultat, pas de paiement), le forfait est bel et bien dû au « coach », et ce même si le consommateur ne vend pas son bien.

« L'agent immobilier investit énormément de temps, d'énergie et d'argent lors d'une mission de vente. Il est également conscient que ses efforts pourraient ne pas être récompensés dans l'éventualité malheureuse où le bien ne se vendrait pas. Il est donc tout à fait normal que nos membres voient d'un mauvais œil ces « coachs immobiliers » qui, non seulement leur font de la mauvaise publicité, mais en plus empiètent sur un marché immobilier déjà tendu. Nous continuerons donc à surveiller attentivement tout dépassement de la ligne parfois ténue entre exercice illégal ou non de la profession. »

**VÉRONIQUE DUGAIT,
TRÉSORIÈRE DE L'IPI**

LE SERVICE DÉPISTAGE DE L'IPI : UN REMPART CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS !

Testez vos connaissances

Vous trouverez ci-dessous quelques situations que vous pourriez rencontrer dans le cadre de vos activités. Ces pratiques sont-elles autorisées ou non ? Évaluer vos connaissances, c'est vous prémunir contre l'exercice illégal. Testez-vous donc sans attendre !

Je souhaite faire appel à un tiers non agréé IPI afin de me mettre en relation avec des potentiels vendeurs ou bailleurs. Est-ce autorisé ?

OUI – NON

Non, cette pratique est illégale. En effet, les activités d'apporteur d'affaires (qu'elles soient rémunérées ou non) sont considérées par les tribunaux comme une assistance déterminante dans la conclusion d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier appartenant à un tiers. Dès lors, toute personne exerçant cette activité à titre indépendant doit être agréée IPI. Vous ne pouvez donc pas faire appel à un tiers non agréé IPI afin qu'il vous propose des biens immobiliers, l'activité de prospection étant également réservée aux agents immobiliers.

Mon conjoint ne peut pas m'aider dans le cadre de mes activités d'agent immobilier car il ne dispose pas de l'agrément IPI. Est-ce correct ?

OUI – NON

Tout à fait. Le statut de conjoint aidant permet au partenaire d'un travailleur indépendant de travailler pour lui. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux métiers protégés. Vu que le conjoint aidant bénéficiera du statut d'indépendant, il ne pourra en aucun cas aider son conjoint agréé IPI en posant des actes d'agent immobilier (article 5 de la [loi du 11 février 2013](#)).

Je souhaite transférer des parts sociales à mon collaborateur / mon conjoint / autre personne. En ai-je le droit ?

OUI – NON

Oui, mais soyez prudent(e) car ce procédé peut comporter des risques. En détenant une ou plusieurs parts dans une société ayant pour objet social une ou plusieurs activités nécessitant une agrément IPI, le/la collaborateur/conjoint/autre personne est considéré(e) de manière irréfutable comme indépendant(e), et ce même s'il/elle est sous contrat d'employé. Tant que la personne ne pose pas d'actes d'agent immobilier, cette situation est tout à fait légale. En revanche, si elle effectue des activités d'agent immobilier, il s'agit d'exercice illégal. Une situation punissable pour les deux parties : le collaborateur/conjoint enfreint la réglementation tandis que l'agent immobilier se met en défaut vis-à-vis du Code de déontologie qui interdit (et sanctionne) la collaboration avec un faux agent immobilier.

Mon futur stagiaire n'a pas encore son numéro IPI. Peut-il déjà exercer la profession en qualité d'indépendant ?

OUI – NON

La réponse est non. En effet, en autorisant votre futur stagiaire à exercer la profession sans qu'il dispose de son agrément IPI, non seulement vous l'exposez à des poursuites judiciaires, mais en plus vous risquez vous-même des poursuites disciplinaires pour collaboration avec un tiers non agréé. Vous souhaitez qu'il débute ses activités dès que possible sans tomber dans l'exercice illégal ? Un conseil : souscrivez un contrat d'emploi temporaire jusqu'à la délivrance officielle du numéro d'agrément ou laissez-le exercer uniquement des activités non protégées (par exemple l'expertise ou les états des lieux).

Puis-je prêter mon numéro IPI à un tiers non agréé ?

OUI – NON

Absolument pas ! Cette pratique, connue sous le terme de « prête-nom », désigne un agent immobilier qui prête son numéro IPI - la plupart du temps en échange de rémunération - à une personne qui veut exercer la profession de manière illégale. Or, qu'elle soit active ou passive, la collaboration avec une personne non agréée IPI est punissable sur le plan disciplinaire.



LE SERVICE DÉPISTAGE DE L'IPI : UN REMPART CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS !

La jurisprudence sous la loupe

Bien que la réglementation soit stricte, certaines personnes posent malgré tout des actes réservés aux agents immobiliers. En outre, la frontière entre ce qui constitue un exercice illégal ou non est parfois ténue. A cet égard, les jugements et arrêts prononcés par les tribunaux sont précieux et alimentent notre jurisprudence. Focus sur quelques situations intéressantes.

1. Une personne ne disposant pas de l'agrément IPI a fourni des services à un agent immobilier en filtrant notamment les clients et en leur transmettant des informations spécifiques relatives à des biens immobiliers. Le travail effectué pour compte de l'agent immobilier a été rémunéré.

Conclusions du tribunal : la personne a agi pour le compte de tiers et a fourni une assistance déterminante dans le cadre de la vente immobilière.

› Aucune distinction ne doit être faite entre les actes posés pour le vendeur final et ceux pour le compte d'un agent immobilier en charge des ventes ;

› Ne pas avoir la complète maîtrise de l'ensemble des prestations menant à la vente n'exempte pas la personne d'être agréée IPI.

2. Une personne non agréée IPI exerçait comme collaboratrice au sein d'une étude notariale et gérant un immeuble (encaissement, rétrocession des revenus locatifs, etc.). Malgré la perte de sa qualité de collaboratrice, elle a poursuivi la gestion de l'immeuble.

Conclusions du tribunal : la personne a exercé une activité de régisseur car elle a réalisé, pour compte de tiers, des activités de gestion d'un bien immobilier sans être inscrite à l'IPI.

› La gestion d'un seul immeuble par un régisseur suffit à entrer dans le champ d'application de la [loi du 11 février 2013](#).

3. Un « coach immobilier » est intervenu comme intermédiaire dans le cadre d'une vente en donnant des informations sur un bien et en effectuant des visites de ce dernier. Ce faisant, il a posé des actes d'agent immobilier sans disposer de l'agrément requis, et ne s'est donc pas contenté de tâches de coaching consistant à fournir des outils et conseils au vendeur.

Conclusions du tribunal : la personne a fourni une assistance déterminante en vue de la conclusion d'une vente immobilière.

› L'activité de « coach immobilier » consiste en la fourniture de conseils et de formation au bénéfice d'un candidat vendeur sans avoir de contact direct avec la clientèle ;

› Des prestations qui, isolément prises, ne relèvent pas nécessairement d'une activité d'intermédiaire, peuvent néanmoins être constitutives d'une assistance déterminante lorsqu'elles sont mises ensemble dans le contexte spécifique d'une vente immobilière.

4. Des personnes ont effectué, sur demande de notaires, des visites de biens immobiliers. Elles ne se sont pas limitées à ouvrir des portes et ont fourni des informations utiles à la négociation de l'immeuble.

Conclusions du tribunal : la visite est une phase essentielle du processus d'acquisition d'un bien immobilier car elle permet aux amateurs de se décider quant à l'achat du bien visité. Les personnes ont donc prêté une assistance déterminante.

› Ces personnes n'agissaient pas dans le cadre d'un contrat de travail pour les notaires (absence d'autorité légitime et d'un lien de subordination). La dispense d'agrément IPI accordée aux notaires n'était donc pas d'application ;

› L'obligation d'agrément subsiste même lorsque l'activité est exceptionnelle voire unique.

QUELQUES CHIFFRES INTÉRESSANTS

Rien de plus parlant que des chiffres pour illustrer le travail conséquent fourni au quotidien par le service Dépistage. Voici l'état des lieux pour l'année 2024 :

847 DOSSIERS ont été ouverts ;

755 INSPECTIONS ont été effectuées par les détectives privés de l'IPI ;

577 DOSSIERS ont été clôturés car l'exercice illégal n'était pas avéré ;

12 JUGEMENTS et **ARRÊTS** ont été prononcés, tous positifs pour l'IPI.

TEASER DE 2025

Découvrez en avant-première les chiffres du premier semestre 2025 !

481 DOSSIERS ont été ouverts et 83 anciens dossiers ont été réouverts (suite à l'ajout d'une nouvelle preuve) ;

332 INSPECTIONS ont été menées ;

763 DOSSIERS ont été clôturés (beaucoup de dossiers étaient ouverts depuis longtemps, et sont donc clôturés jusqu'à ce qu'une nouvelle preuve s'ajoute au dossier) ;

12 JUGEMENTS et **ARRÊTS** ont été prononcés, dont 9 positifs pour l'IPI ;

6 NOUVELLES ACTIONS JUDICIAIRES ont été intentées.

En cas de suspicion d'exercice illégal de la profession, contactez notre service par mail depistage@ipi.be. Notez que la plainte peut être anonyme.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE : 4 VÉRIFICATIONS ESSENTIELLES POUR GARANTIR LA SÉCURITÉ D'UN PARKING EN COPROPRIÉTÉ

Vous gérez, en région bruxelloise, un immeuble équipé d'un parking couvert ou souterrain de 10 places ou plus ? En tant que syndic, la sécurité de cet espace fait partie de vos responsabilités. Voici quatre points de vigilance pour prévenir les risques et rester en conformité avec la législation.

Voici l'occasion de rappeler à votre assemblée générale les obligations en vigueur et, si nécessaire, adapter le règlement d'ordre intérieur.

1. Un espace de stationnement, pas de stockage

Il est fréquent de voir des emplacements ou boxes utilisés comme débarras : peintures, pneus, produits ménagers, bois de chauffage... Pourtant, ces matériaux à forte charge calorifique augmentent considérablement le risque en cas d'incendie. Pour rester en règle avec l'arrêté environnemental et garantir la couverture d'assurance, aucun stockage ne peut être autorisé dans ces espaces.

2. Une installation électrique conforme et sécurisée

Les défauts d'installation électrique sont parmi les premières causes d'incendie dans les parkings souterrains. Une prise mal fixée ou un câble endommagé peut provoquer une étincelle et entraîner l'embrasement d'un vélo, d'une trottinette ou d'une voiture électrique en charge. Il est donc crucial de pouvoir démontrer que toutes les installations électriques respectent les normes en vigueur.

3. Des portes coupe-feu... réellement efficaces

Tout parking de 10 places ou plus doit être compartimenté du reste du bâtiment et équipé de portes coupe-feu d'une résistance d'au moins 30 minutes. Toutefois, celles-ci sont souvent maintenues ouvertes – par commodité – à l'aide de cales ou autres dispositifs, ce qui les rend totalement inefficaces. Une installation conforme mais mal utilisée reste un investissement inutile en cas d'incendie.

4. Des bornes de recharge sûres et homologuées

Recharger un véhicule électrique via une rallonge branchée sur une prise classique est une pratique dangereuse : surcharge du circuit, disjonctions, voire départ de feu peuvent en résulter. Une borne homologuée, installée au mur ou au sol, intègre des dispositifs de sécurité capables de détecter les défauts de charge. Voici un argument solide à présenter à une copropriété réticente à autoriser ce type d'installation.

En cas d'incident, l'assurance interviendra et pourra ensuite récupérer le montant des dommages auprès du responsable du dommage. Le syndic doit néanmoins toujours signaler les nouvelles installations de bornes de recharge à la compagnie d'assurance (aggravation du risque). Il est également important d'inclure les règles relatives aux bornes de recharge dans le règlement d'ordre intérieur.

ENTRETIEN DES EXTINCTEURS : une obligation souvent oubliée

Un extincteur est requis toutes les 10 places de stationnement, et son **contrôle annuel est obligatoire**.

Un point de plus à surveiller dans votre gestion technique.

Plus d'infos : environnement.brussels



Le saviez-vous ?

L'exploitation d'un parking couvert ou en sous-sol de 10 emplacements ou plus nécessite un **permis d'environnement**. Si vous ne disposez pas d'une telle autorisation, il est possible d'introduire la demande via **MyPermit**.

L'AGENT IMMOBILIER ET LE DEVOIR DE CONFRATERNITÉ

Le Chapitre VII des « Dispositions communes » du Code de déontologie vise spécifiquement les rapports d'agents immobiliers entre eux. En effet, dans le cadre de l'exercice de votre profession, vous êtes amené à interagir avec vos confrères, que ce soit dans le cadre d'un dossier en particulier ou dans d'autres circonstances. Bien qu'il semble évident que ces interactions doivent avoir lieu dans le respect de chacun, le Code spécifie, via plusieurs articles, des comportements qui sont interdits ou des bonnes pratiques à suivre dans certains cas particuliers.

1. Collaboration avec un faux agent immobilier

L'article 22 du Code de déontologie vise en premier lieu **l'interdiction de collaborer** avec une personne exerçant la profession illégalement. En effet, ce type de collaboration, outre les conséquences civiles et pénales bien connues, confère une mauvaise image à la profession d'une manière générale et nuit de la sorte à l'ensemble des agents immobiliers. Pour plus de détails à ce sujet, nous vous invitons à relire l'article de [notre précédent IPI-NEWS](#) sur l'obligation de supervision abordant également cette question.

2. Un acte déloyal

L'article 23 pose la base générale du principe de confraternité en imposant à tout agent immobilier de « *s'abstenir de toute attitude ou acte déloyal de nature à nuire à un confrère.* ».

Le Code de déontologie ne définit pas de manière limitative ce qu'est « **une attitude ou un acte déloyal** ». Il revient donc à la Chambre exécutive, compétente pour s'assurer du bon respect de notre déontologie, d'évaluer au cas par cas si les actes posés par un agent immobilier sont de nature à nuire à un confrère ou non. Il est de jurisprudence constante que le devoir de confraternité implique le respect des **principes de courtoisie et de collégialité**. Il est donc interdit pour un agent immobilier de dénigrer un confrère, et porter ainsi atteinte à sa réputation, ou de nuire à ce dernier en l'empêchant d'exercer correctement sa profession.

A titre d'exemple d'acte fort peu courtois, il est bien sûr interdit de traiter sur les réseaux sociaux un autre agent immobilier de « *con-frère* ». Même virtuellement, il convient d'adopter le même ton et comportement poli que dans les correspondances plus « traditionnelles », d'autant plus que les commentaires sur Facebook ou Google sont majoritairement publics et reflètent, dès lors, aux yeux de tous votre comportement en qualité de professionnel.

Également à titre d'exemple, la Chambre a pu se prononcer sur le respect du devoir de confraternité dans le cadre de **la prospection** en répondant à la question suivante : est-il autorisé de prospecter, et ainsi prendre contact avec un consommateur, alors que l'agent immobilier a connaissance (par exemple via une publicité, un affichage) que ce dernier a déjà signé une mission avec un confrère ? La réponse est : oui. La prospection fait partie intégrante du métier et un agent immobilier peut se faire connaître via sa publicité

auprès des consommateurs. Cependant, celle-ci ne peut être faite au détriment de son confrère en dénigrant ce dernier et/ou son travail. Un agent immobilier a ainsi été récemment sanctionné par la Chambre exécutive pour « *avoir agi de manière déloyale et manqué à [son] devoir de confraternité alors que bien qu'informé par le propriétaire qu'un mandat exclusif était déjà signé avec un confrère, [l'intéressé a] dénigré ce dernier en vue d'obtenir la mission et ainsi manqué également à [ses] devoirs de courtoisie et de collégialité inhérents à toute démarche de prospection* ». Ces faits ont pu être établis par un nombre certain de messages envoyés au client de son confrère sur la « mauvaise » qualité du travail de ce dernier, et alors que le client avait clairement marqué son intention de poursuivre sa collaboration avec l'agent immobilier avec lequel il avait signé préalablement une mission exclusive. Ces méthodes de prospection ont été qualifiées par la Chambre de particulièrement « *agressives et déloyales* ».

Toujours dans le cadre de la prospection, a également été qualifiée de manquement au devoir de confraternité, **une publicité « toutes-boîtes » mensongère**. Outre le non-respect du devoir d'information envers le consommateur, cela constitue une concurrence déloyale envers les autres agents immobiliers qui, eux, ont fait preuve d'honnêteté dans leurs publicités.

A également été considéré comme un acte déloyal, l'envoi d'un mail par un syndic à l'ensemble des copropriétaires d'une association de copropriétaires à laquelle il proposait ses services ; **mail dans lequel il a dénigré** le travail de son concurrent direct dont il a eu connaissance qu'il avait également proposé ses services à la même association de copropriétaires. Des excuses furent cependant présentées, et le syndic en question fut sanctionné d'un blâme.

Toujours en matière de syndic, est également considéré comme un manque de confraternité le **retard de transmission du dossier** au confrère reprenneur. Outre les conséquences civiles envers l'association de copropriétaires, un retard conséquent dans la reprise du dossier peut nuire grandement au travail du confrère en le mettant en difficulté pour reprendre la gestion de la copropriété.

Pour dernier exemple, un agent immobilier a été sanctionné par la Chambre exécutive pour manque de loyauté car suite à la fin de sa collaboration avec une agence, il a pu être établi que ce dernier a, pendant sa période de préavis, **démarché** certains clients en vue de les récupérer alors qu'il exerçait toujours en qualité de gestionnaire pour cette agence, et avec la circonstance aggravante qu'il a également fait suivre auxdits clients un modèle de lettre de renonciation afin de pouvoir reprendre à son nom les dossiers.

L'AGENT IMMOBILIER ET LE DEVOIR DE CONFRATERNITÉ

3. Le respect de l'exclusivité

Comme déjà évoqué dans notre précédent exemple concernant la prospection, les agents immobiliers intermédiaires ont l'obligation spécifique de respecter **le principe de l'exclusivité**. En plus de pouvoir être considéré comme un acte déloyal d'une manière générale, le Code précise en son **article 64** que tout agent immobilier ne peut entamer en connaissance de cause la commercialisation d'un bien dans deux cas de figure :

- lorsque le bien fait l'objet d'une mission réalisée à titre exclusif par un confrère, et encore en cours ;
- lorsque le bien fait l'objet d'une mission réalisée à titre non-exclusif par un confrère, entamer lui-même une mission à titre exclusif.

On rappellera à ce sujet que l'agent immobilier, en sa qualité de professionnel, doit obligatoirement s'en informer préalablement auprès de son potentiel client (art. 48), et ainsi refuser la mission s'il apprend qu'une mission exclusive est toujours actuellement en cours. Par ailleurs, en cas de mission non-exclusive, si le commettant l'informe qu'il est ou sera « en concurrence » avec un confrère, l'agent immobilier devra attirer l'attention du commettant sur le risque de cumul d'honoraires dont il pourrait être redevable (art. 49).

A titre d'exemple, un agent immobilier a reçu un avertissement de la Chambre exécutive pour ne pas avoir, en sa qualité de professionnel, vérifié les dires de son client qui lui aurait confirmé qu'il n'y aurait pas de mission exclusive en cours, alors même qu'un panneau d'une agence concurrente était affiché sur le bien.

4. Bonnes pratiques en cas de collaboration entre confrères

Les articles 24 et 25 du Code visent quant à eux les cas où les agents immobiliers collaborent ensemble.

L'article 24 impose aux agents immobiliers de respecter les accords de collaboration conclus entre eux, dont notamment veiller « à acquitter en temps et en heure les montants dont il serait redevable à l'égard d'un confrère en vertu d'une collaboration. ».

Dans ce contexte, la Chambre a déjà été saisie à plusieurs reprises suite à des plaintes concernant un défaut de paiement de facture, notamment par des maîtres de stage envers leurs stagiaires. La Chambre n'est pas compétente pour trancher un conflit en cas de contestation d'une facture, étant donné qu'elle ne peut se substituer au Tribunal de l'entreprise. Cependant, d'un point de vue déontologique, en cas de non-contestation de la facture, la Chambre a pu sanctionner disciplinairement des agents qui ont tardé fortement à remplir leurs obligations de paiement.

L'article 25 envisage le cas où des agents immobiliers souhaitent collaborer ensemble en co-exclusivité. En vue de pouvoir travailler avec un véritable esprit de collaboration, les agents se doivent de se mettre d'accord au préalable sur leur mode de fonctionnement et le formaliser dans un écrit. L'objectif est de pouvoir entamer leur mission en toute transparence et en accord notamment quant au partage d'honoraires. La Chambre a ainsi déjà été saisie en vue de se prononcer sur un dossier dans lequel les parties n'avaient pas rédigé d'écrit, et où un des confrères avait fait croire à l'autre que la commission à se partager par moitié était de 2%, alors qu'il avait convenu avec le client qu'elle serait de 3%, s'arrogeant de la sorte une part complémentaire d'honoraires.

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 ne sais pas me rendre au test d'aptitude pratique de fin de stage. Que dois-je faire ?

La procédure dépend de l'épreuve (écrite ou orale) à laquelle vous ne pouvez pas assister.

Epreuve écrite :

- Jusqu'à la veille de l'examen écrit, vous ne devez pas prévenir l'Institut et pouvez annuler vous-même (sans justificatif) votre inscription depuis votre compte personnel sur notre site internet. Il suffira ensuite de vous réinscrire à une date ultérieure par le même biais ;
- Le jour même de l'épreuve, vous devez prévenir par mail l'Institut et fournir par la même occasion tout document justifiant votre absence. Si l'absence est considérée comme justifiée, réinscrivez-vous suivant la procédure expliquée ci-dessus.

Epreuve orale :

Vous devez prévenir par mail l'Institut et fournir simultanément tout document justifiant votre absence. La Chambre exécutive appréciera votre justificatif le jour de l'épreuve. Si l'absence est considérée comme justifiée, vous serez informé(e) du report de votre épreuve et serez convoqué(e) par mail à une session ultérieure.

Important ! Toute absence considérée comme injustifiée à l'épreuve écrite ou orale se soldera par un échec (0%). Pour rappel, vous disposez de deux chances à chaque épreuve du test d'aptitude pratique. Si malheureusement vous échouez lors de votre deuxième passage, vous serez alors convoqué(e) par la Chambre exécutive dans le cadre de la procédure d'omission d'office de la liste des stagiaires.

Un cas de force majeure vous empêche de prévenir l'Institut dans les délais ? Transmettez-nous dès que possible tout document justificatif de votre absence (certificat médical reconnaissant l'incapacité de travail, preuve d'accident ou d'une autre situation de force majeure,...). A défaut, l'absence sera considérée comme injustifiée.



Bon à savoir

- Les examens écrits ont lieu chaque mardi à raison d'une session par semaine, et ce toute l'année (périodes de vacances incluses) ;
- Les examens oraux ont lieu deux à trois fois par mois, et ce toute l'année (périodes de vacances incluses) ;
- Le délai entre l'épreuve écrite et orale est d'environ deux à trois mois.

Ma fin de statut approche et je dois encore présenter le test d'aptitude pratique. Est-ce possible ?

Vous disposez de maximum trois ans pour effectuer votre stage, satisfaire à l'ensemble des conditions, présenter et réussir le test d'aptitude pratique de fin de stage. Pour différentes raisons, vous pourriez être amené(e) à présenter vos examens alors que votre statut arrive doucement à échéance. Une fois encore, la procédure dépendra de l'épreuve (écrite ou orale) qui doit encore être présentée.

Epreuve écrite :

Vous devez absolument présenter votre épreuve écrite avant la fin de votre statut. Vous avez échoué à votre premier passage et la prochaine date d'examen disponible est prévue après la fin de votre statut ? Vous ne pourrez malheureusement pas vous inscrire et perdrez votre deuxième chance. Vous serez donc convoqué(e) devant la Chambre exécutive dans le cadre de la procédure d'omission d'office. Le mot d'ordre est le suivant : soyez prévoyant(e) et inscrivez-vous à temps !



Bon à savoir

- Si une situation vous empêche de présenter le test d'aptitude pratique dans les délais, vous pouvez introduire une demande motivée de suspension de votre stage. Attention : cette dernière doit absolument être introduite avant la date de fin de votre statut, et sera ensuite soumise à la Chambre exécutive pour approbation.

Epreuve orale :

Une (re)convocation en-dehors des délais est sans conséquence pour vous car vous êtes titulaire de l'agenda de la Chambre exécutive. Vous ne devez donc plus vous préoccuper de votre fin de statut dès que l'épreuve écrite est réussie.

NOUVEAUX

TITULAIRES 2025



Lors des audiences administratives du 13 mai, 3 juin et 16 juillet 2025, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de **92 nouveaux titulaires francophones**.

Félicitations et bienvenue!

Ampion	Braone	Farkas	Gabriel	Minne	Corentin
Ancion	Amélie	Finchelstein	Sandra	Morsa	Yanis
Ardoise	Laura	Forget	Maxence	Ndibeshe	Seva
Aubry	Alexis	Formato	Nicolas	Ninove	Thibaut
Bahi	Sarah	Fourtine	Jordan	Paralta Pingo	Sara
Ballaux	Laurence	Frères	Laura	Penvern	Dimitri
Belleflamme	Mathieu	Gleicher	Charles-Samuel	Petitier	Pierre-Louis
Bertholet	Elodie	Godard	Shirley	Picarella	Luca
Blomstrand	Maximilien	Grare	Camille	Pottier	Jean-François
Bonnesire	Simon	Grintzias	Antoine	Proye	Glenn
Bosmans	Gaëtan	Gustin	Caroline	Reinarz	Géraldine
Breuskin	Lionel	Gysens	Laurence	Reynier	Arthur
Bugli	Quentin	Henriet	Sacha	Riga	Marine
Callaert	Elias	Hubaut	Gaëtan	Saddiki	Redouan
Campo	Florian	Ishida	Ken	Schroders	Romain
Chamley	Vincent	Jacob	Vincent	Seutin	Dominique
Chauvin	Elsa	Jeannes	Vincent	Siassia-Bula	Merveille
Claessens	Thibault	Joly	Luc	Soudant	Juliette
Daems	Sacha	Jost	Marvin	Szlachta	Jonathan
D'Agostino	Priscilla	Kehler	Alexia	Tomsa	Ovidiu
d'Aspremont Lynden	Jean	Koenigsfeld	Thibaud	Tripa	Caroline
De Greef	Nathan	Lacroix	Jason	Van Rompaey	Albane
de Radigues de Chennevières	Titouan	Lavancy	Antoine	Vanbelle	Marion
de Raikem	Milla	Lebichot	Nora	Vanderkelen	Isabelle
Demaret	Alexandre	Lejeune	Nathan	Vanderperre	Sébastien
Di Martino	Célestina	Léonard	Aurélié	Verdonck	Alexandre
Di Piazza	David	Lequeux	Guillaume	Villani	Antonio
Dispa	Charlotte	Libert	Marvin	Wolters	Aurélien
Durieux	Magali	Lisot	Antonin		
El Housny	Ilham	Medard	Sandra		
Evrard	Gérald	Mertens	Aline		
Fain	Mathieu	Mineur	Michel		

QUESTIONS IMMOBILIÈRES

TVA : Quelles sont les conditions pour bénéficier du taux réduit de 6% de TVA pour les travaux de rénovation ?

Les travaux de rénovation et/ou de réparation d'une habitation peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit (6% au lieu de 21%) lorsque ces travaux servent à la transformation, la rénovation, l'amélioration, la réparation ou l'entretien d'une habitation. L'habitation doit avoir plus de 10 ans d'ancienneté et doit être utilisée comme une habitation privée (à plus de 50%). Les travaux effectués dans la partie professionnelle peuvent également bénéficier du taux réduit.

Les matériaux nécessaires aux travaux peuvent également bénéficier du taux à 6% s'ils ont été achetés par l'entrepreneur.

Depuis le 1er juillet 2022, la facture émise par l'entrepreneur doit mentionner les éléments qui justifient le taux réduit. Il faut donc prêter attention aux taux appliqués par l'entrepreneur et vérifier la justification. A défaut de telles mentions, le taux de 21% de TVA peut s'appliquer et le client final endossera la taxe.

Fiscalité : Quelle est la taxation applicable pour les revenus locatifs Airbnb à Bruxelles ?

La location d'un hébergement touristique à Bruxelles, tel que ceux proposés par la plateforme Airbnb, donne lieu à un régime fiscal spécifique au niveau fédéral et régional.

Outre la formalité de l'enregistrement de l'établissement sur la plateforme 'My Tax', l'exploitant est tenu de déposer mensuellement une déclaration qui générera l'impôt régional. L'administration fiscale calculera la taxe en fonction du nombre de nuitées, la taxe n'étant pas due pour les séjours de plus de 90 jours.

A défaut de déclaration mensuelle, l'administration appliquera le système de taxation d'office (qui suppose que l'hébergement est exploité pleinement).

Les intermédiaires tels que la plateforme Airbnb sont également tenus de transmettre les données de l'exploitant et les coordonnées de l'établissement à l'administration fiscale.

Les contrôles sont fréquents et des amendes administratives peuvent être infligées.

Bail commercial : Le renouvellement d'un bail commercial peut-il être convenu de commun accord ?

L'article 14 de la loi sur les baux commerciaux impose au locataire de demander le renouvellement du bail par lettre recommandée ou exploit d'huissier, entre le 18e et le 15e mois avant la fin du bail. La demande doit préciser les conditions du nouveau bail, et le bailleur doit répondre dans les trois mois. Sans réponse ou refus motivé, le renouvellement est présumé accepté.

Le locataire ne peut donc pas contourner cette règle par un accord conclu avant le début de la période légale de demande de renouvellement.

Ainsi, si bailleur et preneur conviennent trop tôt d'un renouvellement, cet accord peut être annulé à la demande du bailleur, car la loi exige que la demande formelle soit faite au bon moment. La protection offerte par la loi ne peut être levée qu'au moment où elle s'applique.

Un agent immobilier peut-il répondre à des demandes d'expertise (évaluation de biens dans le cadre d'une succession, établissement d'état des lieux, etc.) ?

Le titre d'expert immobilier n'est pas un titre protégé et un agent immobilier peut donc être mandaté pour ce type de services.

Il faut toutefois noter à l'inverse qu'il n'est pas exigé que « l'expert » soit agréé IPI pour effectuer ce type de mission, pour autant bien évidemment qu'il ne pose aucun acte protégé par l'agrégation IPI (intermédiation à la vente ou à la location, activité de syndic ou de régisseur).

Ajoutons encore que si vous vous proclamez expert, vous pourrez être considéré comme tel et votre responsabilité pourra donc être examinée avec plus de sévérité.

NOUVEAU TITULAIRE SOUS LES PROJECTEURS

GÉRALD EVRARD



Pourriez-vous vous présenter ?

Je m'appelle Gérald Evrard, j'ai 46 ans et je réside en région Namuroise. Titulaire d'un graduat en comptabilité (spécialité gestion), mes pas m'ont pourtant mené vers un tout autre domaine. J'ai en effet débuté ma carrière en tant que commercial au sein d'une société de télécommunication, et y ait évolué pendant 18 ans sous différentes casquettes. C'est en 2023 que ma carrière a pris un virage à 180 degrés lorsque j'ai débuté mon stage de syndic. Depuis lors, je travaille dans un bureau situé à Wavre et gère un portefeuille de 18 copropriétés.

Qu'est-ce qui vous a attiré dans le métier de syndic ?

Dans mon cas, c'est une véritable vocation. Etant moi-même copropriétaire, j'ai débuté comme membre du Conseil de Copropriété et j'ai ainsi pu découvrir une profession intéressante à tout point de vue. C'est un métier qui brille par sa variété et qui combine de nombreuses compétences. Tantôt il faut savoir jongler avec les chiffres, tantôt faire appel à des compétences techniques, tantôt mobiliser ses qualités relationnelles et de communication. On construit des relations sur le long terme, ce qui rend ce métier particulièrement enrichissant sur le plan humain. Et, contrairement aux idées reçues, le syndic n'est certainement pas cantonné à son

bureau à longueur de journée. La routine, qui peut user sur le long terme, n'a pas sa place et chaque journée apporte son lot de variété et de défis. *Last but not least*, la pénurie de syndics et le mode de rémunération confèrent à ce métier une réelle sécurité d'emploi et une tranquillité d'esprit sur le plan financier.

Comment s'est déroulé votre stage ?

La principale difficulté a résidé dans la recherche d'un maître de stage. Du fait de mon expérience passée en qualité de commercial, j'ai reçu de nombreuses propositions pour suivre un stage courtier, ce qui ne m'intéressait pas. Il m'a donc fallu plusieurs semaines pour trouver un maître de stage syndic. Pour le reste, mon stage s'est très bien déroulé et m'a permis de découvrir tous les aspects du métier. Dès le deuxième jour, j'avais déjà en gestion 17 copropriétés, ce qui m'a donné l'opportunité d'élargir au maximum mes activités : assister à des assemblées générales, m'occuper de la comptabilité, etc. Grâce à la variété de mon stage et aux modules e-learning IPI, j'ai pu aborder avec confiance les examens de fin de stage. Mon conseil aux stagiaires actuels est toutefois le suivant : étudiez, maîtrisez et comprenez le Code de déontologie.

Et quid pour la suite ?

A l'heure actuelle, je n'envisage pas d'effectuer un stage en tant qu'intermédiaire. Après 18 ans dans la vente, je souhaite désormais privilégier la construction de relations plus durables. Bien entendu, je suis conscient que mes aspirations professionnelles peuvent changer, mais dans l'immédiat, je me consacre pleinement à mon métier de syndic. Mon objectif actuel est donc de poursuivre ma carrière au sein de l'agence de mon ancien maître de stage. Dans cette optique, nous avons signé une convention de collaboration. Pour la suite... *to be continued !*

*Un tout grand merci pour cet entretien,
et bonne continuation !*



*Grâce à la variété de mon stage
et aux modules e-learning IPI,
j'ai pu aborder avec confiance
les examens de fin de stage.*