



IPI

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rapport d'activité 2000

TABLE DES MATIÈRES

[03] -

1. Introduction	05
2. Graphiques	06
• Titulaires	07
• Stagiaires	08
• Occasionnels	09
• Répartition par statut	10
• Répartition par province	11
3. Les organes de l'IPI	13
• Organigramme IPI et élections	14
• Conseil national	18
• Chambres exécutives	20
• Chambres d'appel	24
4. Les Commissions	27
• Inspection et Dépistage	28
• Stage	31
5. Les groupes de travail	34
• Déontologie	34
• Formation professionnelle	35
• Relations internationales	36

IPI

INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS

Rue du Luxembourg 16B
tél.: (02) 505 38 50 • fax: (02) 503 42 23
www.ipi.be

Le «Rapport d'activité 2000» est une publication de
l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Toute reproduction, intégrale ou partielle, faite sans le
consentement écrit de l'éditeur, est illicite.

Bruxelles, juin 2001

Editeur responsable : J. Tackoen
Rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles.



1. INTRODUCTION

[05] -

L'arrêté royal du 6 septembre 1993 réglemente la protection du titre et de l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Il en résulte qu'à partir de cette date, toute personne souhaitant exercer les activités d'intermédiaire (en matière de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, de droits immobiliers ou de fonds de commerce) ou d'administrateur de biens immobiliers, à titre d'indépendant et pour le compte de tiers, doit disposer d'une agréation délivrée par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI).

Cette agréation est octroyée d'une part sur la base de diplômes spécifiques ou, d'autre part, sur la base d'une expérience professionnelle minimum de trois ans (acquise les 10 années précédant la réglementation de la profession).

En 1993, une nouvelle période a débuté tant pour les professionnels du secteur de l'immobilier que pour le consommateur :

- pour l'agent immobilier d'une part, puisqu'à partir de ce moment-là chaque agent immobilier devait remplir les mêmes conditions afin de pouvoir exercer la profession et d'en porter le titre (ce qui exclut toute concurrence déloyale);
- pour le consommateur d'autre part, car désormais l'agent immobilier doit s'en tenir à un comportement professionnel défini. En cas de non respect, il peut être sanctionné par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, son Institut d'agrégation et disciplinaire.

L'Institut professionnel, soumis à la tutelle du Ministre des Classes moyennes, est géré par des mandataires élus pour une période déterminée parmi et par les agents immobiliers inscrits au tableau de l'IPI.

Notre Institut est officiellement installé, en tant qu'Institut de droit public, depuis le 1^{er} mars 1995.

Les secondes élections de ce jeune Institut qu'est l'IPI ont eu lieu en 2000. Dans ce rapport, vous trouverez la liste des nouveaux mandataires qui siégeront (à partir de 2001) au sein des divers organes de l'IPI.

Ce "Rapport d'activités" se veut un reflet du fonctionnement de l'IPI en 2000.

Un des événements les plus importants en 2000 fut incontestablement l'approbation du nouveau code de déontologie, préparé par le groupe de travail Déontologie, discuté et approuvé ensuite au sein du Conseil national (en concertation avec le Cabinet du Ministre de tutelle). Après l'approbation par le Conseil des Ministres en date du 15 septembre 2000, le code a été signé par le Roi le 28 septembre 2000 et publié au M.B. du 21 novembre 2000. Il est entré en vigueur le 1^{er} décembre 2000.

L'entrée en vigueur de ce code de déontologie représente une étape très importante en matière de véritable reconnaissance de la profession d'agent immobilier.

Un autre point important concerne le travail du Conseil national, soutenu par la Commission Inspection-Dépistage dans le cadre du dépistage et de l'exercice illégal de la profession, et par la Commission de Stage, en ce qui concerne la réglementation propre au stage.

Ce "Rapport annuel" vous donnera également un aperçu des missions remplies par les deux Chambres en ce qui concerne les obligations administratives et déontologiques.

Enfin, le "Rapport d'activités 2000" retrace le travail effectué par de nombreux collègues mandataires au sein des différents organes de l'IPI, ses commissions et ses groupes de travail.

Ils continueront à mettre tout en oeuvre afin de donner à la profession et au titre d'agent immobilier la place qui leur revient au sein de notre structure économique et communautaire.

En 2000, les efforts de tous les mandataires, des collaborateurs membres du personnel et des collaborateurs externes ont été particulièrement importants.

Nous tenons à les en remercier.

Roger BRACONNIER
PRÉSIDENT 1998-31/01/01

Guy NELIS
VICE-PRÉSIDENT

Winand VAN COILLIE
TRÉSORIER

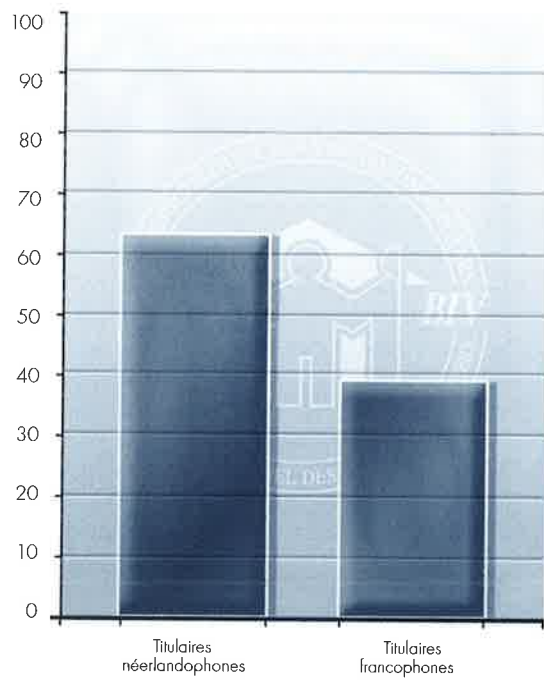
Johan TACKOEN
PRÉSIDENT



2. GRAPHIQUES

- [06]

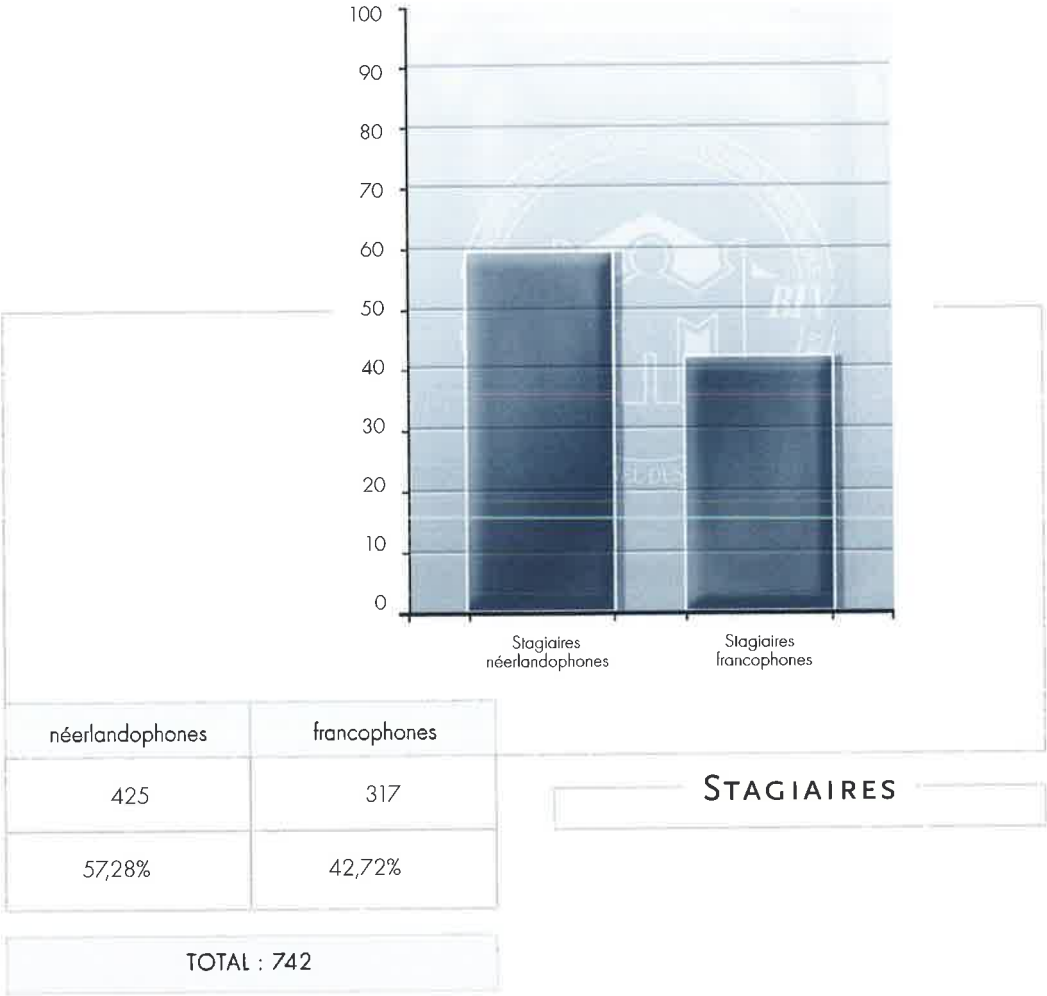
01	1. Introduction	05
02	2. Graphiques	06
05	• Titulaires	07
06	• Stagiaires	08
07	• Occasionnels	09
08	• Répartition par statut	10
08	• Répartition par province	11
08	3. Les organes de l'IPJ	13
05	• Organigramme IPJ et élections	14
06	• Conseil national	18
07	• Chambres exécutives	20
08	• Chambres d'appel	24
01	4. Les Commissions	27
05	• Inspection et Dépistage	28
06	• Stage	31
01	5. Les groupes de travail	34
05	• Déontologie	34
06	• Formation professionnelle	35
07	• Relations internationales	36
08		

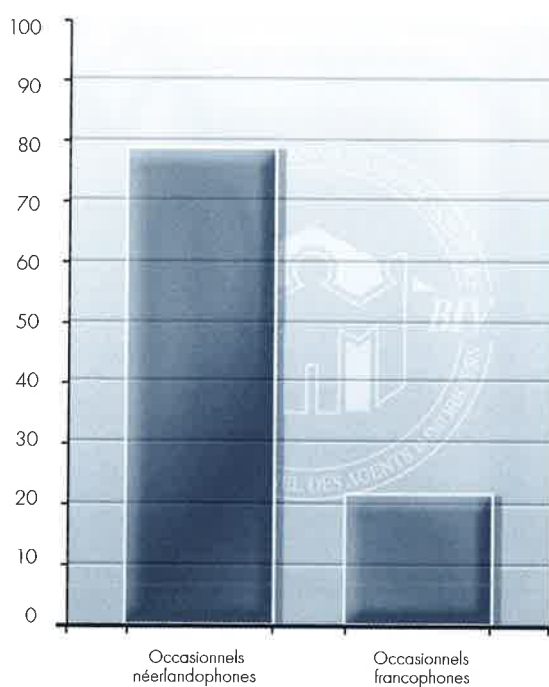


TITULAIRES

néerlandophones	francophones
5.009	3.294
60,32%	39,68%

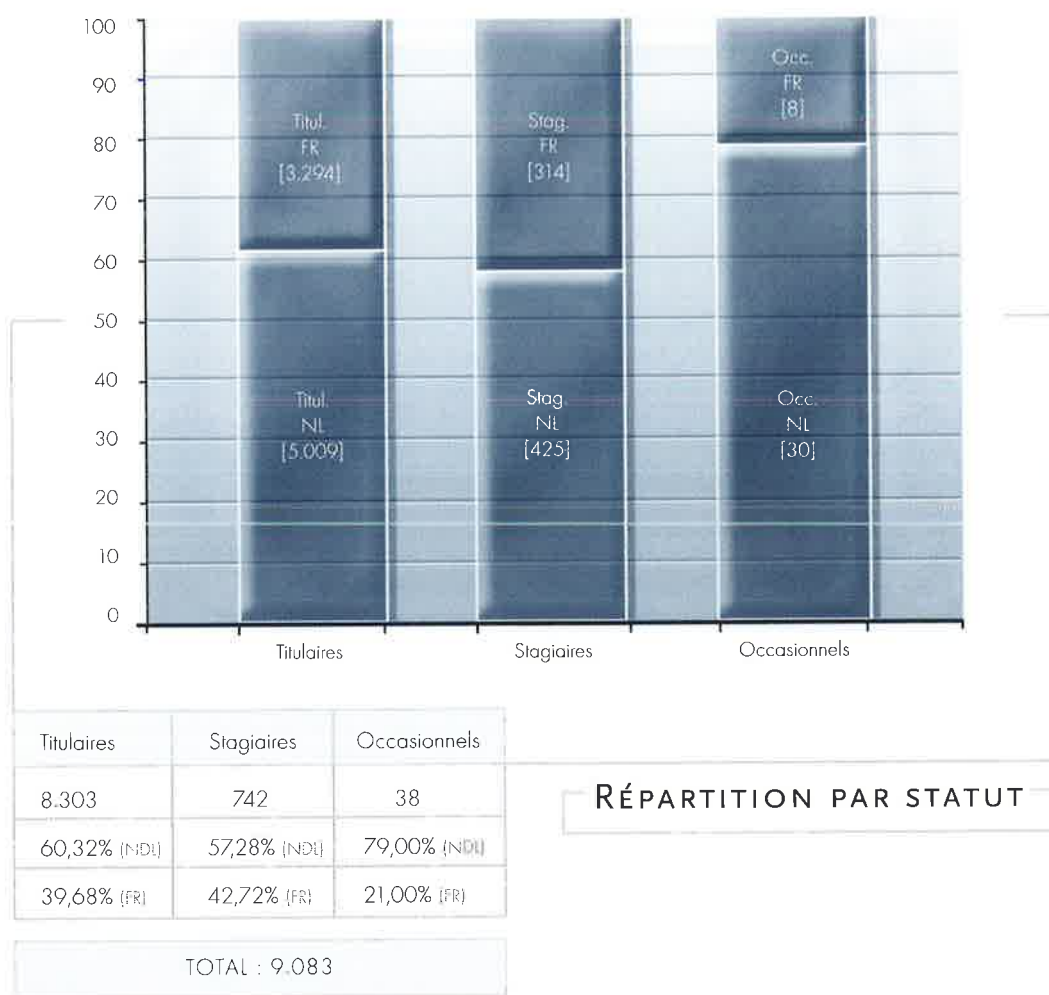
TOTAL : 8.303





OCCASIONNELS

néerlandophones	francophones
30	8
79,00%	21,00%
TOTAL : 38	



Province	Situation au 31/12/99		Situation au 31/12/00	
Bruxelles (BRU)	1.211	12,90%	1.573	17,30%
Brabant wallon (BBW)	668	7,10%	532	5,85%
Brabant flamand (VBB)	1.098	11,60%	901	9,91%
Anvers (ANT)	1.381	14,80%	1.329	14,63%
Limbourg (LIM)	540	5,70%	510	5,61%
liège (LIE)	658	7,00%	612	6,75%
Namur (NAM)	315	3,30%	285	3,13%
Hainaut (HAI)	570	6,00%	548	6,03%
Luxembourg (LUX)	157	1,70%	133	1,46%
Flandre orientale (OVL)	1.141	12,00%	1.095	12,10%
Flandre occidentale (WVL)	1.570	16,60%	1.498	16,50%
Etranger	122	1,30%	67	0,73%
TOTAL 1999 : 9.431		TOTAL 2000 : 9.083		

RÉPARTITION PAR PROVINCE



INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS (IPI)

CONSEIL NATIONAL

9 membres élus effectifs (F)	9 membres élus effectifs (N)
9 membres élus suppléants (F)	9 membres élus suppléants (N)

* Le contrôle des actes du Conseil national est exercé par un Commissaire du Gouvernement (+ un suppléant), tous deux nommés par le Roi, sur proposition du Ministre des Classes moyennes, parmi les fonctionnaires de son département.

CHAMBRE EXÉCUTIVE (F)

6 membres élus effectifs
6 membres élus suppléants

CHAMBRE EXÉCUTIVE (N)

6 membres élus effectifs
6 membres élus suppléants

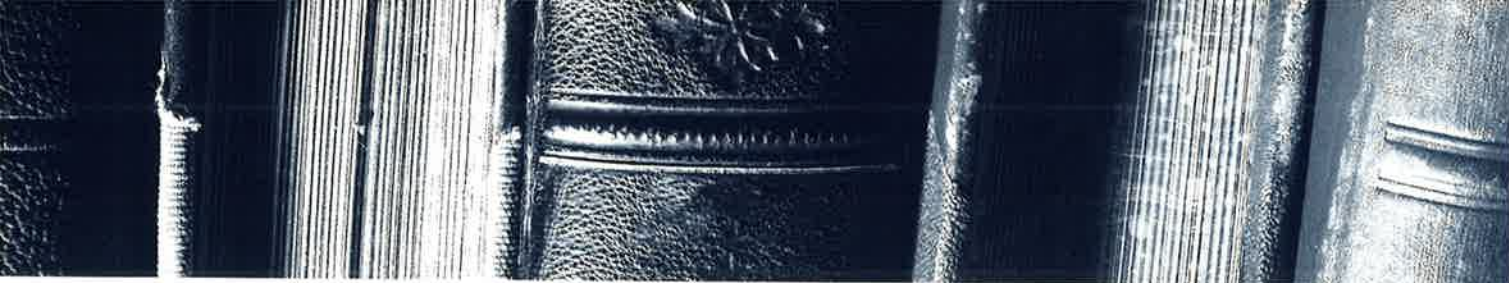
* Les Chambres sont assistées d'un assesseur juridique.

CHAMBRE D'APPEL (F)

1 président (magistrat ou avocat nommé par le Roi)
1 vice-président (nommé par le Roi)
2 membres élus effectifs
4 membres élus suppléants

CHAMBRE D'APPEL (N)

1 président (magistrat ou avocat nommé par le Roi)
1 vice-président (nommé par le Roi)
2 membres élus effectifs
4 membres élus suppléants



3. LES ORGANES DE L' IPI

[13] -

1. Introduction	05
2. Graphiques	06
• Titulaires	07
• Stagiaires	08
• Occasionnels	09
• Répartition par statut	10
• Répartition par province	11
3. Les organes de l'IPI	13
• Organigramme IPI et élections	14
• Conseil national	18
• Chambres exécutives	20
• Chambres d'appel	24
4. Les Commissions	27
• Inspection et Dépistage	28
• Stage	31
5. Les groupes de travail	34
• Déontologie	34
• Formation professionnelle	35
• Relations internationales	36



ORGANIGRAMME IPI ET ÉLECTIONS

[14]

1. ORGANIGRAMME

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers est une corporation professionnelle de droit public se trouvant sous la tutelle du Ministre des Classes moyennes.

L'IPI compte quatre organes :

- le Conseil national
- le Bureau
- les Chambres exécutives (une francophone et une néerlandophone)
- les Chambres d'appel (une francophone et une néerlandophone)

♦ 1.1. Le CONSEIL NATIONAL (CN)

L'« organe législatif » de l'Institut est compétent pour la rédaction du code de déontologie, pour celle du règlement de stage ainsi que pour l'élaboration des directives (qui détaillent et complètent la déontologie). Le Conseil veille également à ce que les conditions relatives à l'accès à la profession soient respectées et qu'il soit porté plainte auprès des autorités judiciaires contre toute violation des lois et règlements relatifs à la protection du titre professionnel et à l'organisation de la profession.

Finalement, le Conseil est responsable de l'élaboration et de la tenue de la liste des maîtres de stage; il prend des mesures concernant le perfectionnement professionnel et la formation, et fixe les conditions à respecter.

Le CN est composé de 18 agents immobiliers (9 francophones et 9 néerlandophones, et autant de suppléants), complétés du Commissaire du Gouvernement, nommé par le Ministre. Le Commissaire du

Gouvernement peut interjeter appel contre toute décision du CN auprès du Ministre, qui peut ou non annuler l'appel. Certaines décisions du CN nécessitent même une approbation préalable du Ministre de tutelle.

♦ 1.2. Le BUREAU

Le CN élit en son sein les membres du BUREAU (président, vice-président et trésorier), chargé par le CN de la gestion journalière de l'Institut. La gestion journalière comprend la gestion du personnel, la gestion financière, la gestion de l'immeuble de l'IPI, la mise en oeuvre des décisions du CN, le courrier entrant et sortant (à l'exception du courrier des Chambres), la représentation de l'IPI et les contacts avec le Ministre et le Ministère des Classes moyennes.

♦ 1.3. Les CHAMBRES EXÉCUTIVES (CE)

Il s'agit d'un organe administratif et disciplinaire composé de manière homogène au niveau linguistique (une francophone et une néerlandophone). Chaque CE est composée de 6 membres effectifs et de 6 membres suppléants, et est présidée, jusqu'au 1^{er} mars 2001, par un président agent immobilier. (A partir du 1^{er} mars 2001, les CE sont présidées par un magistrat ou par un avocat, nommé par le Roi.)

Les CE sont chargées de trois missions :

- administrative : établir et tenir à jour la liste des stagiaires, le tableau des titulaires et la liste des personnes pouvant exercer la profession de manière occasionnelle (les ressortissants de l'UE qui peuvent exercer leur profession en Belgique). Les Chambres déterminent, en d'autres termes, sur base de l'expérience professionnelle ou des diplômes exigés, si une personne peut exercer la profession d'agent immobilier en Belgique.

- disciplinaire : les CE veillent à l'application des règles de déontologie et statuent dans des affaires disciplinaires à l'égard de tout membre de l'IPI.
- statuer par voie d'arbitrage : la CE se prononce, en dernière instance, par voie d'arbitrage, sur d'éventuelles contestations relatives aux honoraires entre un agent immobilier et son client. Elle formule également des avis à la demande des cours et tribunaux en ce qui concerne les honoraires, ainsi que des avis quant à l'estimation des honoraires en cas de conflit entre agents immobiliers apparentés.

◆ 1.4. Les CHAMBRES D'APPEL (CdA)

Il s'agit également d'un organe administratif et disciplinaire, composé de manière homogène en matière linguistique (une CdA francophone et une CdA néerlandophone). Chaque Chambre comprend un président (magistrat ou avocat, nommé par le Roi) et 2 agents immobiliers (et 4 suppléants). Le rôle de la CdA est de statuer sur des appels interjetés contre les décisions (administratives et disciplinaires) prises par la CE.

Les Chambres d'appel sont également compétentes pour l'octroi de réhabilitation.

2. ÉLECTIONS IPI

Les agents immobiliers (inscrits au tableau des titulaires) élisent, parmi les agents immobiliers qui se portent candidats, les mandataires des différents organes de l'IPI. Les premières élections se sont tenues en 1994. La première période de mandat a duré 6 ans : pour le Conseil national du 1^{er} février 1995 au 1^{er} février 2001, pour les Chambres du 1^{er} mars 1995 au 1^{er} mars 2001.

Étant donné une modification de la loi-cadre, la période

de mandat a été limitée à 4 ans à partir des secondes élections.

Conformément à la législation, le dépouillement des votes des secondes élections de l'IPI a eu lieu le 6 décembre 2000.

Les élections ont donné les résultats suivants :

◆ 2.1. Composition du CONSEIL NATIONAL

MEMBRES EFFECTIFS

Membres francophones

1. Gauthier de le VINGNE	Waterloo
2. Olivier VIGNERON	Bruxelles
3. Michel DUSSART	Waterloo
4. Renée LEWKOWICZ	Bruxelles
5. Jacques WEINBERG	Tubize
6. Jacques WALCKIERS	Bruxelles
7. Guy NELIS	Magnée
8. Laurent DELHAYE	Waterloo
9. Israel NAGIEL	Bruxelles

Membres néerlandophones

1. Winand VAN COILLIE	Zwijnaarde
2. Johan TACKOEN	Hasselt
3. Mariëtte DEPOORTER	Westende
4. Agnes DAEMS	Geel
5. Jan JASSOGNE	Brugge
6. Walter DE VLIES	Oud-Heverlee
7. Ingrid MAES	St-Truiden
8. Luc VANDORPE	Roeselare
9. Daniel de BERGEYCK	Ranst

MEMBRES SUPPLÉANTS

Membres francophones

1. Robert CLOSSFT	Andenne
2. Jean-Luc CABAY	Bruxelles
3. Françoise DELMOTTE	Bruxelles
4. Jacques GOBERT	Wemmel
5. Agnès DANVOYE	Lanquesaint
6. Danielle VAN MECHELEN	Marcinelle
7. Pierre DEHAYE	Bruxelles
8. Alain BONNY	Wavre
9. Daniel BORGERS	Bruxelles

Membres néerlandophones

1. Gert TOYE	Grimbergen
2. Pol DEWAELE	Oostkamp
3. Erik MARKEY	Oostende
4. Joan SCHELLENS	Genk
5. Eddie VERWEIRDE	Grobbendonk
6. Willy HAEGENS	Overmere
7. Raymond A. VAN DER HAEGEN	Kieldrecht
8. Hendrik NELDE	Gent
9. Arsène BEIRENS	De Haan

Les membres du Bureau (président, vice-président et trésorier) sont élus par les membres du CN lors de la réunion d'installation, qui se tiendra au plus tard le 8 février 2001.

♦ 2.2. Composition des CHAMBRES EXÉCUTIVES

CE FRANCOPHONE

Membres effectifs

1. Roger BRACONNIER	Orbais
2. Eric DEJARDIN	Relegem
3. Jean-Philippe WATELET	Bruxelles
4. Luc LEJEUNE	Genval
5. Françoise GILLOT	Bruxelles
6. Nadine VAN KENHOVEN-REKK	Boulez

Membres suppléants

1. Rodolphe d'OUTREMONT	Rhode-St-Genèse
2. Michel PERIN	Montigny-Le-Tilleul
3. Alain REYNDERS	Aywaille
4. Christian de BONVOISIN	Bruxelles
5. Jacques TIRIARD	Liège
6. Heinz KEUL	Recht

CE NÉERLANDOPHONE

Membres effectifs

1. Christine VAN COILLIE-DEWAELE	Zwijnaarde
2. Winand BLOEMEN	Bree
3. Marc VAN DE WOESTYNE	Eeklo
4. Ghislain DE SMET	Brugge
5. Filip VAN DER VEKEN	Brugge
6. Pol VANACKER	Izegem

Membres suppléants

- | | |
|---------------------|-----------|
| 1. Gustaaf BERGMANS | Herent |
| 2. Luc MACHON | Lanaken |
| 3. Marcel HAGERS | Bredene |
| 4. Armand ZEGERS | Vilvoorde |
| 5. Wim PICHAL | Hoboken |
| 6. Robert SLEGGERS | Deurne |

Le président (nommé par le Roi) et l'assesseur juridique (nommé par le Ministre) de la Chambre exécutive francophone et néerlandophone sont nommés à partir du 1^{er} mars 2001.

♦ 2.3. Composition des CHAMBRES d'APPEL

CDA FRANCOPHONE

Membres effectifs

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| 1. Marie-Louise VANDENBERGH | Kraainem |
| 2. Claudine VANDER ELST | Bruxelles |

Membres suppléants

- | | |
|------------------------|-----------|
| 1. Serge WINNYKAMIEN | Bruxelles |
| 2. Paul DELAYE | Liège |
| 3. Gérard de BROUX | Waterloo |
| 4. Jacqueline MESTDAGH | Namur |
| 5. Michel PILETTE | Bruxelles |
| 6. André HEUTZ | Eynatten |

CDA NÉERLANDOPHONE

Membres effectifs

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. Pol DERMUL | Oostende |
| 2. Karine SCHOETERS | Wenduine |

Membres suppléants

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Koen HOSTE | Kessel-Lo |
| 2. Leo VAN TUYCKOM | Jabbeke |
| 3. Benoît DE FOOZ | Brussel |
| 4. Jacques WOLLAERT | St Amandsberg |
| 5. Jacques WOUTERS | Antwerpen |
| 6. Hilde DE LEEBEECK | Halle-Zoersel |

Les présidents des CdA (francophone et néerlandophone) sont nommés par le Roi à partir du 1^{er} mars 2001.

3. ÉLECTIONS DES MEMBRES DU BUREAU

Jusqu'à la fin de la première période de mandat, le Bureau était composé de Monsieur R. Braconnier (successeur de Monsieur J.M. Ledoux depuis 1998), président, de Monsieur A. Beirens, vice-président, et de Monsieur J. Gobert, trésorier. Le mandat de ces personnes s'est achevé le 8 février 2001. Le nouveau Bureau, qui exercera ses fonctions du 9 février 2001 au 8 février 2005 inclus, est élu par et parmi les membres du nouveau Conseil national (voir 2.1.) et se compose de Monsieur J. Tackoen (président), de Monsieur G. Nelis (vice-président) et de Monsieur W. Van Coillie (trésorier).

CONSEIL NATIONAL

MEMBRES :

Michel ACACIA (F), Francis BERTOT (F), Arsène BEIRENS (N) : vice-président, Roger BRACONNIER (F) : président, Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Daniel de BERGEYCK (N), Agnès DE GROOTE (N), Mariëtte DEPOORTER (N), Philippe GILSON (F), Jacques GOBERT (F) : trésorier, Erik MARKEY (N), Jacqueline MOENS de FERNIG (F), Guy NEUS (F), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Leo VAN TUYCKOM (N) et Jacques WALCKIERS (F)

SUPPLÉANTS :

Alain COPPE (F), Willy HAEGENS (N) et Eddie VERWEIRDE (N)

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT :

Albert WAUTHIER

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT SUPPLÉANT :

Edwin WOLFS

SECRÉTAIRE-RAPPORTEUR :

Willy CONINX

En 2000, le Conseil national s'est réuni 12 fois : les 25 janvier, 14 mars, 4 avril, 25 avril, 9 mai, 6 juin, 14 juin, 27 juin, 5 septembre, 3 octobre, 30 novembre et 19 décembre.

Au cours de cette année, Monsieur Ph. Gilson a démissionné en tant que mandataire du CN; Monsieur A. Coppe lui a succédé.

1. CODE DE DÉONTOLOGIE

Une des tâches du CN est la rédaction du code de déontologie.

Après la suspension du code de déontologie par le Conseil d'État le 24/09/99 (A.R. 2/02/99, MB 25/03/99), le Conseil national était tenu de proposer un nouveau code devant être approuvé

par le Conseil des Ministres, et tenant compte des remarques formulées par le Conseil d'État.

Les discussions au sein du groupe de travail Déontologie, avec les avocats de l'IPI, le cabinet du ministre de tutelle J. Gabriëls et le Commissaire du Gouvernement auprès de l'IPI, ainsi que la consultation des organisations professionnelles, et les discussions au sein du Conseil national ont conduit à une nouvelle version du code de déontologie. Cette nouvelle version a été approuvée par le CN le 6 juin 2000, puis par le Conseil des Ministres le 15 septembre. Le Roi a signé l'arrêté royal portant approbation du code de déontologie le 28 septembre 2000. L'A.R. a finalement été publié au M.B. le 21/11/2000.

Exception faite de l'article 9 (couvrir la responsabilité civile professionnelle) et de l'article 10 (garantir les fonds et valeurs de tiers), le code de déontologie a pris effet le 1^{er} décembre 2000. Ces deux articles entreront en vigueur le 1^{er} juin 2001.

Certains articles du code de déontologie doivent encore être développés et spécifiés par des directives. Étant donné que le mandat de l'actuel CN était quasi terminé, il était prudent de laisser l'approbation des directives au nouveau Conseil national qui entre en fonction le 9 février 2001.

2. EXERCICE ILLÉGAL

Une autre des tâches du CN concerne les plaintes déposées auprès des autorités judiciaires pour toute violation des lois et des règlements relatifs à la protection du titre de la profession et à l'organisation de la profession. La Commission et le Service «Inspection et Dépistage» préparent les dossiers de dépistage et avisent le CN des procédures juridiques à intenter. En 2000, le CN a approuvé 25 actions : 18 demandes de cessation auprès du tribunal de commerce, 3 plaintes auprès du

procureur du Roi, 3 dossiers auprès de l'Inspection des Classes moyennes, et 1 plainte auprès du tribunal correctionnel.

Le CN a en outre donné son accord pour une action en cassation contre un jugement de la cour d'appel concernant l'Ordre des notaires.

3. STAGE

Après l'approbation du règlement de stage en 1999, la tâche du CN est d'approuver les propositions de la Commission de Stage concernant l'inscription d'agents immobiliers à la «liste des maîtres de stage». Afin d'être repris sur cette liste, l'agent immobilier doit satisfaire à des conditions objectives comme mentionnées dans le règlement de stage.

En outre, le 30 novembre 2000, le CN a approuvé la proposition de la Commission de Stage et du groupe de travail Formation professionnelle d'imposer à tous les stagiaires une formation obligatoire de 60 heures minimum.

4. COMPTES 1999 - BUDGET 2000 ET 2001

Sur la base des rapports des commissaires aux comptes et des réviseurs d'entreprise, les Comptes 1999 ont été acceptés le 4 avril 2000.

En outre, le CN a approuvé la prolongation (d'une durée de 2 ans) du mandat des deux commissaires aux comptes de l'IPI, Messieurs Nolmans et Paquay.

Le Budget 2000, approuvé en première instance en novembre 1999, a été corrigé suite à la demande du Ministre de réduire la cotisation. Le nouveau Budget 2000 a une nouvelle fois été soumis à l'approbation du CN, et entériné le 9 juin 2000. Le Budget 2001 a été fixé par le CN lors de sa

réunion du 30 novembre 2000. Le ministre l'a approuvé le 22 décembre 2000.

5. INSTALLATION DU NOUVEAU BÂTIMENT DE L'IPI

Depuis le 23 décembre 1999, tous les services de l'IPI sont installés 16b rue du Luxembourg à 1000 Bruxelles. Quelques transformations (entre autres les travaux d'aménagement du troisième étage actuellement loué) ont dû être effectuées.

La nouvelle "Maison de l'agent immobilier" a été inaugurée par Monsieur J. Gabriëls, Ministre de l'Agriculture et des Classes moyennes, et également ministre de tutelle de l'IPI. Parmi les nombreuses personnes présentes, nous pouvions saluer les collaborateurs au cabinet du ministre, ainsi que le Commissaire du gouvernement auprès de l'IPI Monsieur A. Wauthier, les mandataires de l'IPI, les nombreux collègues et représentants d'organisations et d'instituts connexes et apparentés.

6. ÉLECTIONS DES MANDATAIRES DE L'IPI 2001-2005

En application des art. 12 et 13 de l'A.R. du 27/11/85 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services, les élections des mandataires pour la période 2001-2005 ont eu lieu en 2000.

Les votes se sont déroulés du 15 novembre au 6 décembre à 10.00 heures.

Le mandat des membres du CN nouvellement constitué débute le 9 février 2001.



LA CHAMBRE EXÉCUTIVE FRANCOPHONE

PRÉSIDENT :

Patrick UYTENHOVE

VICE-PRÉSIDENT :

Jules GILSOUL

MEMBRES EFFECTIFS :

Françoise GILLOT, Cécile VAUSE,
Jacques TIRIARD, Francis ROLAND

MEMBRES SUPPLÉANTS AYANT PARTICIPÉ À L'ACTIVITÉ

DE LA CHAMBRE EN 2000 :

Roger DE NIJS, Christian de BONVOISIN,
Jean-Marc TYLLEMAN

ASSESEUR JURIDIQUE :

Bernard VINÇOTTE

ASSESEUR JURIDIQUE SUPPL. :

Alain BAYARD

SECRÉTAIRE :

Ludwig POLFIET, jusqu'en mai 2000
Guy LAUWERS, depuis juin 2000

SECRÉTAIRE SUPPLÉANT :

Olivier AQUEST

L'IPI comprend deux Chambres exécutives, une francophone et une néerlandophone. Elles ont pour missions :

- 1. d'établir et de tenir à jour le tableau des titulaires ainsi que la liste des stagiaires et des occasionnels,
- 2. de veiller à l'application des règles de déontologie et du règlement de stage,
- 3. de se prononcer par voie d'arbitrage ou d'avis sur les litiges liés aux honoraires.

Chaque Chambre exécutive est composée de six membres effectifs et de six membres suppléants (élus parmi les membres inscrits au tableau des titulaires). Leur mandat est incompatible avec tout autre mandat au sein de l'IPI (Conseil national et Chambres d'appel). Toutes les audiences des Chambres se sont déroulées en présence d'un assesseur juridique (avocat nommé par notre ministre de tutelle) et d'un secrétaire désigné par le Conseil national.

En 2000, les deux Chambres exécutives comptaient à leur actif un total de 67 jours de séances, et 1.985 décisions ont été prises, soit environ 30 décisions par séance (voir chiffres en annexe).

1. DOSSIERS ADMINISTRATIFS : MODIFICATIONS DU FICHIER DES MEMBRES

En 2000, la CE francophone s'est réunie 16 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

♦ 1.1. INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES

135 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 111 ont été acceptées et 21 ont fait l'objet d'une décision de refus. En outre, il y eut 2 désistements ainsi qu'une décision d'irrecevabilité.

♦ 1.2. INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES

140 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. A cette occasion la Chambre vérifie si le stagiaire a accompli un stage satisfaisant, 127 demandes ont été acceptées, 13 ont été refusées.

♦ 1.3. OMISSIONS

En 2000, la Chambre exécutive francophone a traité 270 dossiers d'omission. En principe, l'omission n'implique pas que l'on ne puisse plus jamais exercer la profession. Conformément à une interprétation communément adoptée, et sous réserve de modification de la réglementation ou d'interprétation différente par les Chambres exécutives et d'appel, toute personne qui a été inscrite à l'Institut professionnel peut demander à tout moment sa réinscription en conservant les droits dont elle bénéficiait lors de son omission.

Sur un total de 232 demandes d'omission, 217 ont été acceptées, 7 ont été refusées; la Chambre a également enregistré 6 désistements et a prononcé 2 décisions d'irrecevabilité.

D'autre part, la Chambre a prononcé 38 omissions d'office, notamment de stagiaires n'ayant pas rempli leurs obligations légales en matière de stage (art. 16 du règlement de stage - AR du 3/2/99).

♦ 1.4. RÉINSCRIPTIONS

Certaines personnes ayant préalablement été omises, ont demandé d'être réinscrites au tableau des titulaires (ou à la liste des stagiaires) afin de pouvoir exercer à nouveau la profession. La Chambre a examiné, au total, 21 demandes de réinscription, dont 12 ont été acceptées. Il y a eu 1 désistement; la Chambre a prononcé 8 refus.

♦ 1.5. DEMANDES D'EXERCICE OCCASIONNEL DE LA PROFESSION ET PROROGATIONS

3 ressortissants d'autres pays de l'Union européenne ont demandé à pouvoir exercer la profession à titre occasionnel, ayant leur établissement principal à l'étranger, et ont été inscrits à ce titre par la Chambre. Il s'agissait de 2 nouvelles demandes et d'une prorogation.

♦ 1.6. CHANGEMENTS DE RÔLE LINGUISTIQUE

En 2000, la Chambre exécutive a reçu une demande de changement de rôle linguistique, en raison du changement d'établissement principal. Ce changement de rôle linguistique a été autorisé.

2. DOSSIERS DISCIPLINAIRES

La CE s'est réunie 13 fois en 2000 pour statuer en

matière disciplinaire.

Ce n'est qu'après enquête de recevabilité - à laquelle procède le président de la Chambre - qu'un rapporteur est désigné aux fins de procéder à l'instruction du dossier. Le rapporteur instruit à charge et à décharge. Il établit son rapport destiné au président de la Chambre, dans lequel il décide soit le renvoi devant la CE, soit de classer l'affaire sans suite.

En 2000, le nombre de plaintes s'est stabilisé. La CE a enregistré 207 plaintes, déposées par des personnes ou des confrères prétendant avoir subi un préjudice matériel ou moral.

Sur 208 affaires en état, 173 dossiers ont été classés sans suite, 34 cas ont été renvoyés devant la CE et 1 rapport conclut à l'irrecevabilité de la plainte.

25 décisions ont été prononcées durant l'année :

- 8 avertissements
- 6 blâmes
- 6 suspensions
- 4 radiations

et 1 omission dans le cadre d'un dossier disciplinaire.

Ces 25 renvois concernaient 41 dossiers disciplinaires, un même agent immobilier pouvant faire l'objet de plusieurs plaintes.

3. DÉCISIONS DISCIPLINAIRES CONCERNANT LE NON-PAIEMENT DE LA COTISATION IPI

En 2000, la CE a mis en application une modification apportée à la loi-cadre du 1/3/76 par la loi-programme du 10/2/98. Cette modification permet aux Chambres exécutives de suspendre un membre à titre de sanction disciplinaire pendant la durée de la procédure de récupération des cotisations impayées.

CHAMBRES EXÉCUTIVES : nombre de décisions prises en 2000	FR	NL	Total
1. Dossiers administratifs			
inscriptions liste des stagiaires	135	224	359
inscriptions tableau des titulaires	140	160	300
omissions	289	487	776
exercices occasionnels	3	29	32
accès à l'honorariat	0	0	0
réinscription (Liste + Tableau)	21	22	43
changement de rôle linguistique	1	4	5
2. Dossiers disciplinaires			
décisions finales	59	47	106
décisions intermédiaires	0	2	2
suspension pour non-paiement cotisation(s)	124	230	354
3. Arbitrages	0	2	2
4. Avis	0	0	0
Total	772	1.207	1.979



408 membres en défaut de paiement ont reçu de la CE une dernière sommation. 205 membres ont été cités devant la Chambre. Il s'ensuivit 74 paiements d'arriérés et 124 décisions de suspension. Cette mesure d'interdiction d'exercer la profession court jusqu'au paiement intégral des sommes dues à l'IPI.

Elle a également prononcé 20 avertissements et 12 blâmes à l'encontre de membres ayant payé tardivement. Enfin, dans le cadre de cette procédure, la CE a prononcé 18 omissions et 3 acquittements.

4. ARBITRAGES ET AVIS

En 2000, la CE n'a rendu aucune décision d'arbitrage ni d'avis en matière d'honoraires.

5. LES CHAMBRES EXÉCUTIVES RÉUNIES

Les Chambres exécutives réunies, composées de membres des 2 Chambres exécutives, sont compétentes en matière de dossiers (administratifs et disciplinaires) qui concernent les agents immobiliers ayant leur principal établissement professionnel en région de langue allemande.

En 2000, les Chambres exécutives réunies ont siégé 3 fois et ont traité 6 dossiers administratifs.

CHAMBRES EXÉCUTIVES RÉUNIES

nombre de décisions en 2000

1. Dossiers administratifs	
inscriptions Liste des stagiaires	2
inscriptions Tableau des titulaires	2
omissions	1
accès à l'honorariat	0
réinscriptions	1
2. Dossiers disciplinaires	0
3. Arbitrages	0
4. Avis	0
Total général	6

LES CHAMBRES D'APPEL

Composition de la Chambre d'appel francophone :

PRÉSIDENT :

Philippe de CALLATAY

VICE-PRÉSIDENT :

Christian VOISIN

MEMBRES EFFECTIFS :

Serge WINNYKAMIEN et Paul DELAYE

MEMBRES SUPPLÉANTS :

Pierre GODTS, Henri POCHET,
Jacqueline MESTDAGH
et Rodolphe d'OULTREMONT

SECRÉTAIRE :

Jurgen VANSTEENE

Composition de la Chambre d'appel néerlandophone :

PRÉSIDENT :

Siefaan DESMET

VICE-PRÉSIDENT :

Guido DE PALMENAER

MEMBRES EFFECTIFS :

Pol DERMUL et Arie VAN GELDER

MEMBRES SUPPLÉANTS :

Margaretha KERREMANS
et Hugo GOETSTOUWERS

SECRÉTAIRE :

Jurgen VANSTEENE

L'IPI comprend deux Chambres d'appel, l'une d'expression française, l'autre d'expression néerlandaise. Les Chambres d'appel réunies traitent les appels formés contre une décision des Chambres exécutives réunies. Les Chambres d'appel réunies ne se sont pas réunies au cours de l'année 2000. Chaque Chambre d'appel comprend un président, un vice-président, deux membres effectifs et quatre membres suppléants. La Chambre d'appel est présidée par un magistrat effectif ou honoraire ou par un avocat inscrit depuis dix ans au moins à un tableau de l'Ordre. Le président et le vice-président sont nommés par le Roi pour un terme

de 6 ans. Suite au changement de la législation et aux élections de l'IPI qui se sont tenues le 6 décembre 2000 - avec entrée en vigueur le 1^{er} mars 2001 - les membres effectifs et suppléants ont été élus pour un terme de 4 ans au lieu de 6 ans comme c'était le cas auparavant. Le président et le vice-président restent nommés pour une période de 6 ans. En outre, le nombre de membres suppléants est passé de 4 à 6 (ce changement de loi entrera en vigueur le 1^{er} mars 2001).

A l'exception des décisions en matière d'honoraires, toutes les décisions prises - en première instance - par la Chambre exécutive, sont susceptibles d'appel. Le recours à un effet suspensif et doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive. Il doit être envoyé par lettre recommandée à l'attention du secrétaire de la Chambre d'appel et signé par l'intéressé.

Les intéressés ou le président du Conseil national conjointement avec un assesseur juridique, peuvent introduire un pourvoi en cassation contre une décision définitive de la Chambre d'appel pour contravention à la loi ou pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité. Le délai pour introduire le pourvoi en cassation est d'un mois à partir de la notification de la décision définitive.

1. EN GÉNÉRAL

Depuis la création de l'IPI jusqu'à la fin du mois de décembre 2000, 464 recours ont été introduits : 247 auprès de la Chambre d'appel francophone et 217 auprès de la Chambre d'appel néerlandophone.

Chambre d'appel	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Francophone	22	22	63	41	49	50
Néerlandophone	15	19	51	47	45	40

Jusqu'à la fin de l'année 2000, la Chambre d'appel francophone a pris 223 décisions. La Chambre d'appel néerlandophone en a pris 196.

Chambre d'appel	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Francophone	13	24	36	63	40	47
Néerlandophone	6	24	28	64	34	40

Les 47 décisions de la Chambre d'appel francophone et les 40 décisions de la Chambre d'appel néerlandophone prises en 2000 concernaient les dossiers suivants :

Chambre d'appel	Liste des stagiaires	Tableau après stage	Tableau	Exercice occasionnel	Ré-inscription	Omission	Dossiers disciplinaires
Francophone	17	4	1	0	2	11	12
Néerlandophone	20	3	1	1	1	3	11

2. CHAMBRE D'APPEL FRANCOPHONE

La Chambre d'appel a traité dix-sept dossiers relatifs à des demandes d'inscription à la liste des stagiaires. Après avoir remis les documents nécessaires concernant leur expérience professionnelle ou en fonction de leur diplôme, neuf appelants ont été inscrits sur la liste des stagiaires. Sept personnes ne pouvant prouver trois années d'expérience ou ne possédant pas les diplômes requis ont vu leur demande rejetée. Parmi les demandes refusées, deux cas concernaient des diplômes étrangers.

Un recours a été déclaré irrecevable car formé hors délai d'appel.

Il y a eu quatre recours contre la décision de la Chambre exécutive de refuser le passage de la personne au tableau des titulaires en raison d'un stage non satisfaisant. Dans trois cas, l'agent immobilier stagiaire a été inscrit au tableau après qu'il ait déposé les documents nécessaires. Dans le quatrième cas, la demande a été rejetée.

Une personne désirant être reprise directement au tableau - sans avoir accompli de stage - a vu sa demande rejetée. Il y a eu deux cas de réinscription. Les recours

ont été formés à la suite de la décision de la Chambre exécutive d'omettre ces personnes ab initio. Une de ces décisions a été réformée dans la mesure où la demande initiale d'omission était temporaire.

Dans le courant de l'année 2000, onze personnes ont introduit un recours contre leur dossier d'omission. Il s'agissait principalement de contester la date d'omission. Six des décisions de la Chambre exécutive concernant les dates d'omission ont été confirmées, une réformée et une personne s'est désistée. Trois cas ont été jugés irrecevables car formés hors délai ou adressés par courrier normal et non signés.

Enfin, la Chambre d'appel a prononcé douze décisions disciplinaires : quatre agents immobiliers ont reçu la sanction maximale de radiation; deux ont reçu un blâme et quatre un avertissement. Un même agent immobilier a deux fois récusé quelques membres de la Chambre exécutive et s'est vu débouté dans les deux cas. Seules quatre sanctions disciplinaires infligées par la Chambre exécutive ont été allégées par la Chambre d'appel.

La Cour de cassation a émis deux arrêts dans des dossiers disciplinaires traités par la Chambre d'appel francophone. Un agent immobilier demandait la récusation du président et du secrétaire de la Chambre d'appel. En 1998, le Code judiciaire a été modifié, décrétant qu'une récusation ne serait désormais plus jugée quant au fond par l'instance judiciaire dont fait partie la personne récusée, mais par l'instance judiciaire supérieure, à savoir la Cour de cassation. Dans le cas présent, la Cour de cassation a déclaré non fondée la demande en récusation. Dans un autre dossier disciplinaire, l'agent immobilier a introduit un pourvoi en cassation invoquant le fait que la Chambre exécutive n'était pas valablement constituée et qu'il n'était pas présent lors du prononcé de la décision de la Chambre d'appel dans son dossier disciplinaire. La Cour de cassation a déclaré qu'il n'y avait aucune raison de casser la décision rendue par la Chambre d'appel.

3. CHAMBRE D'APPEL NÉERLANDOPHONE

La Chambre d'appel a traité vingt dossiers relatifs à des demandes d'inscription à la liste des stagiaires. Après avoir remis les documents nécessaires concernant leur expérience professionnelle ou en fonction de leur diplôme, seize appelants ont été inscrits sur la liste des stagiaires. Parmi les quatre candidats refusés, trois d'entre eux ne disposaient pas d'un des diplômes requis et le dernier ne pouvait prouver trois années d'expérience.

Dans trois dossiers, il a été fait appel contre la décision de la Chambre exécutive qui avait refusé d'inscrire la personne au tableau des titulaires pour stage non satisfaisant. Après avoir fourni les documents nécessaires, les appelants ont été inscrits au tableau.

Un Néerlandais, qui désirait être repris directement au tableau sans avoir accompli de stage, a vu sa demande rejetée. Une demande d'inscription à la liste des titulaires occasionnels a été rejetée. La demande de réinscription d'un agent immobilier auprès de la Chambre d'appel – alors qu'il venait d'obtenir son omission de la Chambre exécutive – a été jugée irrecevable. Toute demande de réinscription doit, en effet, d'abord être adressée à la Chambre exécutive.

Au cours de l'année 2000, trois personnes ont introduit un recours contre leur dossier d'omission. Il s'agissait principalement de contester la date d'omission prononcée par la Chambre exécutive.

Enfin, la Chambre d'appel a prononcé onze décisions disciplinaires : deux agents immobiliers ont reçu une sanction de suspension de six mois, un agent immobilier s'est vu interdire l'exercice de la profession d'agent immobilier pendant quatre mois, un autre agent immobilier a reçu un blâme, et dans un dossier, le recours a été jugé irrecevable. Cinq agents immobiliers n'ont reçu aucune sanction disciplinaire. Enfin, une décision intermédiaire a été prise concernant le droit de copie du dossier disciplinaire. Après décision, ce dossier a été transmis à la Chambre exécutive.



COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

[27] *

1. Introduction	03
2. Graphiques	03
• Titulaires	07
• Stagiaires	08
• Occasionnels	09
• Répartition par statut	10
• Répartition par province	11
3. Les organes de l'IPJ	13
• Organigramme IPJ et élections	14
• Conseil national	18
• Chambres exécutives	20
• Chambres d'appel	24
4. Les Commissions	27
• Inspection et Dépistage	28
• Stage	31
5. Les Groupes de Travail	34
• Déontologie	34
• Formation professionnelle	35
• Relations internationales	36

COMMISSION INSPECTION ET DÉPISTAGE

PRÉSIDENTS :

Robert CLOSSET (F) et Achille CLAES (N)

MEMBRES :

Agnès DE GROOTE (N) (remplacée par Wim PICHAL, depuis décembre 2000), Michel ACACIA (F), Pierre DEHAYE (F), Bernard MAES (N), Guy NELIS (F), Johan TACKOEN (N), Joan SCHELLENS (N) et Winand VAN COILLIE (N)

SECRÉTAIRES :

Guy LAUWERS (jusqu'à septembre 2000) et Mollias VYNCKE (depuis octobre 2000)

Depuis la mise en route (en 1995) de la Commission et du Service « Inspection et Dépistage », 2740 plaintes et dossiers ont respectivement été traités et ouverts en matière d'exercice illégal de la profession et de port illégal du titre d'agent immobilier.

A ces chiffres doivent s'ajouter les nombreux appels téléphoniques. Le grand public semble heureusement de plus en plus au courant de l'existence et des tâches de l'Institut. Le consommateur n'hésite plus, avant de s'adresser à l'agent immobilier, à consulter le Service afin de vérifier l'agrément IPI de l'agent avant de lui confier une mission.

En 2001, le cap des 3000 dossiers plaintes sera probablement franchi.

Toutes les plaintes en matière d'exercice illégal ne donnent pas (nécessairement) lieu à l'ouverture d'un dossier dépistage (dossier DEP). En effet, après avoir fait l'objet d'une préenquête, 57% des plaintes se sont avérées non fondées.

Les raisons de ce manque de fondement sont multiples :

- plaintes relatives à l'exercice illégal contre une personne agréée IPI

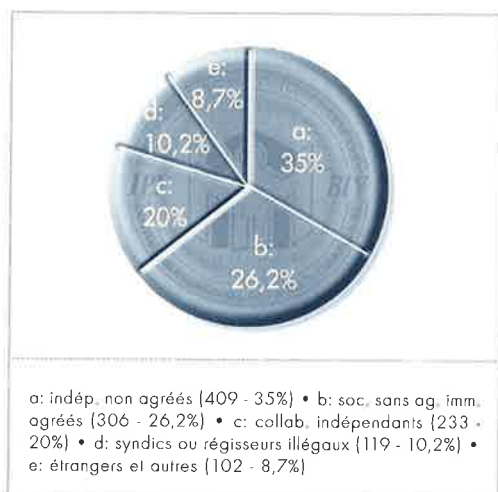
- plaintes contre une personne travaillant sous les liens d'un contrat de travail auprès d'un agent immobilier agréé
- plaintes concernant un cas de gestion patrimoniale (du patrimoine familial)
- plaintes contre un copropriétaire exerçant la fonction de syndic
- plaintes comprenant trop peu d'éléments pour entamer l'instruction du dossier,

Pour permettre le traitement rapide et efficace d'une plainte, celle-ci doit comporter divers éléments, tels que :

- les coordonnées de la personne suspectée d'exercer illégalement une (ou plusieurs) activité(s) réglementée(s) par l'A.R. du 6 septembre 1993 (à savoir le courtage et la gestion)
- des annonces d'un journal ou d'un magazine
- une ou plusieurs photo(s) d'une vitrine offrant des biens immobiliers ou du bien immobilier en question
- une carte de visite de la personne concernée
- une copie du rapport de l'assemblée générale lorsqu'il s'agit d'un syndic
- ...

Afin de favoriser le bon fonctionnement administratif et afin d'éviter les erreurs, la plainte sera de préférence formulée par écrit.

Pour 1.169 des 3000 plaintes (43% du total), il existait des soupçons sérieux d'exercice illégal de la profession. Ces plaintes ont donné lieu à l'ouverture d'un dossier DEP. Elles sont répertoriées et réparties comme suit :



Répartition géographique des dossiers dépistage :

Province	Nombre	Pourcentage
Flandre occidentale	168	14,4 %
Flandre orientale	134	11,5 %
Anvers	180	15,4 %
Limbourg	119	10,5 %
Brabant flamand	101	8,6 %
Brabant wallon	183	15,6 %
Hainaut	97	8,3 %
Liège	116	9,9 %
Namur-Luxembourg	71	6 %

De nombreuses personnes se posent la question :
« Y a-t-il un suivi ? ».

Voici quelques chiffres :

1. dans 409 des 1.169 plaintes instruites, le suspect a

mis un terme à ses activités illégales, sans faire l'objet d'une procédure judiciaire

2. 105 personnes ont toutefois souhaité rester actives sur le marché de l'immobilier en introduisant une demande d'admission à la liste des stagiaires ou à la liste des personnes exerçant la profession occasionnellement. Ils apportent désormais leur contribution à l'image de la profession et de notre Institut
3. 94 suspects se sont inscrits comme employés chez un agent immobilier agréé
4. 186 dossiers sont actuellement en cours d'instruction
5. 61 dossiers sont en voie de régularisation (en attente)
6. 73 plaintes sont en cours de traitement par les diverses instances judiciaires
7. dans 21 dossiers, la possibilité existe de réclamer des astreintes après la cessation ordonnée par le tribunal de commerce
8. les autres cas concernent des dossiers ne révélant aucune violation ou comportant trop peu d'éléments, malgré une préenquête rigoureuse.

L'arsenal utilisé par l'IPI dans la lutte contre les personnes manifestement récalcitrantes en matière d'exercice illégal de la profession se compose principalement de cinq types d'actions. Les encadrés ci-dessous montrent les résultats de chacune de ces actions. Fin 2000, 73 actions étaient en cours (6,2 % des plaintes fondées).

1. L'IPI dépose plainte auprès du Service Inspection du Ministère des Classes moyennes; les inspecteurs de ce service peuvent rédiger un procès-verbal de constat à l'attention du procureur du Roi.

2. L'IPI dépose plainte auprès du parquet du procureur du Roi. Cette plainte peut donner lieu à une condamnation d'ordre correctionnel (amende et/ou peine d'emprisonnement). Le parquet peut toutefois proposer une amende transactionnelle.

Ces deux procédures n'entraînent aucun frais pour l'IPI.

Cependant, il arrive régulièrement que ces plaintes soient classées sans suite, notamment en raison de la qualification de l'exercice illégal comme un 'délit mineur', ou encore, en raison de la régularisation intervenue à la suite de l'enquête judiciaire.

3. L'IPI dépose plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction. Cette action implique l'intervention d'un avocat. La plainte ne peut faire l'objet d'un classement sans suite. En d'autres termes, elle donne lieu à l'ouverture d'une instruction judiciaire pouvant entraîner une condamnation correctionnelle. Le désavantage que présente cette action réside bien entendu dans la durée de la procédure.

4. L'IPI fait procéder à la citation directe de la personne suspectée d'exercice illégal devant le tribunal correctionnel. Dans ce cas, l'Institut se constitue également partie civile, ce qui nécessite donc l'intervention d'un avocat. Récemment une telle citation a été lancée pour vérifier si cette procédure offre suffisamment de chances de réussite.

5. L'IPI demande la cessation de l'activité illégale - qui constitue une concurrence déloyale - devant le tribunal de commerce. Il s'agit d'une action nécessitant l'intervention d'un avocat, mais apportant dans la plupart des cas de bons résultats dans des délais relativement courts : le tribunal ordonne la cessation de l'activité d'agent immobilier et ce, sous peine d'astreinte. L'IPI continue par conséquent, après la cessation ordonnée par le tribunal, à exercer un contrôle très étroit quant à une éventuelle infraction à l'interdiction. Une reprise des activités constatée dans le chef des personnes condamnées, peut donner lieu à la réclamation de l'astreinte. Toutefois, ceci implique une nouvelle procédure, cette fois devant le juge des saisies du tribunal de première instance.

1. Inspection des Classes moyennes
Total : 43 En cours : 13 Résultats positifs : 11 Résultats négatifs : 15 Sans suite : 4
2. Plaintes au parquet
Total : 91 En cours : 33 Condam. correct. ou amende transactionnelle : 8 Acquittements : 2 Classées sans suite : 46 Non déposées : 2
3. Constitutions de partie civile
Total : 15 En cours : 10 Condamnations : 3 Acquittements : 2
4. Citations directes
Total : 8 En cours : 1 Irrecevables ou non fondées : 4 Stoppées : 3
5. Tribunal de commerce
Total : 72 En cours : 16 Cessations ordonnées : 29 Suspendus ou arrêtés (régularisation) : 23 Irrecevables ou non fondées : 4



COMMISSION DE STAGE

[31] —

PRÉSIDENTS :

Winand VAN COILLIE (N)
et Roger BRACONNIER (F)

MEMBRES :

Mariëtte DEPOORTER (N), Francis BERTOT (F),
Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F),
Daniel FRANCOIS (F), Guy NELIS (F), Joan
SCHELLENS (N) et Raymond VAN DER HAEGEN (N)

SECRÉTAIRE :

Katy VAN CAMP

1. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Après approbation du règlement de stage (A.R. 3/02/99, M.B. 25/03/99), la Commission de Stage a rédigé un Règlement d'Ordre Intérieur (ROI). Ce règlement régit le fonctionnement du secrétariat de la Commission de Stage, la collaboration avec les autres départements de l'Institut, le traitement des dossiers de stage et les demandes de candidature de maîtres de stage.

Le ROI a été approuvé par le Conseil national le 25 janvier 2000.

Au printemps 2000, la Commission de Stage a porté une attention toute particulière au suivi des dossiers de stage et à l'approbation des demandes d'inscription à la liste des maîtres de stage.

L'automne 2000 a principalement été marqué par l'application de l'article 16 §1^{er} et de l'article 28 du règlement de stage (voir plus loin, 2.1.).

2. L'AGENT IMMOBILIER STAGIAIRE

♦ 2.1. APPLICATION DE L'ART. 28 DU RÈGLEMENT DE STAGE

L'article 28 du règlement de stage stipule que

"Nonobstant l'article 16 , §1^{er} du présent règlement, les personnes inscrites sur la liste des stagiaires à la date d'entrée en vigueur de celui-ci disposent au minimum pour l'accomplissement de leur stage d'un délai qui prend fin au terme du quinzième mois qui suit celui au cours duquel le présent règlement entre en vigueur".

Les stagiaires en ont été personnellement informés en janvier 2000.

Depuis juillet 2000 (c'est-à-dire après l'expiration de la période transitoire), les dossiers de stage, auxquels s'applique l'article susmentionné, sont traités par les différents responsables provinciaux de la Commission de Stage :

- si le stagiaire n'avait pas encore introduit de convention de stage, il a été conseillé à la Chambre exécutive (CE) d'appliquer l'article 28. Dans ce cas, la Chambre ouvre d'office un dossier d'omission. La CE peut octroyer au stagiaire une période supplémentaire afin de lui permettre de commencer son stage;
- si le stagiaire est déjà tenu de respecter une convention de stage, la possibilité lui est offerte de conformer son dossier de stage au règlement de stage, et un délai supplémentaire de maximum un an lui est accordé. Dans ce cas, la Commission de Stage accompagne le stagiaire. Si le stagiaire ne réagit pas, un avis négatif est transmis à la Chambre exécutive afin de clôturer le dossier;
- si le stagiaire présente un dossier non conforme, le dossier de stage est examiné par la Commission qui transmettra un avis à la CE.

♦ 2.2. RAPPORTS DES STAGIAIRES

Depuis mars 2000, la Commission de Stage a adapté la manière de rédiger des rapports; ceux-ci dépendent maintenant de la nature du stage :

- lors d'un stage à temps plein et interne, le stagiaire doit transmettre à la Commission de Stage un rapport trimestriel, obligatoirement complété de documents (entre autres des exemples de factures d'entrée et de sortie, des descriptions de projets éventuels, des exemples d'affiches ou d'annonces, des présentations de biens immobiliers, des exemples de contrats conclus avec des clients, etc.);
- lors d'un stage à temps partiel ou externe, le stagiaire doit remplir le journal de stage (comportant des rapports de stage hebdomadaires et trimestriels) et le transmettre à la Commission.

Le secrétariat de la Commission de Stage vérifie deux fois par an si les stagiaires ont introduit, de manière réglementaire, et ce conformément à l'article 19 du règlement de stage, les rapports demandés.

♦ 2.3. L'ÉVALUATION TRIMESTRIELLE PAR LA COMMISSION DE STAGE

A partir du mois de juin, le stagiaire est également soumis tous les trois mois à une évaluation, qui commence au début du stage (et plus lors de l'inscription à la liste des stagiaires).

♦ 2.4. FIN DU STAGE

Lorsqu'un stagiaire a terminé son stage, le secrétariat de la Commission de Stage vérifie le journal de stage et demande au maître de stage le formulaire d'évaluation finale.

Si le dossier de stage est complet, le responsable provincial de la Commission transmet un avis signé pour accord par le président de la Commission à la Chambre exécutive qui traitera la demande d'inscription au tableau des titulaires.

♦ 2.5. DONNÉES CHIFFRÉES

En janvier 2000, le nombre total de stagiaires était de 808, dont :

- 568 stagiaires agréés (70,3 %) exerçant leur stage de manière active, et
- 240 stagiaires agréés (29,7 %) exerçant leur stage mais n'étant pas actifs.

En décembre 2000, et après application de l'art. 28 du règlement de stage (voir 2.1.), le total des stagiaires IPI s'élevait à 623, dont :

- 614 stagiaires (98,6 %) qui ont effectué leur stage de manière effective, et
- seulement 9 stagiaires (1,4 %) qui n'avaient pas encore commencé leur stage.

♦ 2.6. NOMBRE DE STAGIAIRES IPI PAR PROVINCE (DÉCEMBRE 2000)

Province	Nombre	%
Flandre occidentale	79	12,7 %
Flandre orientale	89	14,3 %
Anvers	77	12,4 %
Brabant flamand	87	14 %
Limbourg	40	6,4 %
Bruxelles (NL)	6	0,9 %
Bruxelles (FR)	73	11,7 %
Brabant wallon	49	7,9 %
Hainaut	43	6,9 %
Namur	15	2,4 %
Liège	46	7,4 %
Luxembourg	9	1,4 %
Étranger	10	1,6 %
Total	623	100 %

3. LES MAÎTRES DE STAGE

♦ 3.1. INTRODUCTION

La Commission de Stage reçoit les demandes de candidature de maître de stage. Les candidatures sont examinées sur base des conditions fixées par l'art. 20 du règlement de stage. Lorsque le dossier est complet, la secrétaire de la Commission prépare l'avis et met le dossier de demande à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la Commission.

Le responsable provincial de la Commission de Stage peut accepter cette demande ou la refuser, et transmet son avis au Conseil national. Après approbation par

le Conseil, le titulaire est inscrit à la liste des maîtres de stage.

Si le maître de stage fait face à des difficultés ou s'il a des problèmes avec un stagiaire, il sera invité à être entendu par la Commission de Stage. Ensemble, ils essayeront de trouver une solution.

♦ 3.2. DONNÉES CHIFFRÉES DÉCEMBRE 2000

Province	Nombre	%
Flandre occidentale	117	12,5 %
Flandre orientale	105	11,2 %
Anvers	116	12,4 %
Brabant flamand	72	7,7 %
Limbourg	45	4,8 %
Bruxelles	180	19,6 %
Brabant wallon	79	8,4 %
Hainaut	59	6,3 %
Namur	35	3,7 %
Liège	72	7,7 %
Luxembourg	7	0,7 %
Provisoirement non-actif	48	5 %
Total	935	100 %

GROUPE DE TRAVAIL DÉONTOLOGIE

[34]

PRÉSIDENT :

Daniel de BERGEYCK (N)

MEMBRES :

Pol DERMUL (N), Serge WINNYKAMIEN (F),
Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F),
Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N),
Jan VAN RIEBEKE (N) et Jacques WALCKIERS (F)

SECRÉTAIRE :

Guy LAUWERS

SECRÉTAIRE ADJ.:

Inès ARS (jusqu'au 15 juillet 2000)

L'article 7, § 1^{er}, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 stipule que : *"Le Conseil national établit les règles de la déontologie (...). Ces règles (...) n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres"*.

Pour rappel :

Un premier arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du code de déontologie a été publié au Moniteur belge le 25 mars 1999.

Par son arrêt n° 82.408, le Conseil d'Etat a suspendu l'exécution de cet A.R. en référé.

A la suite de cette suspension, l'approbation ministérielle des "Directives" a également été reportée. Ces directives avaient déjà été approuvées par le Conseil national du 20 mai 1999.

En 2000, le groupe de travail Déontologie s'est réuni deux fois (le 17 mai et le 12 décembre) en présence du conseil de l'IPI en cette matière, Me B. Louveaux. Le but était en effet de trouver une solution à la suspension du code de déontologie. Une proposition de modification du règlement a été rédigée par le groupe de travail le 17 mai.

Cette proposition stipulait :

- l'omission du second paragraphe de l'article 12, qui imposait l'exclusivité des missions à un ou plusieurs agents immobiliers;
- l'ajout d'un nouvel article 19 modifiant le principe d'exclusivité.

Une nouvelle version de l'article 19 a été proposée par le conseil de l'IPI.

Les nouveaux articles 12 et 19 ont été approuvés par le Conseil national du 6 juin 2000.

En ajoutant cet article 19, le code de déontologie en comporte 44.

L'A.R. du 28 septembre 2000 portant approbation du code de déontologie a été publié au Moniteur belge le 21 novembre 2000 et est entré en vigueur le 1^{er} décembre 2000.

Les "Directives" ont été adaptées par le groupe de travail le 12 décembre 2000, conformément au texte modifié du code de déontologie.

Les 17 directives adaptées ont été approuvées par le Conseil national du 19 décembre 2000. Il a toutefois été décidé que ces directives seraient à nouveau soumises à l'approbation du nouveau Conseil national entrant en fonction le 9 février 2001.

Ensuite, les directives devront être approuvées par le Ministre de tutelle, J. Gabriëls, conformément à l'article 2 du code de déontologie. Elles seront publiées dans ImmoBilium, le bulletin officiel de l'IPI.

GROUPE DE TRAVAIL FORMATION PROFESSIONNELLE

[35] —

PRÉSIDENTS :

Winand VAN COILLIE (N) et Guy NELIS (F)

MEMBRES :

Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F),
Daniel FRANCOIS (F), Willy HAEGENS (N),
Jan JASSOGNE (N) et Johan TACKOEN (N)

RAPPORTEUR EXTERNE :

Hilde LIPPENS

SECRÉTAIRE :

Willy CONINX

Les tâches de l'agent immobilier sont complexes. Elles exigent par conséquent une formation de base, une formation complémentaire ainsi qu'une formation permanente sérieuses. Il revient au groupe de travail Formation professionnelle de conseiller le Conseil national en la matière.

Les missions du groupe de travail Formation professionnelle se situent à trois niveaux :

- *la formation immobilière* : évaluation et contrôle de la qualité des formations immobilières spécifiques (avis concernant la formation des classes moyennes et le graduat en immobilier)
- *la formation complémentaire pour stagiaires* : évaluation et contrôle de la qualité de la formation obligatoire pour stagiaires
- *la formation permanente pour titulaires* : évaluation et contrôle de la qualité de la formation permanente permettant au titulaire de rester informé des évolutions propres à la profession.

1. FORMATION COMPLÉMENTAIRE POUR STAGIAIRES

En 1999, la Commission de Stage et le groupe de travail Formation professionnelle ont estimé qu'il était dans l'intérêt des stagiaires, ayant obtenu une agrégation sans formation immobilière, de suivre une formation complémentaire

durant leur stage. Sur base de cette constatation, une formation complémentaire a été mise sur pied. Cette formation comprend les connaissances les plus importantes requises pour l'exercice de la profession d'agent immobilier, et est basée sur sept modules. La durée totale de la formation complémentaire est de 128 heures. Etant donné que le ministre de tutelle était néanmoins d'avis que, vu l'état actuel de la législation, il n'était pas possible d'imposer d'autres conditions au stagiaire sur la base de sa formation immobilière, il jugeait peu souhaitable de n'imposer une formation complémentaire qu'aux stagiaires n'ayant pas suivi de formation immobilière. Suite à cette remarque, en accord avec la Commission de Stage, le groupe de travail a soumis une nouvelle proposition au Ministre. Cette proposition comprend une formation complémentaire (séminaires, journées d'étude) de 60 heures minimum, imposée à chaque stagiaire (approuvée par le CN le 30 novembre 2000).

2. FORMATION PERMANENTE

Les connaissances relatives à la profession d'agent immobilier ne sont pas statiques : l'évolution permanente de la législation, mais également des matériaux et des techniques, l'amène entre autres à suivre une formation permanente. Ce n'est que sous ces conditions que l'agent immobilier pourra offrir à son client, de manière professionnelle, les services nécessaires et souhaités. Pour cette raison, l'IPi prêche de l'importance à la formation permanente de l'agent immobilier. Par l'approbation du code de déontologie (A.R. 28/09/00, M.B. 21/11/00, en vigueur depuis le 1/12/00), tout titulaire, inscrit au Tableau, est tenu de consacrer l'attention nécessaire à sa formation permanente. Les Chambres peuvent toujours demander à l'agent immobilier de fournir les preuves des sujets étudiés et du temps qu'il a consacré à sa formation permanente. En 2000, du côté néerlandophone, le groupe de travail Formation professionnelle a approuvé 29 sujets pour les agents immobiliers titulaires. Un large choix est offert à toute personne souhaitant satisfaire son besoin de formation.

GROUPE DE TRAVAIL RELATIONS INTERNATIONALES

PRÉSIDENTE :

Jacqueline MOENS de FERNIG (F)

MEMBRES :

Eddy VERWEIRDE (N), Winand VAN COILLIE (N)
et Serge WINNYKAMIEN (F)

SECRÉTAIRE :

Steven LEE (jusque juin 2000)

A terme, cette cellule internationale fera partie d'un service d'études interne de l'IPI, de sorte que les documents rassemblés pourront être utilisés.

Ainsi, l'IPI pourra informer les agents immobiliers de ce que l'avenir leur réserve.

Etant donné l'évolution du marché de l'immobilier, qui est actuellement local, vers un marché européen voire mondial, l'IPI, en tant qu'institut d'agrégation et de régularisation, est tenu de continuer à suivre de près les phases du développement futur de la profession d'agent immobilier.

Pour cette raison, l'IPI est également membre de trois organisations européennes et mondiales :

- FIABCI, la Fédération Internationale des Professions Immobilières,
- EPAG, l'European Property Agents Group,
- CEAB, la Confédération Européenne des Administrateurs de Biens.

En adhérant à ces trois organisations, l'IPI reste informé de ce qui se passe dans le secteur de l'immobilier, tant au niveau européen que mondial.

1 % du budget de l'IPI est destiné à développer une "cellule internationale". A son début, cette cellule jouera simplement un rôle de centre de documentation. Elle aura pour mission d'informer et d'aviser pour l'avenir.

Dès qu'apparaissent des éléments qui touchent à la reconnaissance et à l'exercice de la profession, en d'autres termes des affaires qui concernent les agents immobiliers belges, l'IPI sera prêt à réagir, à amender comme il se doit, et à faire circuler l'information aux autorités belges et aux agents immobiliers de l'IPI.