





SOME SOLUTION OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY



4-5 🕜 Actua





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

Frank Damen,
Dorien Stevens,
Steven Lee,
Anne-Sophie Bausière

EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust Carole De Ruyt Gilles Tijtgat Yves Van Ermen

LAYOUT Graphic Plugin

IMPRIMERIE Mirto 6-7 🍣

Faire offre à partir de....

Une pratique proscrite, tolérée ou autorisée?



8-9 Résultats des élections

L'IPI,

L'INSTITUT
PROFESSIONNEL
DES AGENTS
IMMOBILIERS

10-13 Clap de fin pour le Bureau

Nouveaux titulaires

15? Questions <u>immobil</u>ières 16 ≟ L'invité

Yves Van Ermen



N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI via **info@ipi.be.**

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

À bientôt!





ACTUALITÉS ACTUALITÉS

GOUVERNEMENT DE CROO: NOMINATION DES NOUVEAUX MINISTRES

C'est au début du mois d'octobre que le casting ministériel du nouveau gouvernement De Croo était dévoilé. Ainsi, Monsieur David Clarinval (MR), qui est devenu notre nouveau ministre de tutelle, est en charge des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture, des Réformes institutionnelles et du Renouveau démocratique. Il est prévu d'interviewer Monsieur Clarinval lors d'une prochaine édition de l'IPI-News.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi sur la copropriété et dans l'intérêt du bon fonctionnement des assemblées générales, nous vous informions également que Monsieur Vincent Van Quickenborne (Open VLD) succède à Monsieur Koen Geens à la fonction de ministre de la Justice. Enfin, Monsieur Pierre-Yves Dermagne (PS) a rejoint le fédéral et a donc été remplacé par Monsieur Christophe Collignon (PS), lequel a repris la fonction de ministre du Logement en Région wallonne.

NOUVEAU LOCKDOWN:

LA SAGA DES VISITES DE BIENS

Le vendredi 30 octobre, le gouvernement a dû - une fois de plus - prendre de nouvelles mesures pour tenter de contrer la propagation du coronavirus. Le Comité de concertation a décrété un confinement plus strict prenant effet le lundi 2 novembre. Il est très vite apparu que l'IPI et les fédérations professionnelles du secteur ne rejoignaient pas la position de la ministre de l'Intérieur concernant l'interdiction d'effectuer des visites physiques de biens immobiliers.

Outre les nombreuses interventions de la ministre dans la presse concernant cette interdiction, les FAQ du gouvernement fédéral stipulaient également que ces visites - du moins en ce qui concerne les particuliers (B2C) - ne pouvaient plus être effectuées.

Le 13 novembre, le Conseil d'État a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence introduite par les fédérations professionnelles contre cette interdiction. Le Conseil d'Etat ne s'est toutefois pas prononcé sur le fond de l'affaire, qui sera plaidée plus tard, ce qui risque de prendre plusieurs mois. Le Comité de concertation qui s'est réuni le même jour n'a pas apporté de modification appuyant notre position. C'est pourquoi nous avons recommandé à nos membres de cesser les visites physiques de biens avec les consommateurs afin de leur éviter de recevoir une amende éventuelle.

La ministre de l'Intérieur a toutefois une nouvelle

fois changé de position concernant les visites de biens. Le 17 novembre, elle annonçait que les acheteurs ou locataires potentiels étaient autorisés à visiter un bien pour autant qu'il n'y ait personne dans le bien visité. L'agent immobilier, les vendeurs, les propriétaires ou les locataires doivent donc attendre à l'extérieur pendant la visite. C'est avec prudence que nous avons constaté le changement de position de la ministre. C'est un pas dans la bonne direction, qui pourrait être suivi d'autres adaptations. Nous émettons toutefois des réserves. Qu'en est-il du risque de dommages et/ou de vols dans les locaux? En ce qui concerne les mesures d'hygiène, des instructions claires doivent être laissées à l'intention de l'acheteur ou locataire potentiel, selon lesquelles rien ne doit être touché ou manipulé dans le bien visité. Malheureusement, l'application de ces mesures sera impossible à vérifier. Par-dessus tout, nous regrettons que le rôle de l'agent immobilier soit réduit à celui d'un portier qui n'est autorisé à faire part de son expertise qu'à distance. En ce qui nous concerne, c'est une solution timide qui doit certainement être améliorée.

Le 27 novembre dernier, le Comité de concertation a décidé d'assouplir progressivement les mesures tendant à lutter contre la propagation de la Covid-19. Si les agences immobilières ont pu rouvrir à compter du 1er décembre sous de strictes conditions, aucun changement n'a été apporté concernant le déroulement des visites de biens.

DEVENIR AGENT IMMOBILIER:

LA PROCÉDURE D'INSCRIPTION ENTIÈREMENT DIGITALISÉE

Vers la mi-octobre, l'IPI a franchi une nouvelle étape dans la voie de la digitalisation. Celui qui souhaite demander son inscription à la liste des stagiaires peut désormais l'introduire en ligne. Le nouveau système numérique mis en place est beaucoup plus efficace et va permettre de gagner du temps. Une situation de win-win tant pour le candidat-stagiaire que pour nos services.

La première étape pour le candidat-stagiaire est de créer un compte personnel associé à un mot de passe de son choix. Une fois son compte créé, il peut introduire sa demande en ligne à l'aide de sa carte d'identité (e-ID) ou de l'application itsme et télécharger

ensuite les pièces requises.

Une grande nouveauté réside également dans le paiement des frais de dossier, lesquels peuvent à présent être réglés en ligne (Mastercard, Visa, Bancontact, ...). Un gain de temps pour le candidat qui ne doit plus attendre la confirmation de réception du paiement pour soumettre sa demande.

L'objectif de cet outil est de permettre au candidat de consulter à tout moment l'état d'avancement de son dossier et de modifier ce qui doit l'être directement via son compte personnel. Une fois la demande complète, le candidat a accès au test de compétence avant que son dossier ne soit présenté devant la Chambre exécutive. Après avoir été inscrit à la liste des stagiaires, il garde accès à son compte personnel pour gérer tant ses données, son outil de stage que pour valider les modules e-learning.



ASSEMBLÉES GÉNÉRALES INTERDITES, MAIS LE PROJET DE LOI

MAIS LE PROJET DE LOI PREND FORME

La situation sanitaire s'est fortement dégradée au courant du mois d'octobre, rendant difficile la tenue des assemblées générales. Les restrictions imposées par le gouvernement se sont accumulées. Le jeudi 29 octobre, nous vous indiquions qu'il n'était plus possible d'organiser une assemblée physique rassemblant plus de 4 personnes, et ce conformément à l'arrêté ministériel du 28 octobre 2020. Peu de temps après, nous avons recu confirmation de la part de plusieurs instances officielles que les réunions professionnelles (séminaires, congrès, assemblées générales) n'étaient effectivement plus autorisées. Il est depuis temporairement interdit de tenir une assemblée générale physique.

Si à l'heure d'écrire ces lignes, l'interdiction était toujours en vigueur, le travail pour élaborer un projet de loi se poursuit avec le cabinet du ministre de la Justice afin d'adopter des mesures temporaires. Trois éléments seront pris en compte:

 Une législation portant sur la possibilité de reporter les assemblées générales;

- 2. Un assouplissement temporaire de l'exigence d'unanimité requise dans la prise d'une décision écrite;
- Il est également prévu d'inscrire dans la loi la possibilité d'organiser des assemblées générales digitales/hybrides (à distance).

Le ministre avait pour objectif de terminer son projet de loi avant la fin de l'année 2020.

SUIVI D'UN WEBINAIRE:QUELQUES CONDITIONS

À REMPLIR

Voilà plusieurs mois que nous proposons des formations d'un nouveau genre, les webinaires. Ces formations en ligne, qu'il est possible de suivre de chez soi ou de son bureau, ont rencontré un vif succès. Il convient toutefois de rappeler que pour participer à un webinaire et recevoir l'attestation, quelques

 Les paramètres informatiques doivent être vérifiés avant la formation (son et caméra fonctionnels, bonne connexion internet, ...);

conditions doivent être réunies:

 Le lien de connexion est envoyé
 30 minutes avant le début de la formation. Le participant doit être

présent au minimum 5 minutes avant;

- La formation doit être suivie dans un endroit fixe et adéquat: du bureau, de la maison.
 La formation ne peut pas être suivie depuis la voiture;
- La webcam doit être allumée et non obstruée pendant toute la formation. Celui qui n'allume pas sa caméra se verra retirer l'accès au webinaire;
- Il pourrait arriver qu'au cours de la formation, le participant perde la connexion. Si tel devait être le cas, il convient d'en avertir immédiatement l'IPI par courriel afin de nous permettre de redonner accès au webinaire.

Si l'une des conditions énoncées ci-dessus n'est pas remplie, nous ne pourrons délivrer d'attestation. De même, la formation doit être suivie dans son entièreté. C'est la raison pour laquelle les présences sont comptabilisées à la fin de la formation.

Enfin, nous rappelons que l'inscription rend la présence obligatoire. Toute personne absente à une formation sans nous avoir prévenus et sauf cas de force majeure perdra le droit de suivre nos formations IPI gratuites pour une durée d'un an (à dater de la formation manquée).



FAIRE OFFRE À PARTIR DE...



Gilles Tijtgat

UNE PRATIQUE PROSCRITE, TOLÉRÉE OU AUTORISÉE

En guise d'introduction, je tiens à préciser que cet article n'a pas pour objet de prendre position sur l'opportunité commerciale ou non de recourir à cette méthode.

Si la vente publique **n'est pas ouverte** à la compétence des agents immobiliers, car celle-ci relève **exclusivement du notariat** (loi du 16 mars 1803) ce qui a également été confirmé par la plus haute juridiction de notre pays en date du 09 juin 2016, cela veut-il dire que l'utilisation du "faire offre à partir de..." par un agent immobilier est illégale?

Ce qui est (parfois) rare dans ma profession, ma position sera tranchée: la réponse est NON pour autant que l'agent immobilier qui l'utilise fasse preuve d'honnêteté intellectuelle, déontologique et morale ET surtout que les conditions de la vente publique ne soient effectivement pas réunies (notamment par manque d'honnêteté...).

La première question que l'agent immobilier doit se poser est: à quel moment la limite va-t-elle être franchie et quand vais-je rentrer de plain-pied dans le giron de la vente publique qui m'est interdite?

À l'inverse de nos voisins français, le législateur belge n'a pas défini la notion de vente publique et il faut donc se référer à la doctrine et à la jurisprudence, dont le caractère mouvant peut être source d'insécurité juridique.

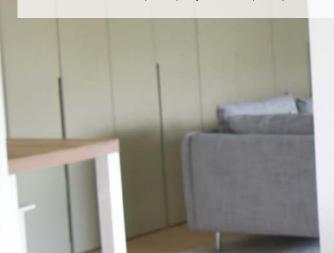
Ainsi que l'a indiqué M° Gilles CARNOY (in "Carnet de route en droit immobilier", 19 juillet 2016, Les sites d'enchères immobilières en ligne et le monopole des notaires) l'arrêt de la Cour de Cassation relève les conditions suivantes pour qu'il y ait vente publique:

- Que le caractère public de la vente ne disparaît pas par le fait qu'il faille s'inscrire pour faire offre.
- Que la vente publique suppose que d'entrée de jeu il soit acquis que le bien sera attribué à la meilleure offre.
- Que la vente publique suppose que les enchères soient visibles (sans devoir connaître les offrants).

La doctrine relève, quant à elle, trois éléments essentiels:

- La mise en vente publique: c'est-à-dire que la vente doit se réaliser par le biais d'affiches, d'annonces... qui invitent des personnes à se réunir. Toutefois, d'après Monsieur DELIEGE ("Vente Publique volontaire d'immeubles", in Répertoire Notarial, T. VII, 1. V., Bruxelles, Larcier, 1993, p.28): "La réunion d'amateurs sélectionnés par le vendeur sur invitation exclut la vente publique".
- Les "enchères" doivent être publiques: l'offre de chaque amateur est connue des autres sans qu'il ne soit nécessaire que ladite offre ait été énoncée publiquement.
- L'adjudication doit être publique: l'acceptation de l'offre doit être énoncée publiquement dans un endroit accessible à tous... ce qui est contestable et contesté...

Si les informations peuvent apparaître contradictoires, il existe un "consensus" sur le fait que les formules de type "enveloppe fermée" où chacun propose, dans un certain délai, un prix de manière cachée, laissant le





choix définitif au propriétaire n'est pas assimilable à de la vente publique!

Attention, "il ne suffit pas de se mettre hors du jeu de la vente publique pour échapper aux règles du jeu"... communiquer la hauteur des offres aux autres offrants fait courir à l'agent immobilier le risque, sur base des critères actuels, de rentrer dans un processus auquel il n'a pas accès et de mettre en cause sa responsabilité pénale (article 227 du code pénal sur le délit d'immixtion).

Ce qui est clair c'est qu'en matière de vente publique immobilière, qu'elle soit judiciaire ou volontaire, c'est le plus offrant qui "remportera" la vente (article 1 de la loi Ventôse) et que dans le cadre judiciaire, le propriétaire vendeur est dépossédé de son pouvoir de décision final qui revient au Notaire qui, sous sa seule autorité et dans le respect de la procédure, adjuge le bien au plus offrant!

Utilisé correctement, le principe du "faire offre à partir de..." n'est rien d'autre **qu'une** "façon" de récolter un maximum d'offres SANS que le propriétaire vendeur ne soit privé de son pouvoir de décision ET sans qu'il ne soit, dès le départ, acquis que c'est l'offre la plus élevée qui remportera la mise!

Mais le propriétaire n'est-il pas obligé, sur base de l'article 1583 du code civil (accord sur la chose et sur le prix) d'accepter l'offre réalisée "au prix (voulu par lui)"?

A nouveau, la réponse est négative, car "Il est généralement admis que l'offre adressée au public, notamment par le biais d'annonces ou d'affiches, ne satisfait pas à la condition de la volonté de s'engager juridiquement et ne peut être interprétée autrement que comme un simple moyen d'obtenir des offres d'achat." (23 juin 2011 (rôle n° 2008/AR/1795) Cour d'Appel de Bruxelles).

Dans une telle situation, l'agent immobilier se retrouve entre "le marteau et l'enclume": l'offrant estime que le bien est à lui car il a offert le prix et le vendeur ne s'estime pas lié... et c'est, notamment, en cela que la voie du "faire offre à partir de..." peut s'avérer difficile à pratiquer.

Alors, contraint ou forcé, volontairement ou commercialement, le "faire offre à partir de...." peut s'appliquer et, dans les conditions précitées, ne peut pas être considéré, de manière péremptoire, comme illégal!

Pour éviter les risques de requalification d'une

vente en "vente publique" et donc la nullité de celle-ci, pour préserver la mise en cause de sa responsabilité (professionnelle et déontologique) et pour se dispenser de gérer les frustrations (et parfois les "élucubrations") des parties à la vente, l'agent immobilier qui utilisera (à son choix ou en fonction des circonstances) la méthode F.O.A.P.D sera bien inspiré de définir "les règles du jeu"!

Le rôle de l'agent est de chercher le meilleur prix, pas d'aligner les offres; il doit mettre les offres en concurrence, et non neutraliser les "enchères".

À ce titre, nous proposons, sans être exhaustif et sans cautionner ou critiquer la méthode du "faire offre à partir de", aux agent immobiliers quelques clauses bien utiles.... Telles que:

Pour éviter que les amateurs ne se déclarent "surpris" par le fait que leur offre au prix ne soit pas assimilée à une vente, l'annonce doit, à mon sens être claire et dépourvue d'ambiguïtés:

DANS LA PUBLICITÉ:

Le prix indiqué doit être renseigné comme étant le prix de départ.

DANS LA PUBLICITÉ DESTINÉE À LA VENTE D'UN IMMEUBLE ET/OU DANS L'OFFRE:

"Les propriétaires se réservent souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres. L'agent immobilier n'a pas le pouvoir de vendre. Les propriétaires fixent le montant des offres minimum à prendre en considération".

DANS L'OFFRE:

"Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité".

DANS L'OFFRE ET/OU DANS LA PUBLICITÉ:

"Le propriétaire, vendeur du bien, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée mais choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, conditions suspensives, délai de signature, etc.)".

Gilles Tijtgat, licencié en droit et spécialisé en droit immobilier



ES ELUS

Ce vendredi 4 décembre, dès 8h du matin, c'était l'effervescence au siège de l'IPI. Les opérations de dépouillement se sont déroulées en présence des membres du Bureau, du Comité de direction et du personnel de l'IPI ainsi que de Paul BRULOOT, huissier de justice.

1.911 (654 FR - 1.257 NL) bulletins de vote ont été encodés dont 20 (11 FR - 9 NL) nuls et 1.891 (643 FR - 1.248 NL) valables. Retrouvez ici les noms des 70 personnes que vous avez élues.

CONSEIL NATIONAL

RÔLE FRANCOPHONE

EFFECTIFS

- 1. WATILLON Nicolas
- 2. GALET Sandrine
- 3. BALARATTI Isabelle
- 4. HOUTART Jean
- 5. JONKERS Virginie
- 6. de MEESTER de BETZENBROECK Carlos
- 7. WAUCQUEZ Paul
- 8. de JACQUIER de ROSEE Xavier
- 9. ROSSEZ Maryline

SUPPLÉANTS

- 1. DESPRET Bruno
- 2. REMACLE Olivier
- 3. COSSE Paul
- 4. le CLEMENT de SAINT-MARCQ Alexandre
- 5. THYOUX Philippe
- 6. CAPPELLE Thierry
- 7. MATHY Laurent
- 8. ROBERTI Jean
- 9. PHILIPS Dominic

CHAMBRE

RÔLE FRAN

EFFECTIFS

- 1. de CLIPPELE Geoffroy
- 2. DEVREUX Isabelle
- 3. ADAM Suzanne

RÔLE NÉERLANDOPHONE

EFFECTIFS

- 1. MOROBE Olivier
- 2. BECUE Julie
- 3. THIERS Frederick
- 4. DEVOS Mehdi
- 5. COENEN Stephan
- 6. VIAENE Kristien
- 7. TRUYENS Annouck
- 8. VANRUNXT Dominique
- 9. ALLEMAN Jan

SUPPLÉANTS

- 1. NAUWELAERTS Joëlle
- 2. HENDRICKX Wendy
- 3. DELRIVE Frédéric
- 4. VAN PARYS Bellina5. VERHAEGHE Vincent
- 6. COELUS Dirk
- 7. VERMEEREN Walter
- 8. JANSSENS Luc
- D. LAUWERS Bart

RÔLE NÉERL

EFFECTIFS

- 1. LELIAERT Stefaan
- 2. DEKETELAERE Alain
- 3. POUILLE Sophie



EXÉCUTIVE

ICOPHONE

SUPPLÉANTS

- 1. IMPELLIZZERI Angie
- 2. SCHRYVERS Nathalie
- 3. DEMORTIER Nathalie
- 4. TIHON Marc
- 5. SOHIER Grégory
- 6. HACK Hermann art. 29, § 2, AR 20/07/2012

CHAMBRE D'APPEL

RÔLE FRANCOPHONE

EFFECTIFS

- 1. VAN ERMEN Yves
- 2. LEJEUNE Caroline

SUPPLÉANTS

- 1. VANESSE Deborah
- 2. VAUSE Cécile
- 3. le HARDY de BEAULIEU Rodolphe
- 4. MASSON Muriel
- 5. KEUL Heinz
- 6 7AMRITO Aldo

ANDOPHONE

SUPPLÉANTS

- 1 MAES Ingrid
- 2. LISSENS Ilse
- 3 RFI INIS Bertil
- 4. VAN CAMPENHOUT Tom
- 5. VANDER MEEREN Luc
- 6. VANDERSNICKT Gler

RÔLE NÉERLANDOPHONE

EFFECTIFS

- 1. DEWAELE FILIP
- 2. HAEGENS WILLY

SUPPLÉANTS

- 1. DAEMS Anies
- 2. VAN DER VEKEN Filip
- 3. UTTERWULGHE Cindy
- 4. VAN DER STRAETEN Gerda
- BLOCKHUYS Olivie
- 6. DE VIJT Marleen



CLAP DE FIN POUR LE BUREAU

C'est en février 2017 que le Bureau sortant prend le relais de l'ancien et se voit placé sous la direction de Stefaan Leliaert (NL) comme président, accompagné de Paul Houtart (FR) comme premier vice-président, Alain Deketelaere (NL) comme second vice-président et Nicolas Watillon (FR) comme trésorier. Suite au décès inopiné de Paul Houtart le 12 février, un remaniement s'opère au sein du Bureau et Nicolas Watillon est nommé premier vice-président et Cécile Vause (FR) trésorier.



novembre 2017, le premier projet aboutit déjà. Etant donné que le Bureau souhaite augmenter la visibilité de l'Institut vis-à-vis des tiers, l'objectif est de trouver un support intemporel permettant d'expliquer clairement et brièvement nos missions principales auprès d'un large public. Et quoi de plus attrayant pour ce faire qu'une courte vidéo d'animation? Vu son succès, trois autres vidéos informatives seront développées par la suite.



2017

CHEURE EST À L'ACTION

Bien que l'IPI ne leur soit pas inconnu, il leur faut quelques mois pour se familiariser avec les procédures, le personnel et le fonctionnement des organes qui composent l'Institut. Petit à petit, le Bureau trace la voie qu'il souhaite suivre durant les quatre années à venir. Comme tout le monde s'accorde à dire que la qualité du stage peut et doit être améliorée, ce point constitue de suite une de leurs préoccupations majeures dans le cadre de l'amélioration générale des services de l'Institut. La numérisation et la communication figure également en pole position sur leur "todo list".

'est en 2018 que le véritable travail peut commencer. Les projets ont suffisamment mûri en interne et il est à présent temps d'agir et de les réaliser. Ainsi, le 1^{er} février, la nouvelle réforme de la loi organisant la profession d'agent immobilier entre en vigueur. Désormais, l'agent immobilier est tenu d'établir une distinction entre ses fonds propres et les fonds appartenant à des tiers. C'est une avancée importante pour le consommateur car, en cas de faillite éventuelle de l'agent immobilier, les fonds de tiers reviennent aux ayants droit. Il s'agit-là d'une victoire importante pour l'IPI, qui œuvrait depuis un certain temps déjà pour parvenir à cette adaptation législative. Bien que l'utilisation du compte de tiers constituait déjà une obligation déontologique, cette protection juridique était attendue depuis longtemps.

Suite au succès de la première vidéo, une deuxième relative au fonctionnement du service Dépistage voit le jour à la fin du troisième trimestre 2018. Ce dépistage des faux agents immobiliers représente un travail quotidien, qui requiert rigueur et ténacité, mais qui permet d'assurer une protection optimale du consommateur ainsi que préserver et améliorer l'image de la profession. Les nombreux retours sur les réseaux sociaux nous démontrent que cette vidéo animée constitue une fois de plus une réussite.



Quatre ans ... c'est le délai dont dispose chaque Bureau nouvellement élu pour s'exprimer et réaliser ses projets. Il s'agit d'un laps de temps très court pour relever les nombreux défis qui s'offrent à lui! Les élections sont à présent derrière nous, les résultats connus et la nouvelle équipe entrera bientôt en fonction. Il est donc temps de s'attarder une dernière fois sur les réalisations du Bureau sortant .

aisant suite à la réforme de la loi du mois de février, le code de déontologie subit à son tour des modifications. C'est le 30 décembre 2018 qu'entre en vigueur le nouveau code. Parmi les éléments de réforme, on a clarifié l'obligation de formation continue des titulaires, lesquels sont désormais tenus de suivre 10 h de formation par an et par colonne. Enfin, l'offre de formation est également élargie afin de permettre à nos membres de remplir leur obligation de formation.

mois de janvier 2019 est très chargé, car c'est également au cours de ce mois que l'e-learning est intégré dans le compte personnel de chaque agent immobilier et que plusieurs cours sont mis à jour. Les questions du test de compétence sont remaniées et celles de l'examen écrit sont renouvelées en mai de la même année. Dans une profession où la législation est en constante évolution, ces modifications étaient indispensables.

LA CONCRÉTISATION DE NOMBREUX PROJETS

2019

suite page 12

pepuis le début du mois de septembre, un expert de l'Institut, désigné par l'assesseur juridique, mène des contrôles au sein des agences. Par l'intermédiaire de ceux-ci, l'IPI s'assure du respect du Code de déontologie par les agents immobiliers et remplit une de ses missions importantes: contrôler l'utilisation du compte de tiers par les agents immobiliers. Un travail conséquent mais qui porte ses fruits, comme en témoignent les nombreux dossiers ouverts et renvoyés devant la Chambre exécutive



1er janvier **e**2019, le nouveau texte légal régissant le fonctionnement des copropriétés entre en vigueur. Il s'agitlà d'une avancée conséquente, car cette réforme législative va permettre de faciliter la vie professionnelle du syndic ainsi que les prises de décisions au sein des copropriétés.

__c'est à la même date qu'est prolongée pour une durée de trois ans la police d'assurance collective souscrite auprès de l'assureur AXA Belgium SA. La poursuite de notre collaboration a permis la mise en place de deux nouveautés importantes pour nos membres: d'une part la mise à disposition d'une liste plus étoffée d'avocats auxquels vous pouvez faire appel dans le cadre de cette police d'assurance et d'autre part le développement d'une plateforme numérique qui vous permet d'introduire en ligne une déclaration de sinistre. Pratique et dans l'ère du temps! Parallèlement, l'IPI a pu négocier une baisse tarifaire de la prime d'assurances qui a été répercutée directement sur une baisse du coût de la cotisation payée par les agents immobiliers en 2019.



Lorsque notre mandat a débuté il y a quatre ans, nous avions pour objectif principal de réformer et numériser le parcours de stage. Nous avons pu mettre en place un outil performant et intelligent, qui assure un meilleur suivi du stage et qui engendre une situation bénéfique aussi bien pour les stagiaires que pour les maîtres de stage. Notre volonté était de rendre le stage plus qualitatif. C'est dans cette optique que nous avons également mis à jour les questions du test de compétence et de l'examen écrit. Je tiens vivement à remercier ceux et celles qui ont permis que ce projet puisse voir le jour".

Cécile Vause, trésorier sortant

a réalisation majeure de 2019 a lieu au niveau du stage, avec le lancement d'un outil entièrement digitalisé. Le Bureau a toujours mis l'accent sur l'amélioration de la qualité du stage et a atteint son objectif en mettant à disposition des stagiaires et des maîtres de stage un dossier de stage électronique. C'en est enfin terminé des innombrables rapports au format papier. L'outil se subdivise en trois parties: un aperçu du stage qui permet au stagiaire d'avoir une vue sur l'état d'avancement de son stage, un agenda électronique dans lequel il doit encoder ses activités qui permettent de démontrer l'accomplissement de son stage, et enfin les évaluations. Cet outil digitalisé, également consultable par le maître de stage, offre désormais un meilleur encadrement du stage.

> est dans le courant du mois d'octobre qu'est lancée pour la première fois la formation à destination des maîtres de stage. Organisée par le personnel de l'IPI sous la supervision des membres du Bureau, la volonté principale est d'aller à la rencontre de nos membres. C'est dans cette même optique qu'une formation sur la procédure disciplinaire verra le jour en mai 2020. Ces formations rencontrent très rapidement un vif engouement. La thématique du stage étant une préoccupation majeure pour le Bureau, une troisième vidéo d'animation relative au parcours à effectuer pour devenir agent immobilier voit le jour dans la foulée des formations.

'est déjà la dernière année de leur mandat, mais ce n'est certainement pas la plus calme. La crise du coronavirus chamboule en effet nos vies professionnelles et privées. En collaboration avec les différents acteurs du secteur, l'IPI se manifeste auprès des politiques pour que ses membres bénéficient eux aussi des aides et primes mises en place par les pouvoirs fédéraux et régionaux. Après de longues semaines de négociations, l'Institut peut crier victoire lorsque les fonds sont débloqués pour soutenir nos membres!

2019

· 2020

septembre, chaque membre de l'IPI reçoit une édition spéciale IPI du livre "L'immobilier en pratique", guide indispensable pour tout professionnel de l'immobilier. Le livre regorge d'exemples pratiques utiles et clarifie divers thèmes de l'immobilier. Cerise sur le gâteau, ce livre a pu être envoyé gratuitement aux membres car entièrement financé par les astreintes récoltées par le biais du service Dépistage.



oujours en octobre, les membres du Bureau signent avec notre partenaire opérationnel un nouvel accord sur l'utilisation de Cadastrefinder, qui permet entre autres de faire baisser drastiquement le prix de chaque consultation. En outre, l'IPI travaille de concert avec le SPF Finances afin de s'assurer que ces documents (matrice et plan) puissent avoir la même force probante que ceux obtenus par les notaires. Ces discussions se poursuivent actuellement.

11

2020 a été une année difficile, et a particulièrement compliqué la tâche des syndics dans l'organisation des assemblées générales. En partenariat avec le secteur, nous avons fait en sorte qu'une initiative législative soit créée, qui permettra de clarifier et d'ancrer dans la loi les assemblées générales digitales. Ce serait pour nous une grande fierté si de cette manière, nous parvenions à faciliter l'organisation future de telles assemblées pour le syndic".

Nicolas Watillon, vice-président sortant

râce au travail effectué par le service Dépistage, l'IPI perçoit une nouvelle fois des astreintes liées à un dossier de faux agent immobilier. Par décision du Conseil national de l'Institut, il est décidé d'en faire bénéficier directement nos membres en leur fournissant des masques de protection en pleine crise sanitaire. Une manière pour l'IPI de les aider à reprendre leurs activités avec un maximum de sécurité



LA POURSUITE DE LA DIGITALISATION AINSI QU'UN INVITÉ SURPRISE INDÉSIRÉ ... LE CORONAVIRUS

Mais la poursuite de la digitalisation ne s'arrête pas là. Depuis le mois d'octobre, toute demande d'inscription à la liste des stagiaires peut désormais être introduite en ligne. Le nouveau système numérique mis en place est beaucoup plus efficace et permet de gagner du temps. Une situation de "win-win" tant pour le candidatstagiaire, le maître de stage que pour nos services.

année 2020 se termine comme elle a commencé, lorsque le gouvernement décrète un nouveau confinement début novembre pour tenter de contrer la propagation du coronavirus. Une fois de plus, le Bureau se bat aux côtés du secteur pour que les agents immobiliers puissent exercer au mieux leurs activités et survivre économiquement à cette crise.

Predémarrage des activités est tout doucement envisagé fin avril. Et pour garantir une reprise en toute sécurité, les partenaires sociaux du secteur de l'immobilier élaborent un guide sectoriel qui contient les lignes directrices des mesures sanitaires à respecter dans le cadre de l'exercice de chaque profession. Peu après, l'IPI collabore avec les fédérations professionnelles Federia et CIB ainsi que le Fonds social 323 pour fournir à l'agent immobilier une courte vidéo réalisée à l'attention des consommateurs pour leur expliquer le déroulement des visites physiques des biens immobiliers. Une vidéo fortement appréciée et abondamment diffusée par nos membres.



mai, notre nouvelle base de connaissances sur notre site internet devient opérationnelle. Nous y avons rassemblé (www.ipi.be/kb) toutes les informations pertinentes et utiles relatives à la législation, telles que la lutte contre le blanchiment d'argent et la discrimination, le contrat d'assurance collective, les honoraires, etc. Par ailleurs, la page d'accueil du site est également modifiée afin de la rendre plus attractive et intuitive.

crise du coronavirus a amené son lot de complications et a notamment fortement impacté l'organisation des assemblées générales. Après avoir interpellé à de nombreuses reprises le ministre de la Justice, nous recevons enfin une réponse fin octobre. Le nouveau ministre de la Justice Monsieur Van Quickenborne marque finalement son accord sur diverses propositions du secteur, telles que la possibilité de tenir des assemblées générales de manière digitale ou encore de les reporter d'un an.





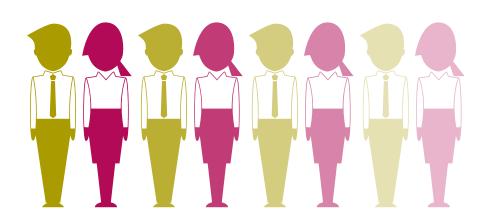


NOUVEAUX TITULAIRES DU TROISIÈME TRIMESTRE 2020

Lors des audiences administratives des 16 et 23 juillet, 12 août et 1^{er} septembre 2020, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 44 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

| AZAMI | Ouadiê |
|-----------------------|------------|
| BEGUIN | Justine |
| BOUSS | Frédéric |
| CAMBRON | Valentine |
| COTTIN | Aurélie |
| DALLEMAGNE | Ludovic |
| DE BROUWER | Maxime |
| DE FREITAS MOREIRA | Adâo |
| DE HALLEUX | Gauthier |
| DE MEEÛS D'ARGENTEUIL | Gwennaëlle |
| DERENNE | Maximilien |
| DION | Yolande |
| DIPRIMA | Virginie |
| FALLAY | Frédéric |
| FINNICH | Mustapha |
| GAMA | Anthony |
| GEÇER | Catherine |
| HABIEB | Redouan |
| HAKIKI | Taylor |
| HARMEGNIES | Léandre |
| HELLAS | Martin |
| JACQUES | Jean-Paul |

| JOURET | Fréderic |
|--------------------|-----------|
| KARACA | Michaël |
| KÜCHEN | Bernd |
| LAROCHE | Vincent |
| LEDENT | Garance |
| LERNOUD | Catherine |
| MARTINATO | Marc |
| NAPORA | Julien |
| NÈVE DE MÉVERGNIES | Geoffrey |
| PAQUET | Jean |
| PIÉRARD | France |
| PLASMAN | Nathalie |
| REISER | Dominique |
| SIEMES | Jason |
| SOURIS | Joachim |
| TOVAR MOHEDAS | Arnaud |
| TUZ | Gabriel |
| VAN DEN ABBEELE | Olivier |
| VAN GILS | Joanne |
| VINCKEN | Maude |
| VITA | Katrine |
| WALRANT | Charles |





QUESTIONS IMMOBILIÈRES

LE HELPDESK JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!

L'IPI a mis en place un helpdesk juridique pour aider les agents immobiliers. L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de maître **Carole De Ruyt** répond au **070 211 211** (tarif maximal de 0,30 € / minute) tous les jours ouvrables de 10 à 12 h et de 13 à 18 h aux questions des agents immobiliers. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre.

1. Copropriété: qu'en est-il actuellement de la tenue des assemblées générales de copropriété?

Ce 28 octobre est paru au Moniteur belge un nouvel arrêté ministériel portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID19.

Cet arrêté a un impact sur la tenue des assemblées générales de copropriété puisqu'il interdit la tenue de celles-ci en présentiel.

Or la loi sur la copropriété ne prévoit pas d'autres moyens de tenir une assemblée.

La seule possibilité d'obtenir un vote valable sur une décision à prendre est d'organiser un vote écrit.

La décision qui pourrait intervenir sur cette base doit être votée à l'unanimité des copropriétaires.

Nous avons appris il y a quelques semaines que le cabinet du Ministre de la justice avait prévu un assouplissement de ces règles et qu'un texte en préparation envisageait:

- La tenue des assemblées générales par vidéoconférence
- Le report des assemblées générales à 2021 à certaines conditions
- Un assouplissement de la règle de l'unanimité lors des votes par écrit

D'autre part, comme les bars et restaurants sont également tenus de fermer leurs portes, il est fort probable que plusieurs réunions de copropriétés, dont la tenue était prévue dans ce type de salle, devront être reportées. Cette situation constitue un cas de force majeure que le syndic pourra mettre en avant. On rappellera également que, si le syndic aura l'obligation de tenir les assemblées générales à partir du 13 décembre (pour autant d'ailleurs que les restrictions ne soient pas prolongées), il ne reste toutefois tenu que d'une obligation de moyen à ce titre.

2. Bail commercial: quel est l'état de la jurisprudence en matière de paiement de loyers?

Les premiers jugements commencent à être rendus concernant les loyers impayés ou partiellement payés durant la première période de confinement (mars à mai 2020).

S'il a été fait grand cas dans la presse d'une décision donnant raison au locataire commerçant qui avait arrêté de payer ses loyers, d'autres décisions (rendues parfois par le même juge de paix) ont à l'inverse estimé que le bailleur est tout aussi victime des mesures de confinement et pouvait donc aussi invoquer le cas de force majeure l'empêchant de garantir au locataire une jouissance paisible des lieux loués.

Si les juges de paix se prononcent donc au cas par cas, ce qui est d'ailleurs tout à fait normal, il faut tout de même souligner que l'attitude des parties (ont-elles cherché un compromis, ont-elles refusé toute discussion, etc...) leur qualité (s'agit-il d'un particulier ou d'une multinationale) et le type de commerce auront un impact sur la décision.

3. Bail d'habitation en Région wallonne : l'assurance incendie est-elle obligatoire?

En Région wallonne l'article 17 du décret wallon du 15 mars 2018 prévoit que le locataire doit répondre de l'incendie et que cette responsabilité doit être couverte par une assurance.

Le décret prévoit que sauf disposition contraire, le preneur doit contracter cette assurance préalablement à l'entrée dans les lieux et doit apporter la preuve du paiement des primes.

Le décret stipule enfin que "si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance "habitation". Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur."





Yves Van Ermen

LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES À DISTANCE, UN AVENIR PROCHE!

La période du COVID-19 a précipité le débat sur la possibilité de tenir des assemblées générales à distance. En effet, avec les différentes périodes de confinement, certains copropriétaires ou syndics sont demandeurs de la tenue d'assemblées générales par vidéoconférences. Le problème est que celles-ci ne sont pas prévues au niveau de la loi.

Le sujet avait déjà été mis sur la table par le Président de l'IPI, Monsieur Stefaan Leliaert, avant la période du COVID-19. La nécessité de faire évoluer la tenue des assemblées générales est présente. Plusieurs scénarios sont étudiés: l'assemblée générale complètement à distance ou l'assemblée générale dite "hybride", c'est-à-dire une assemblée générale en présentiel avec une partie des copropriétaires à distance

L'évolution est nécessaire et ce pour deux raisons principales. Premièrement, les évolutions technologiques permettent la tenue de réunions à distance. Les offres de programmes du type Skype, Zoom, ... ont explosé ces derniers mois. Mais la question est de savoir si ces programmes sont suffisants pour la tenue d'une assemblée générale de copropriété. Il est aussi clair que le fonctionnement des associations des copropriétaires doit évoluer avec son temps. Deuxièmement, lutter contre la tendance à ne pas atteindre les quorums nécessaires lors de la première assemblée générale. Nous pouvons espérer que si les copropriétaires peuvent suivre l'assemblée générale à distance, les personnes qui ne veulent ou ne peuvent pas se déplacer ou encore les copropriétaires habitants à l'étranger, pourront participer à celle-ci.

Mais les assemblées générales à distance ont aussi des désavantages. En effet, il ne faut pas perdre de vue que le débat est le point central d'une assemblée générale. Il faut donc pouvoir le garantir! Mais est-ce réellement possible quel que soit le nombre de copropriétaires qui participent à la réunion? Notons aussi que le syndic va perdre une grande partie de la communication non verbale. Ensuite, il faut faire attention à la fracture numérique. Certaines personnes ont plus de mal avec les outils informatiques et d'autres ne sont tout simplement pas équipées. Il semble donc difficile de prévoir des assemblées générales entièrement digitales si tous les copropriétaires ne peuvent y participer.

Dans le projet de loi proposé par le Ministre de la Justice, reprenant entre autres les dispositions transitoires pour la tenue des assemblées générales durant la deuxième vague de COVID, on y retrouve la possibilité de réaliser des assemblées générales à distance sans plus de détails. L'IPI et les fédérations Federia et CIB Vlaanderen demandent au ministre de réactiver rapidement le groupe de travail qui a participé à la modification législative de 2018. Il est important en effet de cadrer la tenue des assemblées générales; cela ne doit aucunement être réalisé dans la précipitation et sans réflexion. Il nous semble important que ces systèmes informatiques permettent à minima d'authentifier les personnes qui se connectent afin de participer à la réunion, comptabiliser les votes et réaliser le procès-verbal des assemblées générales.

Notons encore que d'une part, la tenue des assemblées générales à distance à un coût. Il est clair que celui-ci devra être pris en charge par les associations de copropriétaires. Et d'autre part, qu'il faut laisser le temps aux syndics de modifier leurs programmes informatiques et/ou de s'en occuper et d'apprendre à maîtriser ce genre de réunions.

Finalement, nous avons aussi insisté de manière importante auprès du ministre sur le fait que le choix du type d'assemblée générale doit être réalisé par celui qui convoque, c'est-à-dire le syndic. C'est à lui à décider du type d'assemblée générale qu'il va utiliser en fonction du nombre de copropriétaires, de leurs volontés de vouloir assister à distance ou non, des sujets à traiter, ...

uoiqu'il en soit, nous allons vers une nouvelle évolution du métier de syndic.