

2016-3

IPI NEWS

juillet - août - septembre 2016 • 19^e année • Bureau de dépôt Bru X



ELECTIONS DE L'IPI EN VUE



Hors de nos frontières
LE DANEMARK



**NOUVEAU TEST
DE COMPÉTENCE**





SOMMAIRE

3

Édito

4 ans déjà

4-5

Actualité

 Lutte contre le financement
du terrorisme

Nouveau test de compétence



6-10

Dossier

Elections en vue

 11 ^{9 18}_{4 23}

Chiffres

 Décisions des Chambres
exécutives en 2015

12-13

Hors de nos frontières

Le Danemark



15 ?

Questions immobilières

14

Nouveaux titulaires



16

L'invité

Jonathan Delhez


 DES QUESTIONS ?
DES IDÉES ?
DES PROPOSITIONS ?

 N'hésitez pas à contacter le service
communication de l'IPI via
le **02 505 38 43** ou **cg@ipi.be**.

 Vous pouvez également nous suivre sur
Facebook, LinkedIn et Twitter.

À bientôt!



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
Claire Gilissen, Frank
Damen, Steven Lee

EDITEUR RESPONSABLE
Yves Van Ermen

**ONT COLLABORÉ
À CE NUMÉRO**
Olivier Aoust
et Jonathan Delhez

LAYOUT
Graphic Plugin

IMPRIMERIE
GS Graphics



Yves
Van Ermen
Paul Houtart

4 ANS DÉJÀ

Le mandat que vous nous avez confié il y a presque 4 ans ainsi qu'à tous les autres membres élus dans les différents organes de l'IPI, arrive à son terme.

Cet automne 2016, au sein du Bureau, nous préparons notre succession. La relève se trouve parmi vous et nous avons toute confiance en les capacités de celles et ceux qui se porteront candidats à mener notre Institut sur le chemin du développement. Que ceux qui seront élus dans l'un des trois organes de l'IPI sachent qu'ils pourront compter sur notre soutien dans leurs tâches à venir.

Le moment est également venu de vous inviter à voter pour élire celles et ceux qui définiront les politiques de l'IPI des 4 prochaines années.

En démocratie, les élections sont le mode d'action le plus simple. Elles donnent à chacun l'occasion de choisir. En votant, chaque agent immobilier peut désigner les personnes à qui il voudrait confier les rênes de l'Institut. C'est pourquoi nous vous invitons à ne pas passer à côté de l'opportunité de donner votre avis en remplissant le bulletin de vote que vous recevrez par courrier à la mi-novembre.

Dans ce troisième IPI-News de l'année, nous vous expliquons tout sur les élections. Vous retrouverez également un article portant sur le nouveau test de compétence que doivent passer les futurs stagiaires. Un test plus complet qui se révélera encore plus utile pour celles et ceux qui se préparent à devenir les agents immobiliers de demain.

Dans ce numéro vous pourrez également lire ce que les avocats de la Hotline juridique ont répondu aux questions les plus fréquemment posées au second trimestre par les agents immobiliers et vous découvrirez comment la profession d'agent immobilier est régulée au Danemark.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de cet IPI-News au look renouvelé. Si vous souhaitez faire part de votre avis sur cette nouvelle mise en page à notre équipe communication, vous pouvez le faire via l'adresse cg@ipi.be.

Yves Van Ermen, président
Paul Houtart, vice-président



2016-3
IPI NEWS

ACTUALITÉS

LUTTE CONTRE LE FINAN- CEMENT DU TER- RORISME

Un article des journaux du groupe Sud Presse paru début septembre a révélé que plusieurs agents immobiliers n'avaient pas encore pris connaissance de leurs obligations en matière de lutte contre le financement du terrorisme.

Pour rappel, sur base de l'arrêté royal du 21 juillet 2016, les agents immobiliers doivent fournir sans délais à l'Administration générale de la Trésorerie toute information relative à des mouvements financiers ou des projets de transaction avec les 12 personnes figurant sur la **"liste nationale consolidée des personnes et entités dont les avoirs ou les ressources économiques sont gelés dans le cadre de la lutte contre le financement du terrorisme."**

Nous vous invitons à vous rendre sur www.ipi.be, sur notre page Facebook ou à retrouver l'IPI-Mail 164 du 17 août pour consulter cette liste et relire l'article publié sur notre site ce 29 juillet.

NOUVEAU TEST DE COMPÉTENCE

En cette fin septembre, les aspirants au titre d'agent immobilier ont passé le nouveau test de compétence de l'IPI. Ce test va plus loin que le précédent. Il se veut plus utile pour orienter les stagiaires. Il leur permettra de recevoir du feedback sur leurs connaissances utiles pour la profession mais aussi sur leur capacité à réagir face à différentes situations concrètes et sur leur sens de l'analyse.

Le test de compétence est un test écrit que toute personne doit passer avant de commencer son stage. L'arrêté royal du 30 août 2013 avait revu l'accès à la profession d'agent immobilier en balayant la liste de diplômes obsolète qui prévalait depuis la création de l'Institut. Depuis le 1er janvier 2014, toute personne pouvant justifier d'un baccalauréat ou d'un diplôme de chef d'entreprise agent immobilier peut entamer un stage IPI après avoir passé un test de compétence.

Un test qui juge l'adéquation de ses qualifications professionnelles à celles que requiert la profession d'agent immobilier. Ce test n'est pas un examen d'entrée mais il permet au stagiaire de prendre conscience de ce qu'il devra revoir s'il souhaite réussir, après son stage, son test d'aptitude.

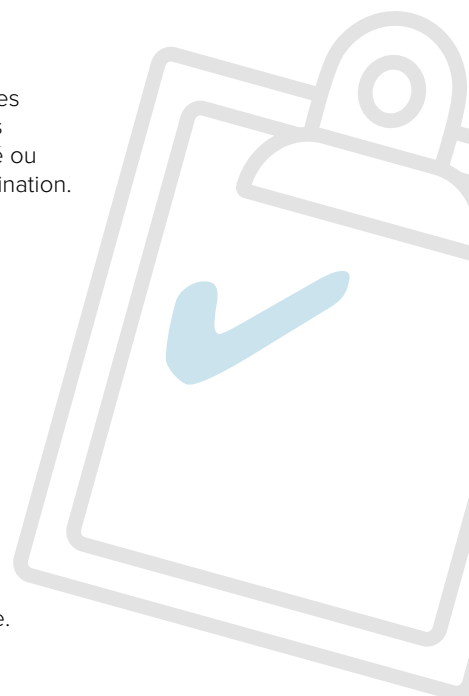
Le premier test de compétence de l'IPI a eu lieu le 4 février 2014. Depuis, plus de 2.000 futurs agents immobiliers l'ont passé.

CONNAÎTRE, RÉAGIR, ANALYSER

Jusqu'il y a peu, ce test portait sur les connaissances des candidats en matière de déontologie, de droits d'enregistrement, de baux, de pratiques du marché ou également des lois anti-blanchiment et anti-discrimination.

La nouvelle mouture est plus complète. Elle a été construite par l'agence Hudson qui a emporté notre marché public. Des variantes sont prévues en fonction du choix du candidat pour le métier de courtier ou de syndic.

Bien sûr, les domaines de connaissances sont toujours testés mais deux autres tests sont ajoutés au programme. Le nouveau test de compétence comporte également un test de jugement situationnel et un test de raisonnement. Et le candidat recevra 3 rapports complets. Ces rapports lui permettront de prendre conscience de ses forces et de ses faiblesses et ainsi de s'améliorer durant la durée de son stage.



TEST DE CONNAISSANCE

Voici à quoi ressemble un extrait du nouveau rapport de résultats du **test de connaissance** d'un courtier :

DEONTOLOGIE



Vos connaissances dans ce domaine peuvent être considérées comme un point fort. Vous pouvez dès lors vous y fier pour gérer une multitude de situations en tant que courtier.

VENTE



Vos connaissances dans ce domaine sont plutôt limitées. Il est donc important de les perfectionner afin de disposer des connaissances requises en tant que courtier.

CODE DE DROIT ECONOMIQUE



Vous disposez de grandes connaissances dans ce domaine, ce qui vous permet de les utiliser spontanément en tant que courtier dans la plupart des situations et de répondre ainsi aux attentes.

LOCATION



Vous disposez de connaissances suffisantes dans ce domaine, mais il est certainement possible de les développer davantage afin de disposer de connaissances solides en tant que courtier.

Le feedback délivré par l'IPI aux stagiaires est personnel. Les maîtres de stage souhaitant avoir accès aux rapports que leurs stagiaires recevront doivent impérativement le signaler, en accord avec leur stagiaire, via l'article 8 de la Convention de stage intitulé **"COMMUNICATION DE L'EVALUATION RESULTANT DU TEST DE COMPETENCES AU MAITRE DE STAGE"**.

TEST DE JUGEMENT SITUATIONNEL

Ce test évalue une série de compétences importantes pour l'agent immobilier. Pour le candidat courtier, il observe les éléments suivants : "Analyse", "Organisation", "Conduite de personnes", "Influence" et "Actions à l'écoute de la clientèle & Dialogue".

Pour le candidat syndic, ce sont ces éléments qui sont testés : "Analyse", "Organiser/Structurer le travail", "Conduite de personnes", "Conseils" et "Orientation-client".

Dans le rapport, le candidat reçoit une notation allant de 1 à 9.

Extrait d'un rapport de test de jugement situationnel d'un syndic pour la compétence "Orientation-client" :



En général, vous pensez trop peu aux besoins et problèmes des clients ou à la recherche de possibilités d'amélioration dans votre prestation de services aux clients. Vous pourriez beaucoup plus décider de franchir vous-même le pas en prenant personnellement contact avec les clients, même lorsque ceux-ci ne le demandent pas spontanément ou ne se manifestent pas eux-mêmes. En outre, vous choisissez trop rarement de proposer la solution la plus opportune au client ou de l'accompagner dans cette direction.

TEST DE RAISONNEMENT

Le test de raisonnement évalue la capacité de raisonnement verbale et numérique du candidat. Il jauge si la personne interprète correctement les informations et si elle prend les bonnes décisions sur base des données contenues dans des textes, des tableaux et des graphiques.

Exemple de rapport de test de raisonnement :



Vous avez répondu correctement à deux des six questions. Dans des situations plus complexes, il arrive que vous ayez plus de difficultés à assimiler des données chiffrées et textuelles, ce qui vous amène parfois à tirer les mauvaises conclusions.

Le nouveau test de compétence est toujours organisé dans les locaux de l'IPI au 16B, rue du Luxembourg à Bruxelles, et ce dans la langue du choix du candidat. Il dure désormais 3h.



ÉLECTIONS 2016

LE COMPTE À REBOURS EST ENCLENCHÉ!

Tous les quatre ans, les agents immobiliers élisent une nouvelle équipe chargée de diriger l'IPI. Le 9 décembre prochain, en fin de journée, la nouvelle composition des organes de l'Institut sera connue. Vous aurez élu les membres du Conseil national, des Chambres exécutives et des Chambres d'appel. Et peut-être même ferez-vous aussi partie de ces élus.

L'IPI-NEWS VOUS DIT TOUT SUR CES PROCHAINES ÉLECTIONS

L'IPI représente chacun des 9.539 agents immobilier du pays. Le changement régulier et légiféré de ses instances constitue un processus démocratique de référence.

En cette fin d'année, tous les agents immobiliers-électeurs, c'est-à-dire les titulaires non suspendus, auront l'occasion de choisir celles et ceux qui les représenteront. Et toute personne satisfaisant aux conditions pourra aussi se porter candidat.



POUR QUELS ORGANES PEUT-ON VOTER ET/OU SE PRÉSENTER ?

Le Conseil national

C'est le parlement de l'Institut. Il est composé de 18 membres effectifs (neuf membres pour chaque rôle linguistique) et de 18 membres suppléants avec la même répartition selon la langue que pour les effectifs. Le Conseil se réunit une petite dizaine de fois en moyenne par an, sous le contrôle d'un commissaire de gouvernement. Il établit les règles de déontologie et le règlement de stage. Il prend toutes les mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres. Il veille également au respect des conditions d'accès à la profession et dénonce aux tribunaux les cas d'exercice illégal de la profession.

On ne vote pas pour les 4 membres du Bureau. Ils sont désignés parmi et par les membres du Conseil national.

Le Bureau, est le gouvernement de l'Institut. Il a en charge la gestion quotidienne de l'IPI. Le président et le second vice-président appartiennent alternativement au groupe linguistique français et au groupe linguistique néerlandais, le premier vice-président et le trésorier appartiennent à un autre groupe linguistique que le président et le second vice-président.

Le Bureau se réunit en moyenne une fois par semaine.

CONSTRUISEZ L'AVENIR DE LA PROFESSION

Depuis sa création il y a 21 ans, l'IPI s'est investi de façon systématique, sous la tutelle du ministre des Classes moyennes, dans la professionnalisation du secteur de l'immobilier, et ce de différentes manières: en conscientisant les agents immobiliers à propos des droits et obligations prescrits par leur déontologie, en proposant une formation permanente permettant aux agents immobiliers de se recycler, en retirant l'agrément des agents immobiliers ne respectant pas les règles de la profession ou en écartant les personnes exerçant illégalement.

Chaque mesure prise par l'Institut a toujours été motivée par le maintien d'un niveau élevé de qualité de l'exercice de la profession. En effet, un agent immobilier doit offrir à ses clients la sécurité requise, agir dans le respect du code de déontologie et avec professionnalisme et disposer d'un bagage suffisant pour donner des conseils corrects. C'est ainsi, qu'au fil du temps, l'IPI a gagné en popularité et peut se féliciter d'avancées significatives.

Pour progresser, l'IPI mise notamment sur la communication. L'Institut tient ses membres informés de l'actualité immobilière et de l'évolution du secteur. Il s'exprime dans

la presse et se fait entendre auprès du monde politique belge sur toute une série de questions prioritaires pour les agents immobiliers. En tant que membre du Conseil européen des professions immobilières (CEPI), il est également actif au niveau européen. L'Institut est d'ailleurs épinglé en modèle par de nombreux Etats qui ne bénéficient pas, peu ou prou, d'un bon encadrement de la profession.

Afin de poursuivre dans cette voie et aller plus loin encore, l'IPI a besoin du soutien de chaque agent immobilier. **Ne passez pas à côté de l'occasion de voter. Désignez celles et ceux qui, durant quatre ans, représenteront vos idées au sein de l'Institut. L'enjeu est de taille: les décisions prises par l'IPI ont des conséquences directes sur l'exercice de votre profession!**

Votre vote ou votre candidature pour ces élections vous donneront l'opportunité de participer aux orientations et aux décisions prises par l'Institut. Vous pouvez participer à la vie de l'IPI qui travaille à l'encadrement et la bonne gestion de la profession et ainsi faire évoluer le secteur immobilier!

Les Chambres exécutives

Les deux Chambres exécutives (francophone et néerlandophone), à savoir les tribunaux de l'Institut sont composées de trois membres effectifs et de six membres suppléants. Elles veillent à l'application de la déontologie et peuvent prononcer des sanctions disciplinaires allant de l'avertissement à la radiation. Elles établissent et mettent à jour les listes des stagiaires, des titulaires et des maîtres de stages. Pour mener à bien ces différentes missions, elles se réunissent en moyenne une fois par semaine. A noter que lorsqu'il s'agit d'un membre dont l'établissement est situé en territoire germanophone, le cas est traité par les deux Chambres exécutives réunies.

Les Chambres d'appel

Au nombre de deux (une francophone et une néerlandophone), elles sont chacune composées de deux membres effectifs et de six membres suppléants. Elles se prononcent sur les décisions prises en première instance par les Chambres exécutives, et statuent sur les demandes en réhabilitation. Elles se réunissent environ une fois par mois.



COMMENT

SE PORTER CANDIDAT?

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

- être inscrit au tableau des titulaires depuis au moins trois ans et ne pas avoir encouru de sanction disciplinaire non effacée ou n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation;
- votre candidature doit être soutenue par plus de cinq électeurs (soit au moins six) appartenant au même groupe linguistique que vous;
- adresser votre candidature au président par lettre recommandée au siège de l'Institut ou en la remettant contre récépissé au siège de l'Institut. Les candidatures doivent parvenir au président au plus tard le 9 novembre 2016. Une candidature présentée par un mandataire, doit être accompagnée d'une procuration légalisée du candidat;
- indiquer clairement l'objet de la candidature (c'est-à-dire qu'il s'agit d'une candidature pour le mandat de membre soit du Conseil national, soit de la Chambre exécutive, soit encore de la Chambre d'appel). En raison de la séparation des pouvoirs et de l'indépendance de chaque organe de l'Institut, une candidature ne peut être posée en même temps pour un mandat de membre du Conseil national et un mandat de membre d'une Chambre, ni pour les deux Chambres;
- mentionner vos nom, prénom et domicile. Signer votre candidature et la faire signer par les électeurs qui vous soutiennent. Il est souhaitable de mentionner le numéro d'agrégation des signataires.

Nul ne peut exercer plus de deux fois le mandat de membre effectif ou suppléant du Conseil national, ni de membre effectif ou suppléant d'une même Chambre.

COMMENT

VOTER?

Tous les agents immobiliers inscrits au Tableau des titulaires qui ne sont pas suspendus ou radiés peuvent voter. Les stagiaires ne sont donc pas concernés.

Soyez à l'affût de votre boîte-aux-lettres! Dans la deuxième quinzaine de novembre, vous y trouverez un pli contenant un bulletin de vote. Vous pourrez cocher les cases des candidats que vous souhaitez élire et renvoyer votre bulletin de vote à l'IPI dans l'enveloppe prévue à cet effet.

Attention, votre bulletin devra arriver à l'IPI avant le 9 décembre à 8h00.

Le vendredi 9 décembre, à 8 heures du matin précisément, les dés seront donc jetés. La réception des bulletins sera officiellement clôturée et le dépouillement sera effectué par des membres du personnel de l'IPI et des agents immobiliers non-candidats. Le décompte des voix pourra alors commencer. Il permettra de dresser la liste des élus.

Ne l'oubliez pas, votre vote est important car l'IPI des quatre années à venir sera celui que vous choisirez.



L'IPI vous accompagne tout au long de votre carrière et vous connaît bien. Mais vous, connaissez-vous bien l'IPI et son système électoral? Savez-vous à quoi servira votre vote? Cette période de pré-élections est l'occasion de tester vos connaissances.

FAITES LE TEST!

1.

En 2015, l'IPI célébrait ses ...

- A. 20 ans
- B. 30 ans
- C. 15 ans

2.

Le Conseil national ...

- A. Veille au respect des règles de déontologie
- B. Effectue le contrôle budgétaire de l'IPI
- C. Etablit les règles de déontologie

3.

Le Bureau est...

- A. Le parlement de l'Institut
- B. Le gouvernement de l'Institut
- C. Le secrétariat de l'Institut

4.

Les Chambres exécutives peuvent décider de ...

- A. Suspendre un membre
- B. Condamner un membre à verser des dommages et intérêts
- C. Refuser la demande d'omission d'un membre

5.

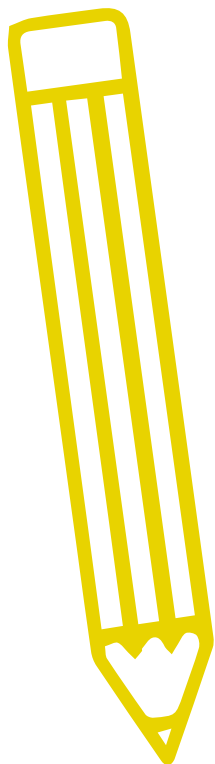
Combien de mandataires seront élus parmi les plus de 9.500 agents immobiliers?

- A. 9 + 2 + 2
- B. 22 + 9 + 4
- C. 36 + 18 + 16

6.

Les candidats élus en cette fin d'année, le seront pour ...

- A. 3 ans
- B. 4 ans
- C. 5 ans





7.

Un candidat doit être inscrit au tableau des titulaires depuis au moins ...

- A. 5 ans
- B. 2 ans
- C. 3 ans

8.

Une personne ne peut exercer au maximum par organe (Conseil national, Chambre exécutive, Chambre d'appel) que ...

- A. 1 mandat par organe
- B. 3 mandats par organe
- C. 2 mandats par organe

9.

Combien de fois la même personne peut-elle être candidate aux élections si elle n'est pas élue?

- A. 2 fois
- B. 6 fois
- C. Autant de fois qu'elle veut

10.

Qui ne peut pas voter? (2 réponses correctes)

- A. Un stagiaire
- B. Un titulaire suspendu durant la période des votes
- C. Un titulaire n'étant actif que sur une des deux colonnes

11.

Quel bulletin de vote sera pris en compte?

- A. Celui qui arrivera à l'IPI au plus tard le 9 décembre 2016 à 18h
- B. Celui qui arrivera à l'IPI avant le 9 décembre 2016 à 8h du matin
- C. Celui qui arrivera à l'IPI avant le 10 décembre 2016

12.

Quand les nouveaux élus du Conseil national entreront ils en fonction?

- A. Le 12/12/2016
- B. Le 9/02/2017
- C. Le 2/01/2017

Réponses :

1. A / 2. C / 3. B / 4. A / 5. C / 6. B / 7. C / 8. C / 9. C / 10. A et B / 11. B / 12. B

11

9 18
4 232016-3
IPI NEWS

L'IPI EN CHIFFRES: DOSSIERS ADMINISTRATIFS

Les Chambres exécutives de l'IPI ont à nouveau abattu un travail énorme en 2015. Parallèlement à leur rôle de veille quant à l'application du règlement de stage et de la déontologie, elles se sont prononcées sur des milliers de dossiers liés à l'accès à la profession. En tant que tribunaux administratifs de l'IPI, elles ont établi et mis à jour les listes des stagiaires, des titulaires et des maîtres de stages.

Suite à la création de 2 colonnes (courtier ou syndic), les Chambres ont traité
922 demandes d'omission (**349 FR** et **573 NL**)
 de la part d'agents encore inscrits, historiquement, dans les deux colonnes.

Après un pic important en 2014, le nombre de décisions prises par les chambres en 2015 est revenu au niveau de 2013, avec
3472 décisions (**1398 FR** et **2074 NL**)
 Soit près de 70 cas traités par semaine.

Notre profession est toujours très populaire. En 2015, **803** stagiaires (**332 FR** et **471 NL**) ont entamé le trajet vers l'agrégation IPI.

Parmi eux seuls **92** (**51 FR** et **41 NL**) veulent être syndics.

508 nouveaux titulaires (**246 FR** et **262 NL**) inscrits au Tableau.

5888 courtiers et syndics
 3452 uniquement courtiers et seulement 199 syndics.

9 18
4 23



DANEMARK

Les Danois sont deux fois moins nombreux que les Belges, mais leur territoire est 50% plus grand que le nôtre. Avec des côtes faisant presque 5 fois le contour de notre pays, le marché immobilier danois n'est pas comparable au nôtre. Mais il y a pourtant beaucoup de points communs entre nos deux pays en matière d'éthique.

Steen Winther-Petersen, expert danois en immobilier, nous permet de découvrir comment cela se passe à 1.000 kms au nord de chez nous.

90% des 3.000 agents immobiliers du pays sont affiliés à la DE. La DE (Dansk Ejendomsmaeglerforening) et l'IPI ont beaucoup de points communs. L'organisme danois est le point de contact de la profession pour la presse et le public. Il défend les intérêts des agents immobiliers et se penche sur les problèmes d'éthique.

Les consommateurs peuvent adresser une plainte auprès de la DE où siègent des agents immobiliers reconnus et élus, des représentants de consommateurs et un juge, soit auprès d'un comité disciplinaire installé par le ministère de l'industrie et du commerce.

La DE peut sanctionner ses membres en imposant des amendes ou l'exclusion de la fédération. Mais elle ne peut pas leur retirer le droit d'exercer, contrairement au comité disciplinaire. Lorsqu'il s'agit d'une faute grave relevant de l'intérêt général, les tribunaux danois peuvent aussi imposer la radiation de l'agent mis en cause. Et les amendes peuvent grimper jusqu'à 100.000 € plus une compensation pour le consommateur.

Il n'existe pas de Code de déontologie propre à la profession au Danemark. Mais la DE a établi un ensemble de normes de qualité que ses membres doivent respecter. "L'agent immobilier doit respecter la législation générale tout en gardant en arrière-plan quelques principes importants," nous explique Steen Winther-Petersen qui poursuit: "Par exemple ne pas représenter l'acheteur et le vendeur ou le loueur et le locataire pour le même bien et s'en tenir scrupuleusement aux conditions contractuelles du contrat de vente. Ce qui est traité en Belgique par le notaire fait parties des tâches de l'agent immobilier danois. Nous n'avons pas besoin de notaire pour mener une transaction à bien.

Les agents immobiliers rédigent les contrats qui sont légalement contraignants et ils les enregistrent eux même au bureau d'enregistrement pour le compte des parties."

"Je ne sais pas pourquoi les notaires devraient s'occuper d'immobilier."

Parce qu'il n'y a pas d'intervention de notaire dans les transactions immobilières, on trouve au Danemark beaucoup plus de "buyer's agents", des agents immobiliers qui conseillent l'acheteur.

"Lors de la signature, l'agent du vendeur est présent mais aussi l'agent de l'acheteur ou son avocat," explique Steen Winther-Petersen. "Je ne sais pas pourquoi les notaires devraient s'occuper d'immobilier. Le CEPI devrait faire en sorte que les notaires ne soient plus nécessaires lors de transactions immobilières. Enregistrer une convention, cela devrait pourtant être une formalité, n'est-ce pas?"

Ce qui apparait comme une formalité au Danemark, c'est le taux d'imposition appliqué sur une vente. Il est le plus bas d'Europe. Tenez-vous bien:

"Les droits d'enregistrement au Danemark s'élèvent à 0,6% majoré d'un coût fixe d'environ 200 €.

Lors d'un emprunt, un droit de timbre de 1,5% est dû plus la somme fixe de 200 €."



Steen Winther-Petersen
a débuté sa carrière
au sein d'un bureau
immobilier local
danois spécialisé dans
le résidentiel pour la
terminer dans l'immobilier
commercial en travaillant
pour une grosse
pointure du secteur

représentant Cushman & Wakefield au Danemark.
Aujourd'hui, il est principalement consultant et il
dirige différents conseils d'administration d'organes
liés à l'immobilier. Président depuis dix ans de la
Dansk Ejendomsmaeglerforening (DE), la principale
fédération immobilière danoise, il occupe le
poste de directeur pour le Danemark au Conseil
Européen des Professions Immobilières (CEPI).



nous dit Steen Winther-Petersen en ajoutant: "Nos honoraires atteignent entre 1 à 2% de la valeur du bien majorée de 25% de TVA et les frais fixes liés à l'obtention de documents officiels."

ET L'AVENIR?

Selon notre interlocuteur, les innovations sur base du big data vont bouleverser la profession. "L'agent immobilier résidentiel reconnu tel que nous le connaissons aujourd'hui n'existera plus d'ici une dizaine d'années". Le Danois voit l'agent immobilier résidentiel de l'avenir comme un prestataire de services qui prendra soin de ses clients sur le long terme et qui facilitera tout en mettant à disposition les documents et les connaissances requises. Une perspective qui pourrait se vérifier chez nous également.

Seul l'agent résidentiel est soumis à des règles

Au Danemark, le parcours pour devenir un agent immobilier résidentiel reconnu est du même ordre que ce qui est d'application ici. Un diplôme minimum de bachelier est imposé ainsi qu'un stage de deux années sous la responsabilité d'un titulaire. Mais le stagiaire ne peut avoir des contacts qu'avec des clients du maître de stage, pas avec des prospects.

Une fois un dernier examen réussi, le candidat devient agent immobilier reconnu et est inscrit dans un registre public. A noter que rien de tout cela n'est exigé pour ceux ne se consacrant qu'aux transactions de biens professionnels.

Autre spécificité: les agents résidentiels sont soumis à une réglementation pointue visant la protection des consommateurs. Ce n'est pas le cas pour leurs confrères de l'immobilier commercial qui n'ont aucune règle à suivre. Par ailleurs, les syndicats ne sont pas considérés comme des agents immobiliers.





2016-3

IPI NEWS

NOUVEAUX TITULAIRES

BIENVENUE À NOS NOUVEAUX CONFRÈRES !

Tous les trimestres, l'Institut organise une petite réception en l'honneur de ses membres fraîchement agréés.

Le 4 octobre, Yves Van Ermen et Paul Houtart, respectivement président et vice-président de l'IPI, ont chaleureusement félicité les nouveaux titulaires francophones et leur ont remis leurs certificats et panonceaux bien mérités!

ADRIAENS	Jessica
ALVINO	Raffaella
ANDRE	Michel
ANTHONE	Olivier
ANTOINE	Michaël
BASTIAN	Georges
BAUFAYS	Stéphanie
BENBIHI	Sabrina
BENSAMOUN	Natanaël
BITTON	Nathan
BODSON	Benjamin
BOMBELE LIFAFU	Jean-Marie
BORNET	Grégory
BOURJA	Romain
BOVRISSE	Célia
BRAUN de TER MEEREN	Thomas
CABURI	Niki
CACCIUTTOLO	Aline
CATALANO	Emeline
CHEVALIER	Edouard
CIAMMAGLICHIELLA	Laura
COLLIN	Kevin
COOMANS	Mallia
COURTIOUX	Virginie
DAWIR	Laurence
DE BEYS	Elodie
DE BOCK	Aurélie
DECOCK	Vincent
DELAHAYE	Christophe
DELLOYE	Quentin
DELSARTE	Laurent
DERENNE	Sophie
DESPRET	Muriel
DEVOS	Adrian
DUBOIS	Quentin
DUCOMBLE	Gaëtan

DUPONCELLE	Joël
DURAN	Tom
EFFERTZ	Julie
EL SADATT	Samy
ERGEN	Maria
FARHOUD	Farnaz
FERRARA	Cosimo
FERVEL	Fany
FONTAINE	Géraldine
GAGLIARDO	Grégory
GILLIARD	Adrianne
GOFFART	Thibaut
GRANDJEAN	Julien
HALLLOT	Jérôme
HANSENS	Florence
HARDY	Thibaut
HAUBEN	Carine
HENDRICKX	Emmanuel
HOLLANDER	Pierre
HOUSIEAUX	Véronique
JAHANCHIRI	Mahssa
JOACHIM	Sylvie
KABONGO MWAMBA	Pitchou
KALITVENTZEFF	Valérie
KARIMI RAD	Soheila
LA RUSSA	Valair
LAURENT	Xavier
LEMAIRE	Daniel
LEPLAT	Jean-Victor
LEPOMME	Fabian
LEVAQUE	Sarah
LUTZ	Géraldine
MAGNUS	Caroline
MANS	Gauthier
MARAITE	Cédric
MAYEUR	Françoise
MEUNIER	Didier
MICHEL	Erik
MIKOLAJCZAK	Stanislas
MISSAIRE	Amandine
NATALIS	Fanny
NELIS	Dorothée
NINNIN	Laurence
NIVARD	Roland
NOËL	Leslie
ORTMANS	Jean-Baptiste
PALMAERS	Gregory
PARENT	Sophie
PETIT	Florence
PREUD'HOMME	Bénédicte
RAMAEKERS	Géraldine
ROMPTEAU	Mathieu
ROSSIN	Robin
Ruffo de Bonneval de la Fare des Comtes de Sinopoli de Calabre	Fabrizio Fulco
SALEM	Michal
SCHWEICHER	Corinne
SCOYER	Shirley
SERDAR	Célia
TAVERNIERS	Isabelle
THEYS	Roland
TRUNFIO	Antonella
VAHANIAN	Garbiz
VAN MEERBEECK	Quentin
VAN PEBORGH	Vanessa
VIJVERMANS	Nicolas
WARNIER	Eloise
WATTHEE	Pascal
WUIDARD	Nicolas



Le secteur de l'immobilier est soumis à de nombreuses réglementations. Afin d'aider les agents immobiliers, l'IPI a mis en place une hotline juridique répondant à toutes leurs questions. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre à l'équipe spécialisée en droit immobilier.

Droits d'enregistrement : quels droits à payer en cas de bail mixte ?

Si les parties ont convenu que le locataire pouvait affecter une partie des lieux loués à une activité professionnelle, des droits d'enregistrement seront dus sur la totalité du loyer (tant pour la partie "habitation" que pour la partie louée à d'autres fins).

Le taux des droits d'enregistrement est de 0.2% de la totalité des loyers.

Copropriété : quelle majorité pour la vente d'une conciergerie ?

L'article 577-7 §1er 2° de la loi sur la copropriété prévoit une majorité des 4/5ème des voix pour tout acte de disposition de biens communs.

On précisera qu'il s'agit d'une majorité des quotités présentes ou représentées à l'assemblée générale concernée.

Copropriété: transmission du dossier par le syndic auquel on succède

L'article 577-8 §4 9° de la loi sur la copropriété prévoit que l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble doit être transmis à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale dans les 30 jours de la fin du mandat.

En ce qui concerne la transmission des comptes ouverts au nom de la copropriété, la banque opérera en principe le transfert sur base de la production du procès-verbal d'assemblée générale désignant le nouveau syndic.

Quelles sont les conditions de validité d'un état des lieux de sortie dans le cadre d'un bail ?

Pour être valable, l'état des lieux de sortie doit être contradictoire (c'est à dire effectué en présence du propriétaire et du locataire ou de leurs représentants respectifs), signé et à frais communs.

Les parties peuvent décider qui le dressera et comment il devra être établi (par expert ou par les parties elles-mêmes).

Il est à noter aussi qu'il ne faut pas d'agrément spécifique pour effectuer un état des lieux pour des tiers.

En cas de désaccord, l'une ou l'autre des parties peut demander au juge de paix de désigner un expert qui sera chargé d'effectuer l'état des lieux

Vente d'un immeuble de rapport dont plusieurs contrats de location sont toujours en cours avec l'ancien propriétaire

Lors de la vente d'un immeuble de rapport, il n'est pas nécessaire de prévoir de nouveaux contrats de location entre les locataires et le nouveau propriétaire. Par son achat, le nouveau propriétaire reçoit les droits et les obligations qui liaient l'ancien propriétaire à ses locataires. Seul un addendum mentionnant le nom du nouveau propriétaire ainsi que le numéro de compte où seront versés les loyers doit être ajouté aux contrats de location.

Location à un expatrié payée par son employeur : bail classique ou bail commercial ?

L'application de la législation dépend de l'objet du contrat de bail. Lorsqu'un logement fait partie du contrat de travail d'un expatrié et que donc le loyer est payé par l'entreprise pour que la personne l'utilise en tant que résidence principale, c'est la loi sur les résidences principales qui s'applique. Mais s'il s'avère que le logement sera utilisé à des fins commerciales, il faudra conclure un contrat de bail commercial.

LA HOTLINE JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!

L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de **maître Carole De Ruyt** répond à vos questions au **070 211 211** tous les jours ouvrables **de 10 à 12h et de 13 à 18h.**





L'INVITÉ

Cette fois, le mot de la fin de cette édition revient à **Jonathan Delhez**, **Coordinateur général du CEFIM**. Le CEFIM est un relais actif en matière de formation professionnelle des agents immobiliers. Depuis le 1^{er} janvier 2015, il organise et délivre les formations gratuites de l'IPI.

Le CEFIM entend continuer à travailler d'arrache-pied pour vous fournir, vous professionnels de l'immobilier, un programme de formations abordant des thématiques toujours plus larges, générales et spécifiques à la fois, de manière à ce que vous puissiez constamment y trouver de quoi nourrir votre besoin de maintien et d'acquisition de nouvelles compétences.

Le premier semestre de cette année 2016 a été particulièrement prolifique en termes de fréquentation de nos formations. Vous étiez plus de 1.200 à vous rendre sur le site internet de l'IPI pour vous inscrire aux 60 séances proposées en Wallonie et à Bruxelles.

En moyenne 80 % des thèmes générés par le CEFIM pour l'IPI le sont directement à partir de vos suggestions. Elles nous parviennent

majoritairement via les évaluations de formations que vous avez le choix de compléter au terme de chaque séance de formation, mais également via notre adresse email (info@cefim.be) ou parfois, directement par téléphone. Les 20 % restant sont générés sur base du travail de veille de notre comité scientifique. À titre d'exemple, voici les quelques thèmes prévus pour la rentrée du second semestre 2016:

"État des lieux d'entrée et de sortie – estimation des dégâts locatifs", "Discrimination au logement : les exigences légales versus la pratique de l'agent immobilier" ou "La vente en viager". Bien d'autres thèmes sont à découvrir sur le site de l'IPI, ne tardez jamais à vous inscrire, les places sont limitées.

Nous vous rappelons que ces formations sont gratuites pour tout agent disposant d'un numéro IPI et qu'il y a raisonnablement de quoi satisfaire à votre obligation de formation. Mais même ce qui est gratuit a un coût! Votre inscription à une formation rend votre présence impérative et il convient de signaler à l'IPI tout empêchement. Nombre de vos collègues se retrouvent sur liste d'attente et seront heureux de pouvoir participer à la formation à laquelle vous ne pourrez pas vous rendre. Pensez-y.

LES PROJETS DU CEFIM

Après le succès des Midis de la copropriété (une moyenne de

100 participants par mois!), le CEFIM lancera prochainement les Midis du courtier basé sur la même formule: des formations courtes organisées autour d'un lunch sur le temps de midi en Wallonie et à Bruxelles.

L'autre grand chantier est la mise sur pied d'un cursus complet portant sur les processus à respecter lorsqu'un syndic souhaite assurer des missions de syndic provisoire –

syndic judiciaire. Cette formation sera certificative et s'étalera sur deux journées. Vous pouvez contacter le bureau du CEFIM pour vous préinscrire.

Le CEFIM apporte également ses compétences au service de son partenaire FEDERIA en assurant l'organisation pédagogique complète des congrès. Et nous continuons d'accueillir radio-immo.be, la webradio dédiée à l'immobilier. Notre studio de Louvain-la-Neuve accueille formateurs, experts, et agents immobiliers pour aborder une série de thèmes qui vous touchent au quotidien.

Vous l'aurez compris, le CEFIM est un outil fait pour vous. N'hésitez pas à prendre contact avec notre bureau pour toute question ou suggestion, notre équipe est à votre écoute.

Jonathan Delhez