DOSSIER 2 2004

Dossier-IPI

IPI-BIV

INSTITUUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS
BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2003

Bruxelles, 15/06/04

Editeur responsable

Johan TACKOEN

p/a IPI, Rue du Luxembourg 16 B, 1000 Bruxelles

AVANT-PROPOS

Nous clôturons notre troisième année de mandat, qui en compte quatre au total, ce qui nous donne l'occasion de passer en revue les diverses réalisations.

Un certain nombre de modifications structurelles fondamentales ont été effectuées au sein de l'Institut, et ce notamment sur le plan de l'organisation. En effet, une structure claire a été donnée aux divers services de l'Institut, comme vous le montre l'organigramme un peu plus loin.

- Ainsi, nous avons pu mettre sur pied un **service juridique** opérationnel de bonne qualité chargé d'assister l'IPI dans ses nombreuses missions légales et qui fournit en outre un important soutien au développement de notre profession pour l'avenir. Ce service a également rendu possible un lobbying adéquat auprès du gouvernement et des administrations pour y faire connaître l'agent immobilier et pour adapter la législation encore au stade de projet.
- La **cellule économique** a commencé l'analyse de notre profession ainsi que du secteur. Savoir ce que nous représentons en termes d'emplois et de volumes des affaires constitue une donnée importante en vue de diriger correctement notre profession vers l'avenir.
- Le **service formation** a réussi, en partant de zéro, à agréer une quarantaine d'organisateurs de formations ainsi qu'environ 600 formations dans le cadre de la formation permanente des agents immobiliers.
- L'**infrastructure informatique** a également été profondément remaniée : premièrement, toutes nos archives ont été digitalisées (plus de 700.000 documents), ensuite, l'informatique interne de l'IPI a été auditée et une analyse approfondie des besoins a été réalisée. La réalisation et la finalisation du projet sont prévues pour 2004. Les préparatifs liés à la modernisation de notre site Internet ont également eu lieu en 2003. La création effective du nouveau site ainsi que sa finalisation sont prévues pour 2004. Notre banque de données juridiques a été totalement restructurée. Ces changements impliqueront que toute l'information sera mise à la disposition du membre IPI via le site Internet : banque de données juridiques complète, accès à leur propre dossier, etc. Les tracasseries administratives relatives aux divers documents pourront être évitées de manière simple via le nouveau site interactif.
- Des efforts ont également été fournis au niveau du **stage**. Nous souhaitons parvenir à un environnement personnalisé où le stagiaire peut trouver un maître de stage de manière intelligente et vice versa, où nos services encadrent le stagiaire et le maître de stage comme le ferait un coach et où les formalités administratives sont réduites au minimum.
- Le dépistage de **l'exercice illégal de la profession** reste bien entendu une priorité. Nous avons réussi à obtenir un grand nombre de jugements favorables, ce qui nous a permis de traiter rapidement et efficacement de nouveaux dossiers.
- Notre service **Relations publiques** a fortement amélioré la communication envers nos membres : le bulletin Immobilium a été étoffé au niveau de l'information, des dossiers jurisprudence disciplinaire ont été édités, etc. Le bulletin d'info a été créé pour que les mandataires soient informés au jour le jour des diverses activités de l'IPI. Le bulletin IPI@Scoop informe désormais tous les membres via e-mail des nouveautés relatives à notre secteur. Les forums organisés par l'IPI sont fréquentés par de plus en plus de membres, de sorte que nous accueillons annuellement des milliers d'agents immobiliers à travers le pays.
- Les Chambres exécutives et les Chambres d'appel ont également été concertées pour que les procédures tant administratives que disciplinaires et la collaboration entre les divers services se déroulent de la manière la plus efficace possible.

Vous trouverez les résultats de tous ces changements dans ce rapport. Cependant, de nombreux projets doivent encore faire l'objet d'un suivi. A présent, les bases d'un Institut structuré et dynamique ont été posées. En 2004, un certain nombre de réalisations concrètes suivront, en vue de laisser, à la fin de ce mandat, un Institut à part entière au service de tous les agents immobiliers.

Jacques WALCKIERS	Winand VAN COILLIE	Johan TACKOEN
Vice-président	Trésorier	Président

TABLE DES MATIÈRES

page 3 Avant-propos

page 6 L'IPI : une communauté de personnes

6 Généralités

8 Liste des mandataires

9 Organigramme

page 10 Statistiques

page 11 Organes de l'IPI

11 Conseil national

16 Chambres exécutives

23 Chambres d'appel

page 27 Commissions de l'IPI

27 Généralités

29 Commission de stage

33 Commission Inspection-Dépistage

page 37 Services de l'IPI

37 Service d'Etudes et de Recherches

42 Service RP

46 Service Comptabilité

L'IPI: UNE COMMUNAUTÉ DE PERSONNES

1. GÉNÉRALITÉS

Qu'évoque pour vous au juste l'Institut professionnel des agents immobiliers ?
A chacun sa réponse à cette question.
L'IPI est un institut de droit public destiné à réglementer la profession d'agent immobilier au profit du consommateur et de l'agent immobilier, mais il représente avant tout une communauté de personnes.

L'Institut se compose comme suit :

- *8.506 agents immobiliers*, dont 36 titulaires occasionnels (personnes établies à l'étranger ayant obtenu l'autorisation temporaire d'exercer la profession d'agent immobilier en Belgique), 779 stagiaires et 7.691 titulaires (dont 995 maîtres de stage).
  Comme il est impossible de réunir toutes ces personnes lors d'une assemblée générale, le législateur a prévu l'organisation d'élections tous les quatre ans: il est demandé aux agents immobiliers titulaires d'élire leurs dirigeants (à savoir, les mandataires des trois organes de l'IPI: le Conseil national, les Chambres exécutives et les Chambres d'appel) par le biais d'un vote secret.
  Seuls les titulaires disposent du droit de vote et peuvent se porter candidat.
- *36 membres du Conseil national (fédéral) :*
  il s'agit d'agents immobiliers, 9 membres effectifs francophones et 9 néerlandophones ainsi que 9 membres suppléants francophones et 9 néerlandophones, élus pour 4 ans par les titulaires par vote secret et direct. Les membres du Conseil élisent en leur sein les 3 membres *du Bureau* : un président, un vice-président et un trésorier.
  Le Commissaire du gouvernement, assisté par un suppléant, prend part aux réunions du Conseil national. Il en contrôle les actes et représente le ministre de tutelle, à savoir le Ministre des Classes moyennes (jusqu'en juillet 2003, Monsieur Hendrik Daems et depuis le 10 juillet 2003, Madame Sabine Laruelle). Depuis la création de l'Institut, la fonction de Commissaire du gouvernement est assumée par Monsieur Albert Wauthier, directeur général du Ministère des Classes moyennes. Son suppléant au sein du Conseil est, depuis le 1er juillet 1998, Monsieur Edwin Wolfs, conseiller adjoint auprès du même Ministère.
  Le Conseil national a notamment pour mission d'établir les règles de déontologie et le règlement de stage, de veiller au respect des conditions d'accès à la profession, de dénoncer à l'autorité judiciaire toute infraction, d'établir et de mettre à jour la liste des maîtres de stage et de prendre les mesures relatives à la formation permanente des titulaires ainsi que la formation complémentaire des stagiaires.
- Le Conseil est assisté dans son travail par une Commission et des groupes de travail.
  La Commission Stage & Inspection-Dépistage poursuit un double objectif. D'une part, la Commission de stage encadre les stagiaires et les maîtres de stage et suit leurs activités de près. Elle rend à la Chambre exécutive des avis relatifs aux stagiaires et au Conseil national des avis relatifs aux maîtres de stage. D'autre part, la Commission Inspection et Dépistage prépare des dossiers se rapportant aux personnes exerçant illégalement la profession et rend des avis au Conseil en vue d'entamer des actions judiciaires contre celles-ci. Il existe en outre divers groupes de travail : Formation, Formation permanente, Communication, Déontologie, Etude économique, ...

- *12 membres au sein de chaque Chambre exécutive*, une francophone et une néerlandophone, chacune composée de 6 membres effectifs et 6 membres suppléants, tous des agents immobiliers élus par leurs pairs pour 4 ans et par vote secret.
  Les Chambres exécutives sont présidées par un magistrat ou un avocat (inscrit depuis dix ans au moins à un tableau de l'Ordre) nommé par le Roi et assisté d'un assesseur juridique, à savoir un avocat nommé par le Ministre des Classes moyennes. Celui-ci ne dispose pas du droit de vote.
  Les Chambres francophone et néerlandophone peuvent être réunies pour siéger.
  Les Chambres exécutives disposent d'une compétence administrative (elles tiennent à jour la liste des stagiaires et le tableau des titulaires : acceptation ou refus des agréations, omissions, inscriptions à la liste des occasionnels) et d'une compétence disciplinaire (elles veillent à l'application des règles de déontologie et prononcent éventuellement une sanction).
  Les Chambres exécutives ont en outre pour compétence d'arbitrer des différends en matière d'honoraires.
- *8 membres au sein de chaque Chambre d'appel*, une par rôle linguistique, chacune composée de 2 membres effectifs et 6 membres suppléants.
  Le président et le vice-président de chaque Chambre sont des avocats ou des magistrats nommés par le Roi. Ces Chambres peuvent également être réunies pour siéger dans le cadre de certains dossiers.
  Un appel peut être interjeté auprès de la Chambre d'appel contre toute décision de la Chambre exécutive (à l'exception des arbitrages en matière d'honoraires).

Pour terminer, il est important de mentionner les *collaborateurs permanents de l'IPI*. A l'heure actuelle, l'IPI compte 29 membres du personnel, qui sont engagés par le Bureau. Les membres du personnel assistent les divers organes de l'IPI, les commissions et les groupes de travail dans le cadre de l'exécution administrative des décisions.

2. LISTE DES MANDATAIRES

CONSEIL NATIONAL

Membres effectifs 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 suppléants francophones

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

Membres effectifs néerlandophones

1. Winand VAN COILLIE, Zwijnaarde
2. Johan TACKOEN, Hasselt
3. Mariette 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 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

CHAMBRES EXÉCUTIVES

Membres effectifs francophones

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 francophones

1. Rodolphe d'OULTREMONT, 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

Membres effectifs néerlandophones

1. Christine VAN COILLIE-DEWAELE, Zwijnaarde (a démissionné en 2003)
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 néerlandophones

1. Gustaaf BERGMANS, Herent (a démissionné en 2003)
2. Luc MACHON, Lanaken
3. Marcel HAGERS, Bredene
4. Armand ZEGERS, Vilvoorde
5. Wim PICHAL, Hoboken
6. Robert SLEGERS, Deurne

CHAMBRES D'APPEL

Membres effectifs francophones

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

Membres suppléants francophones

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

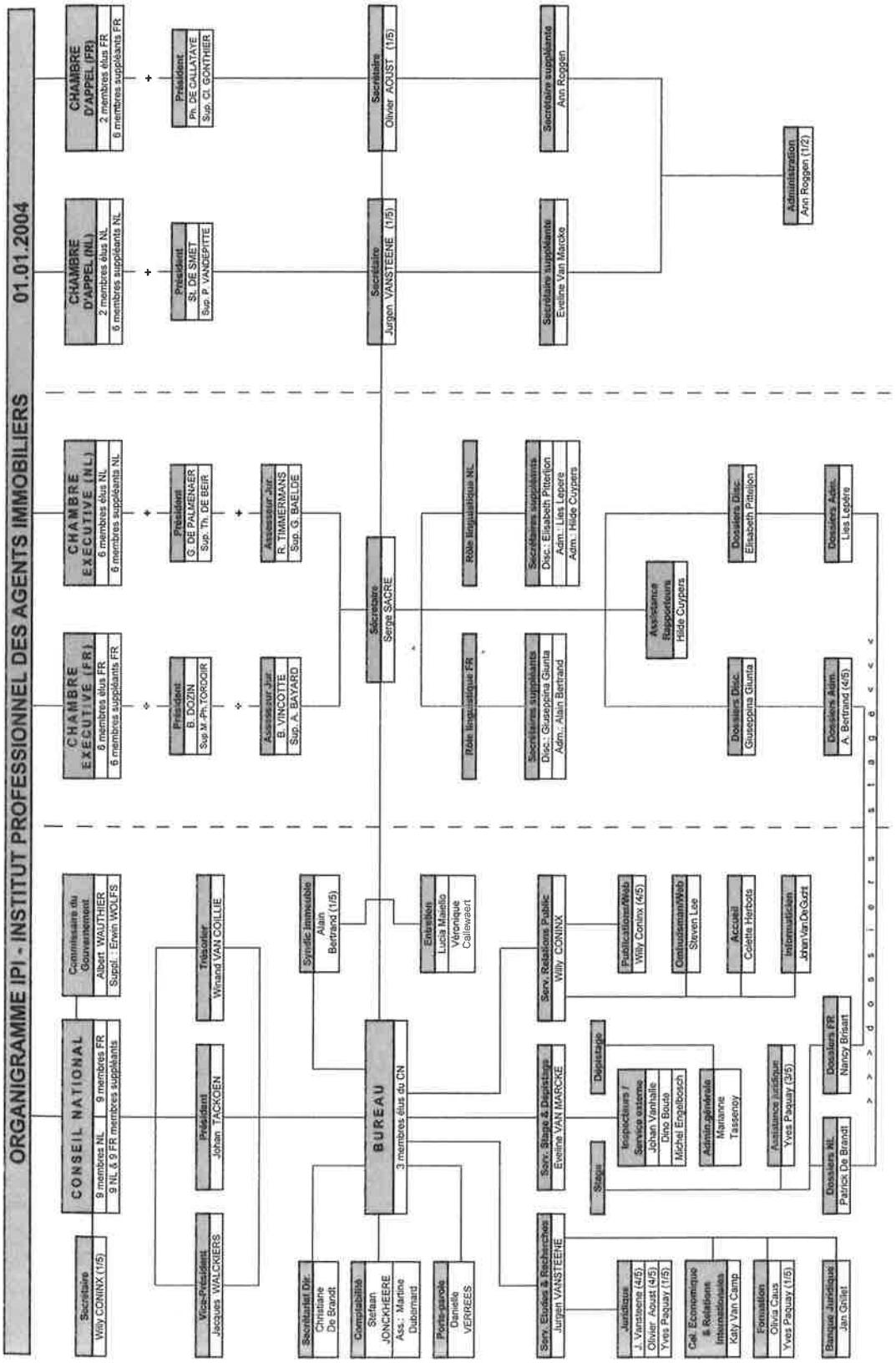
Membres effectifs néerlandophones

1. Pol DERMUL, Oostende
2. Karine SCHOETERS, Wenduine

Membres suppléants néerlandophones

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

3. ORGANIGRAMME



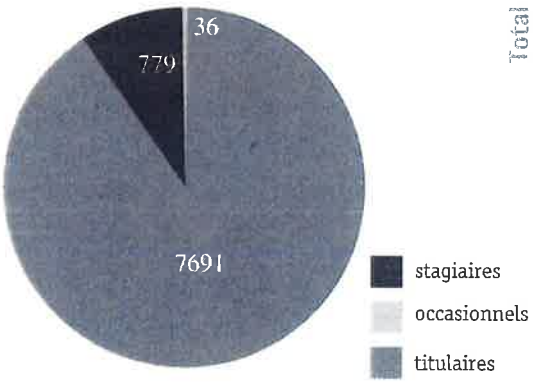
STATISTIQUES 2003

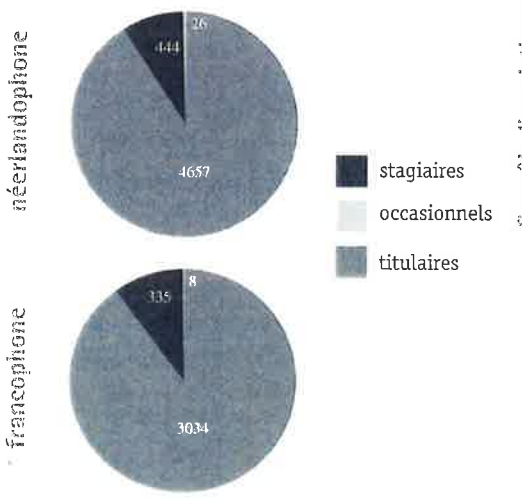
Nombre de personnes autorisées à porter le titre d'agent immobilier

8.506 (situation au 03/01/04)

Répartition par statut

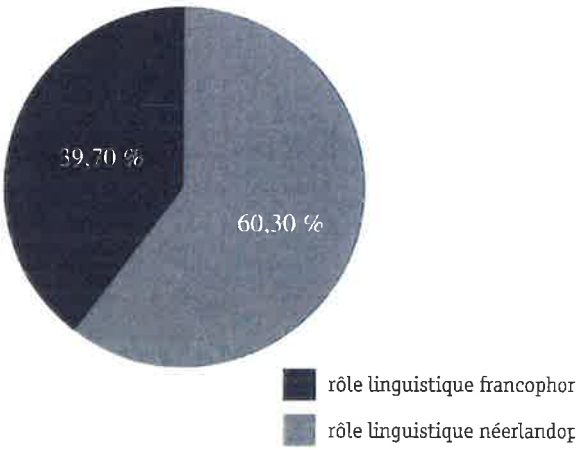
- titulaires :	7.691	
	(F : 3.034 / N : 4.657)	
- stagiaires :	779	
	(F : 335 / N : 444)	
- occasionnels :	36	
	(F : 8 / N : 26)	





Répartition par rôle linguistique

- rôle francophone : 3.377 (39,70%)
- rôle néerlandophone : 5.129 (60,30 %)



Répartition par province

(basée sur l'adresse de l'établissement principal)

Province	Total 2003 *(2002)*	
Flandre occidentale (WVL)	1.398 *(-36)*	1
Flandre orientale (OVL)	1.021 *(-64)*	
Anvers (ANT)	1.245 *(-39)*	1
Limbourg (LIM)	503 *(-18)*	
Brabant flamand (VBB)	843 *(-3)*	
Bruxelles (BRU)	1.474 *(-40)*	
	(F : 1.343 / N :171)	(F: 15,30% / N: 1,
Brabant wallon (BBW)	523 *(-2)*	
Hainaut (HAI)	495 *(-16)*	
Namur (NAM)	264 *(-19)*	
Liège (LIE)	556 *(-33)*	
Luxembourg (LUX)	125 *(-4)*	
Etranger (B/E)	59 *(-1)*	
TOTAL	**8.506** *(-275)*	

Nombre de maîtres de stage

Total :	**974**
F :	430 (44,2%)
N :	544 (55,8%)

CONSEIL NATIONAL

Membres francophones

- *Membres effectifs*
  (classés selon le nombre de voix obtenus)
  Gauthier de le VINGNE, Olivier VIGNERON, Michel DUSSART, Renée LEWKOWICZ, Jacques WEINBERG, Jacques WALCKIERS (vice-président), Guy NELIS, Laurent DELHAYE et Israel NAGIEL

- *Membres suppléants*
  (classés selon le nombre de voix obtenus)
  Robert CLOSSET, Jean-Luc CABAY, Françoise DELMOTTE, Jacques GOBERT, Agnes DANVOYE, Danielle VAN MECHELEN, Pierre DEHAYE, Alain BONNY et Daniel BORGERS

Membres néerlandophones

- *Membres effectifs*
  (classés selon le nombre de voix obtenus)
  Winand VAN COILLIE (trésorier), Johan TACKOEN (président), Mariette DEPOORTER, Agnes DAEMS, Jan JASSOGNE, Ingrid MAES, Walter DE VLIES, Luc VANDORPE et Daniel de BERGEYCK

- *Membres suppléants*
  (classés selon le nombre de voix obtenus)
  Gert TOYE, Pol DEWAELE, Erik MARKEY, Joan SCHELLENS, Eddy VERWEIRDE, Willy HAEGENS, Raymond VAN DER HAEGEN, Hendrik NELDE et Arsène BEIRENS

Commissaire du gouvernement
Albert WAUTHIER

Commissaire du gouvernement suppléant
Edwin WOLFS

Secrétaire
Willy Coninx

1. MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU BUREAU

Le Bureau est chargé de la gestion journalière de l'Institut, notamment le règlement des affaires courantes, le contrôle de la gestion financière, la préparation et l'exécution des décisions du Conseil et l'engagement des membres du personnel.
Lors de la réunion du 23 janvier 2003, Monsieur G. Nelis a, pour des raisons personnelles, remis sa démission en tant que vice-président de l'Institut, celle-ci prenant effet au 1er mars 2003. Le Conseil a regretté sa décision et l'a remercié pour son dévouement au cours de ses deux ans de mandat. Monsieur J. Walckiers a été le seul membre francophone du Conseil à proposer sa candidature pour assurer la succession de Monsieur Nelis. Monsieur Walckiers a été élu à la majorité des voix en tant que vice-président du Bureau à compter du 1er mars 2003.

Membres du Conseil national

Debout de g. à d.:
W. De Vlies, L. Delhaye, W. Coninx (secrétaire), I. Nagiel, J. Weinberg, G. de le Vingne, M. Depoorter, R. Lewkowicz, A. Daems, L. Vandorpe, I. Maes, D. Van Mechelen (mandataire suppléant), J. Jassogne et D. de Bergeyck

Assis de g. à d.:
A. Wauthier (Commissaire du gouvernement), W. Van Coillie (trésorier), J. Tackoen (président), J. Walckiers (vice-président) et A. Danvoye (mandataire suppléant)

Le Conseil national s'est réuni sept fois en 2003 : 23 janvier, 13 mars, 22 mai, 19 juin, 11 septembre, 20 novembre et 1er décembre 2003.

Membres du Bureau

De g. à d.:

W. Van Coillie (trésorier)

J. Tackoen (président)

J. Walckiers (vice-président)

2. POLITIQUE ET BUDGET 2003

Une note détaillant la politique à suivre pour 2003 proposait notamment les divers projets suivants. Tous ont été réalisés:

- le renforcement du Service d'Etudes et de Recherches. Au cours de 2003, ce service a accueilli deux nouveaux juristes et en compte désormais quatre au total. Ce renforcement permet, outre d'assurer le travail juridique préparatoire, de mieux assister l'agent immobilier sur le plan juridique dans le cadre de l'exercice de la profession.
  Au sein de ce service a été créée la cellule « banque de données juridiques » chargée d'améliorer la convivialité de cette banque de données. Il a également été mis fin à la collaboration entre l'IPI et le Centrum voor Vastgoedrecht relative au projet de banque de données juridiques. En ce qui concerne le parachèvement de la banque de données et de sa future mise à jour, il a été fait appel à partir de l'automne 2003 à un bureau d'avocats externe en combinaison avec un coordinateur interne au sein de l'IPI. Un des premiers produits de cette nouvelle cellule a été le lancement d'un bulletin d'information périodique digital en décembre 2003 dont le but est de présenter l'actualité dans le domaine immobilier (IPI@scoop).
- la digitalisation des archives de l'IPI contenant les dossiers individuels des agents immobiliers en vue de les rendre accessibles (en ligne en 2004) pour une consultation personnelle par le membre concerné. Cette consultation requérant une adaptation radicale du site Internet IPI existant, l'Institut a opté pour la création d'un nouveau site Internet. L'impulsion pour la création de ce nouveau site Internet a été donnée en 2003 sous la forme de l'organisation d'un concours basé sur un cahier des charges précis (le Conseil a approuvé cette procédure le 19/06/03). 50 sociétés ont participé à ce concours qui s'est déroulé en quatre phases. La mission a finalement été attribuée le 22 janvier 2004 à la société NSDS. Le nouveau site devrait être opérationnel mi-2004.

Afin de pouvoir réaliser toutes les missions de l'IPI, en ce compris les nouveaux projets, le Ministre a donné son accord pour que la cotisation soit fixée à € 326, comme en 2002 (€ 313 de cotisation IPI et € 13 destinés à la Cellule de traitement des informations financières).
Le trésorier transmet tous les trimestres au Conseil un aperçu de la situation financière de l'Institut ainsi qu'un bilan de l'exécution du budget.

3. EXERCICE ILLÉGAL

Le Conseil est chargé de dénoncer à l'autorité judiciaire « toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession ». Cela implique que l'Institut compose des dossiers de plainte à l'encontre des personnes exerçant la profession sans agréation IPI en vue de les poursuivre sur le plan judiciaire.
Les dossiers sont préparés par la Commission et le Service « Inspection et Dépistage ». Sur la

base de leurs constatations, ils rendent au Conseil un avis relatif au type d'action judiciaire à entreprendre.
En 2003, ils ont recommandé au Conseil d'entamer 45 actions judiciaires à l'encontre de personnes exerçant illégalement la profession d'agent immobilier. Tous les avis ont été approuvés par le Conseil: 1 plainte auprès du Parquet, 14 actions judiciaires avec constitution de partie civile et 30 demandes de cessation des activités devant le tribunal de commerce.

4. DÉONTOLOGIE ET DIRECTIVES

La déontologie de l'IPI a été approuvée par l'A.R. du 28 septembre 2000. Cette déontologie a ensuite été détaillée au sein de 17 directives concrètes.
L'article 19 de la directive 2 (approuvée par la lettre du Ministre du 16/05/01) comportait une mesure transitoire jusqu'au 31/12/2002. Cette mesure a été prolongée une première fois pour une période d'un an par décision du Conseil en 2002 et une deuxième fois lors de la réunion du 11 septembre jusqu'au 31 décembre 2004 minimum.
En outre, l'IPI a organisé en 2003 des réunions avec les agents immobiliers spécialisés dans le secteur des bureaux ou des bâtiments industriels. Vu la spécificité de ce secteur, des idées ont été échangées en vue d'apporter à la déontologie d'éventuelles modifications limitées. Ces entretiens s'achèveront en 2004.

5. STAGE

5.1. Liste des maîtres de stage

L'A.R. portant approbation du règlement de stage a été approuvé le 3 février 1999. Ce règlement dispose que le Conseil a pour mission d'organiser le stage ainsi que d'encadrer les stagiaires et les maîtres de stage. Le Conseil est assisté dans sa mission par une Commission de stage.
Pour pouvoir être inscrit à la liste des maîtres de stage, l'agent immobilier doit satisfaire aux conditions objectives mentionnées dans le règlement de stage. Après 5 ans, tout maître de stage doit demander une prorogation de son statut.
Si un maître de stage ne souhaite plus encadrer de stagiaires, celui-ci peut à tout moment demander son omission de la liste des maîtres de stage.
Toutes ces décisions sont prises par le Conseil, après enquête et avis préalables de la part de la Commission de stage, et ce pour donner à l'agent immobilier la possibilité d'interjeter appel le cas échéant. Une telle procédure permet au membre d'interjeter appel auprès des Chambres exécutives.
Au cours de l'année 2003, le Conseil a prononcé une décision dans le cadre de 263 dossiers: il a approuvé 93 nouvelles inscriptions à la liste des maîtres de stage, 79 prorogations et 91 omissions.

5.2. Formation complémentaire pour les stagiaires

Le stage a pour objectif de faire acquérir au stagiaire l'expérience nécessaire relative aux activités quotidiennes de la pratique immobilière et de le former suffisamment pour qu'il devienne un véritable professionnel. Au cours du stage, le stagiaire est encadré par un maître de stage.
La formation complémentaire constitue un élément important du stage. Tout stagiaire est tenu de suivre une formation complémentaire de minimum 60 heures, sans laquelle il ne pourra s'inscrire au tableau des titulaires.
Le Conseil a toujours souhaité garantir une offre minimum de formation complémentaire suffisamment répartie sur le plan géographique.
Ainsi, chaque stagiaire peut suivre une formation complémentaire de qualité dans sa région.
En 2002, le Conseil a chargé le groupe de travail formation de lancer une procédure d'adjudication pour l'attribution de la coordination de la formation complémentaire. Après vérification des divers organisateurs potentiels, le Conseil a décidé le 19/06/2003 de confier la formation complémentaire 2003-2004 aux organisations Vivo

(pour les stagiaires néerlandophones), ainsi que CIBru et Forim (pour les stagiaires francophones). A cette occasion, il a également été décidé de vérifier s'il était envisageable que l'IPI organise, à partir du 1/09/2004, en tout ou en partie la formation complémentaire.
Au total, 331 stagiaires ont participé en 2003 aux cours de formation complémentaire organisés pour le compte de l'IPI à Ostende, Courtrai, Gand, Saint-Nicolas, Turnhout, Louvain et Genk (pour les stagiaires néerlandophones) et à Bruxelles (2x), Liège, Namur et Tournai (pour les stagiaires francophones).

6. FORMATION PERMANENTE DES TITULAIRES

6.1. Offre 2003

Conformément à la directive 3 relative à la formation permanente pour les titulaires, le Conseil a établi en 2001 un règlement (27/01/01) déterminant les critères auxquels doivent satisfaire les organisateurs et les cours pour pouvoir être agréés dans le cadre de la formation permanente.
Au cours de 2003, le Conseil national a agréé 27 organisateurs de formations et un total de 594 cours.

6.2. Adaptation du règlement relatif à la formation permanente

A la suite de l'entrée en vigueur des dispositions de la directive 3 relative à la formation permanente le 15/06/01, l'Institut a rédigé la même année un règlement déterminant quels cours entrent en ligne de compte pour que les titulaires satisfassent à leur obligation de suivre 20 heures de formation permanente chaque année.
Ce règlement a été parachevé et actualisé après un an et demi d'existence. Quelques procédures ont été légèrement modifiées, le système de cotation a été simplifié et certaines demandes de dérogation individuelles on été acceptées sous de strictes conditions.

6.3. Suivi de la participation aux formations en 2002

En 2003, l'IPI a envoyé une circulaire à tous ses membres titulaires pour voir dans quelle mesure ceux-ci ont respecté leur obligation déontologique en matière de formation permanente.
Les résultats de cette enquête ont été transmis à la Chambre exécutive pour suite utile.
L'Institut poursuivra dans cette voie en 2004.

7. DIVERS

7.1. Adaptation du Règlement d'ordre intérieur (ROI)

A la demande du ministre de tutelle, le Conseil a apporté une légère modification au § 3 de l'article 10 du ROI.
Cette adaptation, approuvée lors de la réunion du 13/03/03, implique que les agents immobiliers ayant été suspendus ou radiés par les Chambres restent redevables de la cotisation pour l'année en cours.

7.2. Fixation du montant de la cotisation pour les membres honoraires

Le Conseil a approuvé le 13/03/03 la proposition de ne pas réclamer de cotisation aux personnes demandant à accéder à l'honorariat (port du titre d'agent immobilier honoraire).
Cependant, ils doivent payer un montant de € 50 s'ils souhaitent recevoir les publications de l'IPI et pouvoir accéder à la banque de données juridiques.

7.3. Formulaires Chambre exécutive

Le règlement d'ordre intérieur prévoit que les formulaires types, tels qu'utilisés par la Chambre exécutive, doivent être approuvés par le Conseil national. Les documents types suivants ont été discutés, adaptés et approuvés lors des réunions du 11/09 et 1/12/03:

- "Demande d'inscription à la liste des stagiaires" (sur la base de diplômes ou de l'expérience professionnelle)
- "Demande d'inscription au tableau des titulaires"
- "Demande d'omission de la liste ou du tableau"
- "Demande de réinscription"
- "Exercice occasionnel"
- "Demande de changement de rôle linguistique"
- "Demande d'accès à l'honorariat"

CHAMBRES EXÉCUTIVES

L'IPI comprend deux Chambres exécutives, une francophone et une néerlandophone. Un mandat à la Chambre exécutive est incompatible avec tout autre mandat au sein de l'IPI.

Elles ont pour mission:
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 6 membres effectifs et de 6 membres suppléants choisis parmi les titulaires.
Les membres des Chambres sont assistés par un assesseur juridique (un avocat nommé par notre ministre de tutelle) et par un secrétaire (ou secrétaire suppléant) nommé par le Conseil national.

1. CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION FRANÇAISE (CE)

Composition

Président :
Bernard DOZIN

Vice-président :
Marc-Philippe TORDOIR

Membres effectifs :
Roger BRACONNIER, Eric DEJARDIN, Jean-Philippe WATELET, Luc LEJEUNE, Françoise GILLOT et Nadine VAN KENHOVEN

Membres suppléants :
Rodolphe d'OULTREMONT, Michel PERIN, Alain REYNDERS, Christian de BONVOISIN, Jacques TIRIARD et Heinz KEUL

Assesseur juridique :
Bernard VINCOTTE

Assesseur juridique suppléant :
Alain BAYARD

Secrétaire :
Serge Sacré

Secrétaires suppléants :
Alain Bertrand (dossiers administratifs) et Giuseppina Giunta (dossiers disciplinaires)

1.1. Introduction par le Président

Statuts de la Présidence de la Chambre exécutive

Ledit statut a enfin été régularisé, rappelant, ci-dessous, les 3 étapes essentielles :
1. publication, le 19.03.2001, de l'AR du 4 mars 2001 nommant les président et président suppléant de la Chambre exécutive
2. publication le 31 décembre 2002 de la loi-programme du 24 décembre 2002 laquelle prévoit, en son article 12 paragraphe 5 que les Chambres exécutives sont présidées par un magistrat effectif ou honoraire ou par un avocat nommé par le Roi pour une période de six années. Cette loi est entrée en vigueur le 10 janvier 2003.
   A noter qu'après avoir pris connaissance de la jurisprudence de la Chambre d'appel francophone, considérant que la Chambre était toujours illégalement composée, vu l'absence d'un arrête royal de (re)nomination du président, la Chambre exécutive a choisi de suspendre les audiences disciplinaires en attendant une nouvelle nomination.
3. publication, le 19 janvier 2004, de l'AR du 19 décembre 2003 portant la nomination du président et du président suppléant de la Chambre exécutive d'expression française. Suite à l'entrée en vigueur de cet arrête royal, la Chambre a repris les audiences disciplinaires début 2004.

Politique suivie par la Chambre exécutive
Dans le cadre de ses activités, la Chambre exécutive s'est donnée pour mission de poursuivre une politique utile. Ce faisant, elle a décrit ses objectifs comme suit :

1° en matière administrative
Veiller à ce que les conditions légales soient rigoureusement respectées tant en ce qui concerne l'établissement de la liste des stagiaires (les diplômes) qu'en ce qui concerne l'admission au tableau des titulaires (respect des conditions légales et vérification de la teneur du rapport de stage).

2° audience disciplinaire
- la Chambre a décidé d'adopter une politique de poursuite utile, politique tendant à n'amener devant elle que les dossiers qui constituent de réelles entorses à la déontologie
- le Président est attaché à communiquer aux membres de la Chambre un document reprenant un schéma qui doit présider à l'élaboration des rapports, insistant pour recevoir des rapports concis et faisant référence, par voie de numérotation et d'inventaire, aux pièces du dossier
- en 2004, la Chambre exécutive a l'intention de vérifier que les agents immobiliers se sont conformés à l'obligation déontologique d'assurer leur responsabilité professionnelle et de faire garantir les fonds qu'ils détiennent en obtenant le cautionnement d'un organisme financier ou d'une compagnie d'assurances (articles 9 et 10 du code de déontologie).

Certains agents immobiliers ayant fait l'objet d'une plainte ont déjà été interpellés à ce sujet, mais le respect des obligations précitées sera vérifié systématiquement.
Ainsi, seront poursuivis devant la Chambre exécutive les membres de la profession qui auront négligé de souscrire une police ou d'obtenir un cautionnement et qui n'auront pas régularisé leur situation.

Comme toute autre infraction disciplinaire, ces manquements sont susceptibles d'entraîner une sanction disciplinaire pouvant aller jusqu'à la radiation. Il appartiendra, bien entendu, à la Chambre de se prononcer quant à ce.

(Bernard DOZIN, Président de la Chambre exécutive, mars 2004)

La Chambre exécutive d'expression française

Debout de g. à d. :
S. Sacré (secrétaire), A. Bertrand (secrétaire suppléant), L. Lejeune, E. Dejardin, B. Vinçotte (assesseur), J. Tiriard, A. Reynders, Chr. de Bonvoisin, R. Braconnier, J.-Ph. Watelet
Assis de g. à d. :
Fr. Gillot, M.-Ph. Tordoir (président suppléant), B. Dozin (président), N. Van Kenhoven-Rekk

1.2. Statistiques

1.2.1. Dossiers administratifs : modification du fichier des membres

En 2003, la Chambre exécutive s'est réunie 11 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

1.2.1.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

199 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 174 ont été acceptées et 25 ont fait l'objet d'une décision de refus.

24 demandes ont été refusées car les personnes concernées n'ont pas pu produire copie d'un des diplômes qui donnent accès à la profession. Une demande a été refusée car le demandeur n'a pas pu prouver l'expérience professionnelle.

1.2.1.2. Inscriptions au tableau des titulaires

88 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. A cette occasion, la Chambre vérifie si le stagiaire a accompli un stage satisfaisant. 78 demandes ont été acceptées, 10 demandes ont été refusées.

1.2.1.3. Omissions

En 2003, la Chambre exécutive a traité 258 demandes d'omission (liste ou tableau). Toutes ont été acceptées.
En principe, l'omission n'implique pas que l'on ne puisse plus jamais exercer la profession. Toute personne qui a été inscrite à l'institut professionnel peut demander à tout moment sa réinscription.
La Chambre a également traité 24 omissions d'office (décès, art. 16 du règlement de stage).

1.2.1.4. Réinscriptions

Certaines personnes ayant préalablement été omises, ont demandé à être réinscrites au tableau des titulaires ou à la liste des stagiaires afin de pouvoir à nouveau exercer la profession.
La Chambre a examiné au total 25 demandes de réinscription, dont 16 ont été acceptées. La Chambre a prononcé 2 refus. 2 demandes ont été jugées irrecevables et dans 3 dossiers il y a eu désistement de la part du demandeur.

1.2.1.5. Demande d'exercice occasionnel de la profession et prorogations

4 ressortissants d'autres pays de l'UE, ayant leur établissement principal à l'étranger, ont demandé à pouvoir exercer la profession à titre occasionnel.
Ces 4 demandes ont été acceptées.

1.2.1.6. Changement de rôle linguistique

En 2003, aucune demande de changement de rôle linguistique n'a été introduite.

1.2.2. Dossier disciplinaires

La Chambre exécutive s'est réunie 7 fois pour statuer en matière disciplinaire.
En 2003, 226 plaintes ont été portées à la connaissance du président de la Chambre exécutive. Il s'agit de plaintes déposées par des personnes ou par des confrères prétendant avoir subi un préjudice matériel ou moral. De ces plaintes, le président en a classé sans suite 23 après un examen préliminaire.
Le président a désigné un rapporteur dans 203 dossiers.
Pour un total de 106 dossiers, un rapport a été établi après enquête, résultant 85 fois à un classement sans suite et 21 fois à un renvoi devant la Chambre.
10 décisions disciplinaires ont été prononcées, dont 8 contradictoires et 6 par défaut :
- 1 radiation
- 3 suspensions
- 2 blâmes
- 2 avertissements
- 1 acquittement

1.2.3. Appels des maîtres de stages

9 maîtres de stage ont interjeté appel d'une décision du Conseil national refusant leur inscription à la liste des maîtres de stage.
Dans un dossier, la Chambre a déclaré l'appel irrecevable. Dans 3 autres dossiers, la Chambre a refusé l'inscription du maître de stage.

1.2.4. Arbitrage et avis

En 2003, la Chambre a prononcé une décision d'arbitrage et une décision de rectification d'une faute matérielle. Dans le cadre d'une procédure devant le tribunal de commerce, la Chambre a rendu un avis.

1.2.5. Les Chambres exécutives réunies

Les Chambres exécutives réunies, composées de membres des deux Chambres exécutives, sont compétentes en matière de dossiers (administratifs et disciplinaires) qui concernent les agents immobiliers ayant leur établissement principal en région germanophone.
En 2003, les Chambres réunies ont siégé 2 fois. Elles ont accepté 2 demandes d'admission à la liste des stagiaires sur base du diplôme et une demande d'inscription au tableau des titulaires. Une omission d'office a été prononcée.

2. CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE (UK)

Composition:

Président:
Guido DE PALMENAER

Vice-président:
Theo DE BEIR

Membres effectifs:
Christine DE WAELE (démission à partir d'octobre 2003), Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE, Ghislain DE SMET, Filip VAN DER VEKEN et Pol VANACKER

Membres suppléants:
Gustaaf BERGMANS (mandat terminé),
Luc MACHON, Marcel HAGERS, Armand ZEGGERS et Robert SLEGERS

Assesseur juridique:
Roland TIMMERMANS

Assesseur juridique suppléant:
Guy BAELDE

Secrétaire:
Serge Sacré

Secrétaires suppléantes:
Lies Lepère (dossiers administratifs) et Bettie Pitteljon (dossiers disciplinaires).

2.1. Avant-propos du Président

2.1.1. Administratif

Sur le plan administratif, la Chambre exécutive veille attentivement à ce que les conditions légales soient scrupuleusement respectées lors de l'évaluation de dossiers administratifs, tels que l'inscription à la liste des stagiaires, l'inscription au tableau des titulaires, les omissions, les changements de rôle linguistique, les réinscriptions et l'exercice occasionnel de la profession.
Une nouvelle jurisprudence est apparue en 2003 dans le cadre d'un certain nombre de points, notamment qu'un stagiaire dispose d'un maximum de trois ans pour effectuer son stage et que les prolongations sont impossibles.
Par ailleurs, lorsque l'inscription du stagiaire au tableau des titulaires est refusée, celui-ci est automatiquement omis de la liste des stagiaires. Une réinscription est bien entendu toujours possible.

2.1.2. Disciplinaire

La politique de poursuite de la Chambre exécutive néerlandophone sur le plan disciplinaire s'est articulée, tant en 2003 que lors des années précédentes, autour de deux principes généraux importants.
D'une part, il s'agit de remarquer que le droit disciplinaire ne met pas l'accent sur les mêmes éléments que le droit pénal. En effet, l'objectif du droit disciplinaire n'est pas de sanctionner mais plutôt de corriger.
D'autre part, le droit disciplinaire est également exercé dans l'intérêt général du groupe professionnel, avec pour objectif ultime d'améliorer la prestation de services envers le consommateur ainsi que l'image qu'a le consommateur des agents immobiliers.
Dans le cadre de cette politique de poursuites, le président agit comme un "meneur de jeu".
Il reçoit les plaintes et peut les classer sans suite lorsqu'elles sont manifestement non fondées ou, éventuellement après une lettre d'admonestation,

lorsqu'il s'agit d'une légère, voire très légère, atteinte à la déontologie, ou encore, lorsque l'agent immobilier reconnaît avoir commis une erreur et qu'il l'a rectifiée moyennant l'engagement de ne plus commettre pareille erreur à l'avenir.
En travaillant de la sorte, une grande partie des dossiers sont clôturés peu après leur ouverture, et ce, à la satisfaction de tous.
La possibilité de pouvoir classer sans suite constitue un instrument très utile à ne pas sous-estimer puisqu'elle permet à la Chambre exécutive de se consacrer aux infractions plus graves.
Dans les autres cas, le président désigne un rapporteur qui fait part de ses conclusions dans un rapport après avoir procédé à une enquête approfondie.
Une application conséquente des règles susmentionnées fait en sorte que la pression exercée sur les agents immobiliers enfreignant certaines règles est progressivement intensifiée.
En 2003, une attention toute particulière a été portée aux clauses de plus-values ne prévoyant aucune limite. L'utilisation prouvée de celles-ci a toujours été sanctionnée par la Chambre exécutive. La Chambre a également veillé au respect de la loi sur les pratiques du commerce (en particulier l'application correcte de la clause de résiliation), de l'utilisation de mandats écrits et des données devant obligatoirement figurer sur les documents et le papier à lettres utilisés par l'agent immobilier.
La Chambre a constaté à plusieurs reprises que des plaintes plutôt légères sont introduites par un seul copropriétaire à l'encontre d'un syndic, que l'on confond souvent avec l'association des copropriétaires. Il s'est toutefois avéré que certains syndics fournissent trop peu d'informations quant à l'administration et la comptabilité, ce qui éveille la méfiance à leur égard. Le défaut de toucher des commissions de la part de certains fournisseurs est toujours d'actualité.
Il va de soi que tous ces objectifs seront poursuivis en 2004.
Au cours du deuxième semestre de 2003, la Chambre exécutive a toujours vérifié si l'agent immobilier faisant l'objet d'une plainte était en règle sur le plan de l'assurance en responsabilité civile professionnelle et de la garantie.
Cette manière de procéder est précurseur de la politique de poursuites spécifique qui sera engagée en 2004 en vue du contrôle de ces obligations très importantes sur le plan de la protection du consommateur. Chaque agent immobilier sera donc contrôlé pour vérifier si il/elle dispose d'une assurance et d'une garantie.
Ces manquements peuvent être sanctionnés par une sanction disciplinaire prévue à l'article 9 de la loi-cadre du 1er mars 1976, dont la radiation est la plus lourde. Il appartient bien entendu à la Chambre de prononcer cette sanction à bon escient.

(Guido DE PALMENAER,
Président de la Chambre exécutive d'expression néerlandaise, 03/2004)

La Chambre exécutive d'expression néerlandaise

Debout de g. à d. :
M. Van de Woestijne, S. Sacré (secrétaire), F. Van Der Veken, L. Machon, W. Bloemen, Gh. de Smet, G. Baelde (assesseur suppléant)
Assis de g. à d. :
G. De Palmenaer (président) et M. Haegers

2.2. Statistiques

2.2.1. Dossiers administratifs : modification du fichier des membres

En 2003, la Chambre exécutive s'est réunie 11 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

2.2.1.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

En 2003, 261 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 228 ont été acceptées et 31 ont fait l'objet d'une décision de refus.
Les demandes ont été refusées car les personnes concernées n'ont pas pu produire copie d'un des diplômes qui donnent accès à la profession et/ou n'ont pas pu prouver l'expérience professionnelle requise.

2.2.1.2. Inscriptions au tableau des titulaires

145 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 137 demandes ont été acceptées, 6 demandes ont été refusées.
2 dossiers ont été reportés et seront traités en 2004.

2.2.1.3. Omissions

En 2003, la Chambre exécutive a traité 472 demandes d'omission (397 titulaires et 33 stagiaires), dont 20 omissions d'office (décès, insolvabilité, faillite, manquement aux obligations du stage, etc.)
En principe, l'omission n'implique pas que l'on ne puisse plus jamais exercer la profession.
Toute personne qui a été inscrite à l'institut professionnel peut demander à tout moment sa réinscription.

2.2.1.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné 33 demandes de réinscription. Toutes les demandes ont été acceptées, à l'exception d'un dossier qui a été reporté et n'a donc pas été traité.

2.2.1.5. Demande d'exercice occasionnel de la profession

Au total, la Chambre exécutive a reçu 53 demandes de ressortissants néerlandais pour pouvoir exercer la profession à titre occasionnel.
4 demandes ont été refusées et 19 acceptées moyennant la réussite d'un test d'aptitude.
Seules 7 personnes ont réellement passé ce test : 4 ont été acceptées et 3 refusées.
En outre, 23 demandes de prorogation ont été introduites et acceptées.

2.2.1.6. Changement de rôle linguistique

En 2003, la Chambre exécutive a reçu 3 demandes de changement de rôle linguistique.
2 ont été acceptées et une refusée.

2.2.1.7. Honorariat

Une seule demande a été introduite pour porter le titre d'agent immobilier honoraire.
Cette demande a été refusée.

2.2.2. Dossiers disciplinaires

La Chambre exécutive s'est réunie 9 fois pour statuer en matière disciplinaire.
En 2003, 239 plaintes ont été portées à la connaissance du président de la Chambre exécutive.
De ces plaintes, le président en a classé sans suite 146 après un examen préliminaire (pour divers motifs : l'agent immobilier a été omis, la plainte est manifestement non fondée, la plainte est irrecevable, dépassement du délai raisonnable, ou encore, après une lettre d'admonestation) et a désigné un rapporteur dans 140 dossiers.
Pour un total de 105 dossiers, un rapport a été établi après enquête, résultant 45 fois à un classement sans suite et 70 fois à un renvoi devant la Chambre.
La Chambre exécutive siégeant en matière disciplinaire a prononcé 40 décisions, dont 1 décision intermédiaire et 2 sur opposition.
10 décisions ont été prononcées par défaut.
Les sanctions suivantes ont été prononcées :
- 11 avertissements
- 6 blâmes
- 12 suspensions
- 1 radiation

Un acquittement a été prononcé dans 8 dossiers; 2 dossiers ont été reportés.

2.2.3. Appels des maîtres de stage

En 2003, 7 maîtres de stage ont interjeté appel d'une décision du Conseil national.
La Chambre a déclaré l'appel recevable dans tous les dossiers. Dans un dossier, l'appel a été accepté après une décision intermédiaire.

2.2.4. Arbitrage et avis

En 2003, la Chambre n'a pas prononcé de décision d'arbitrage et n'a pas rendu d'avis.

2.2.5. Les Chambres exécutives réunies

Les Chambres exécutives réunies, composées de membres des deux Chambres exécutives, sont compétentes en matière de dossiers (administratifs et disciplinaires) qui concernent les agents immobiliers ayant leur établissement principal en région germanophone.
En 2003, les Chambres réunies ont siégé 2 fois.
Elles ont accepté 2 demandes d'admission à la liste des stagiaires sur la base du diplôme et une demande d'inscription au tableau des titulaires.
Une omission d'office a été prononcée.

LES CHAMBRES D'APPEL

1. APERÇU GÉNÉRAL

1.1. Organisation et fonctionnement

L'IPI comprend deux Chambres d'appel, l'une d'expression française, l'autre d'expression néerlandaise [1].

Chaque Chambre d'appel comprend un président, un président suppléant, deux membres effectifs et six membres suppléants. Elle 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 président suppléant sont nommés par le Roi pour un terme de six ans. Les membres effectifs et suppléants sont, quant à eux, élus pour un terme de quatre ans.

La Chambre d'appel ne délibère valablement que si le président (ou le président suppléant) et deux membres (effectifs ou suppléants) sont présents.

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

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

(1) Il existe également les « Chambres d'appel réunies » qui statuent sur les appels introduits contre les décisions des Chambres exécutives réunies, ainsi que sur les recours introduits contre les résultats des élections.

1.2. Décisions

1.2.1. Recours introduits

Depuis la création de l'IPI en 1995 jusqu'à la fin du mois de décembre 2003, 718 recours ont été introduits, 354 auprès de la Chambre d'appel d'expression française et 364 auprès de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise. Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 5 dernières années :

Chambre d'appel	1999	2000	2001	2002	2003
F	49	50	48	29	30
N	45	40	77	27	43

On remarque que le nombre de recours introduits auprès de la Chambre d'appel d'expression française n'a guère varié par rapport à 2002, tandis qu'il est en augmentation significative (près de 60 %) pour la Chambre d'appel d'expression néerlandaise.

1.2.2. Décisions prises

Jusqu'à la fin de l'année 2003, la Chambre d'appel d'expression française a prononcé 343 décisions. La Chambre d'appel d'expression néerlandaise en a prononcé quant à elle 355. Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 5 dernières années :

Chambre d'appel	1999	2000	2001	2002	2003
F	40	47	42	41	36
N	34	40	76	39	37

1.2.3. Nature des dossiers traités en 2003

Les 36 décisions de la Chambre d'appel d'expression française et les 37 décisions de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise concernaient les dossiers suivants :

Chambre d'appel	*Liste des stagiaires*	*Tableau après stage*	*Exercice occasionnel*	*Réinscription*	*Omission*	*Changement de rôle linguistique*	*Dossiers disciplinaires*
F	12	8	0	1	11	0	3
N	20	4	3	0	6	1	3

La Chambre d'appel d'expression française a également prononcé une décision dans un dossier de candidature de maître de stage.

2. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANÇAISE

Composition de la Chambre d'appel d'expression française

Président :
M. Philippe de CALLATAŸ

Président suppléant :
M. Claude GONTHIER

Membres effectifs :
Mmes Marie-Louise VANDENBERGH et Claudine VANDER ELST

Membres suppléants :
MM. Serge WINNYKAMIEN, Paul DELAYE, Gérard de BROUX, Mme. Jacqueline MESTDAGH, MM. Michel PILETTE-PLUG et André HEUTZ

Secrétaire :
Olivier Aoust

Secrétaires suppléantes :
Anne Roggen et Evelyne Van Marcke

La Chambre d'appel d'expression française a traité 12 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.
Après avoir remis les documents nécessaires, 6 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires. Les 6 autres ont vu leur inscription refusée, soit parce qu'ils ne possédaient pas un des diplômes prescrits et n'ont pu établir l'expérience professionnelle requise, soit encore parce qu'ils n'ont pu produire de convention de stage conclue avec un maître de stage agréé.
Huit recours ont été introduits contre des décisions de refus d'inscription au tableau des titulaires prises par la Chambre exécutive en raison du fait que le stage n'aurait pas été accompli de manière satisfaisante. Dans 6 cas, l'agent immobilier stagiaire a été inscrit au tableau après avoir déposé les documents nécessaires. L'inscription au tableau des deux autres stagiaires a été refusée.

La Chambre d'appel a traité 1 demande de réinscription à la liste des stagiaires qui avait été refusée par la Chambre exécutive au motif qu'il manquait au dossier une convention de stage. Après que l'appelant a déposé celle-ci dans son dossier en appel, la Chambre d'appel a décidé de le réinscrire à la liste des stagiaires.
Onze personnes ont introduit un recours dans le cadre de leur dossier d'omission.
Trois personnes, qui avaient été omises d'office de la liste des stagiaires, y sont restées inscrites après décision de la Chambre d'appel tandis que cinq autres appelants sont restés inscrits au tableau des titulaires. Dans un dossier, la Chambre d'appel a décidé de modifier la date de prise d'effet de l'omission et dans un autre, elle a confirmé la décision prise par la Chambre exécutive.
La Chambre d'appel a annulé une décision d'omission de la Chambre exécutive, l'appelant étant à cette époque déjà omis, et a également déclaré ce recours sans objet dans la mesure où il tendait à obtenir de la Chambre d'appel l'autorisation de demander sa réinscription sur la liste des stagiaires.
Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 3 dossiers disciplinaires, ayant déclaré un recours irrecevable (hors délai) et prononcé un blâme et une suspension de 18 mois (les sanctions prononcées en première instance étaient respectivement une suspension de 2 ans et une radiation).
La Cour de cassation a prononcé 5 arrêts sur des pourvois introduits contre des décisions de la Chambre d'appel francophone. La Cour a cassé 2 de ces décisions, dans lesquelles la Chambre d'appel avait estimé qu'on ne pouvait sanctionner, sur un plan disciplinaire, que sur la base de règles écrites approuvées par arrêté royal. La Cour n'a pas rejoint cette position mais a, au contraire, décidé que les Chambres de l'IPI pouvaient parfaitement sanctionner des comportements contraires aux principes de probité et de dignité, même en l'absence de règles écrites.
Les 3 autres pourvois ont été rejetés par la Cour

de cassation. Il s'agissait de 2 décisions disciplinaires dans chacune desquelles la Chambre d'appel avait prononcé un acquittement et d'une décision rendue sur une demande d'inscription au tableau des titulaires, qui avait été refusée par la Chambre d'appel.

De g. à d. :
Cl. Vander Elst, Ph. de Callataÿ (président), M.-L. Vandenbergh, O. Aoust et A. Roggen.

3. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

Composition de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise

Président :
M. Stefaan DESMET

Président suppléant :
M. Paul VANDEPITTE

Membres effectifs :
M. Pol DERMUL et
Mme Karine DE ROECK-SCHOETERS

Membres suppléants :
MM. Koen HOSTE, Leo VAN TUYCKOM,
Benoît de FOOZ, Jacques WOLLAERT,
Jacques WOUTERS et Mme Hilde DE LEEBEECK

Secrétaire :
Jurgen Vansteene

Secrétaires suppléantes :
Anne Roggen et Evelyne Van Marcke

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise a traité 20 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires. Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 15 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires. Les 5 autres ont vu leur inscription refusée, soit parce qu'ils ne possédaient pas un des diplômes prescrits et n'ont pu établir l'expérience professionnelle requise, soit parce qu'ils n'ont pu produire de convention de stage conclue avec un maître de stage agréé.
Quatre recours ont été introduits contre des décisions de refus d'inscription au tableau des titulaires prononcées par la Chambre exécutive en raison du fait que le stage n'aurait pas été accompli de manière satisfaisante. La Chambre d'appel a rejeté ces 4 recours.
Des 3 demandes d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession (liste des personnes étant établies à l'étranger et qui souhaite exercer des

activités d'agent immobilier en Belgique), deux ont été refusées par la Chambre d'appel. Selon celle-ci, le demandeur devait au moins être porteur d'un diplôme sanctionnant un cycle d'études post-secondaires de 3 ans pour pouvoir être autorisé à exercer la profession occasionnellement, et ce, indépendamment de la réussite d'une épreuve d'aptitude ou de l'accomplissement d'un stage d'adaptation d'un an. Cette position avait déjà été confirmée par la Cour de cassation (Cass., 11 octobre 2002 – voir aussi : *Immobilium* – 2002, n° 4, p. 2-3). Une personne a été, après production des documents nécessaires, inscrite sur la liste des stagiaires sur la base de son expérience professionnelle.
Six personnes ont introduit un recours dans le cadre de leur dossier d'omission. Dans un dossier, l'agent immobilier concerné n'était pas d'accord sur la date de prise d'effet de son omission du tableau des titulaires telle que décidée par la Chambre exécutive. La Chambre d'appel a rejeté ce recours compte tenu des règles existant en la matière. Les 5 autres recours ont également été rejetés par la Chambre d'appel. Tous concernaient des stagiaires qui avaient négligé de demander leur inscription au tableau des titulaires après leur stage et au plus tard trois ans après leur inscription sur la liste des stagiaires. En effet, en pareil cas, ils sont censés avoir renoncé à leur qualité d'agent immobilier stagiaire.
La Chambre d'appel a été saisie d'un appel concernant un changement de rôle linguistique, qu'elle a accepté au motif que l'appelant avait son bureau dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale.
Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 3 dossiers disciplinaires. Il en est résulté un avertissement et une suspension de 15 mois, le troisième appel ayant fait l'objet d'un désistement de l'appelant (assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive).
La Cour de cassation a prononcé un arrêt sur un pourvoi introduit contre une décision de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise. L'intéressé soutenait que les Chambres n'avaient pas été impartiales et que le principe de proportionnalité (entre le manquement et la sanction) avait été méconnu. La Cour a décidé que ces deux moyens n'étaient pas fondés et a en conséquence rejeté le pourvoi en condamnant l'intéressé aux dépens.

Debout:
A. Roggen, J. Vansteene.

Assis:
P. Dermul, St. Desmet (président) et K. De Roeck-Schoeters.

COMMISSIONS DE L'IPI

1. GÉNÉRALITÉS

Une bonne connaissance du terrain local est requise pour assurer le suivi des dossiers relatifs au stage et à l'exercice illégal de la profession. C'est pourquoi la Commission "Stage et Inspection & Dépistage" est structurée tant sur le plan national que provincial.

Les Commissions provinciales se réunissent chaque mois au préalable afin de préparer les réunions de la Commission fédérale. Chaque Commission provinciale se compose de 3 à 4 agents immobiliers. Elles traitent les dossiers préparés par les secrétariats et en assurent le suivi : ceux provenant du Service Stage (stagiaires et maîtres de stage) et ceux provenant du Service Inspection & Dépistage (exercice illégal de la profession). Les Commissions provinciales rendent un avis à la Commission fédérale.

Cet avis est ensuite examiné lors de la réunion de la Commission fédérale qui se réunit une fois par mois à l'IPI. La Commission fédérale se compose de 4 présidents et d'un représentant (à tour de rôle) de chaque Commission provinciale. La Commission fédérale formule à son tour un avis final qu'elle transmet au Conseil national (pour les maîtres de stage et les poursuites judiciaires éventuelles dans le cadre de l'exercice illégal de la profession) ou à la Chambre exécutive (pour les stagiaires).
En 2003, la Commission fédérale "Stage et - Inspection & Dépistage" s'est réunie le 28 janvier, 25 février, 25 mars, 29 avril, 27 mai, 24 juin, 29 juillet, 9 septembre, 28 octobre, 12 novembre et 19 décembre.

2. FONCTIONNEMENT

Afin d'améliorer l'efficacité des réunions nationales, une nouvelle méthode de travail a été mise au point dans le cadre du déroulement des réunions depuis le mois de février 2003.
Chaque réunion est désormais subdivisée en quatre sous-réunions :

- *la réunion des présidents de la Commission Stage et Dépistage*
  Les présidents abordent les problèmes pratiques relatifs au fonctionnement des Services Stage et Inspection & Dépistage : l'organisation interne des deux services, la communication interne ainsi que l'organisation des Commissions.
- *la réunion séparée des Commissions de stage francophone et néerlandophone*
  Lors de ces réunions, les avis transmis par les Commissions provinciales sont signés par les présidents. Par ailleurs, les stagiaires et les maîtres de stage peuvent être invités à ces réunions pour fournir un complément d'information dans le cadre de leur dossier.
- *la réunion de la Commission de stage fédérale plénière*
  Au cours de cette réunion, les membres de la Commission abordent les problèmes de nature générale et élaborent une politique uniforme pour le traitement des dossiers. Cette Commission plénière traite exceptionnellement des dossiers individuels, pour lesquels chaque membre de la Commission doit rendre un avis.
- *la réunion de la Commission dépistage plénière*
  La Commission dépistage n'a pas modifié son mode de fonctionnement. Elle se réunit en séance plénière et fournit des avis au Conseil national dans le cadre des actions judiciaires à entreprendre dans le cadre de l'exercice illégal.

L'arrivée de 3 nouveaux inspecteurs a quelque peu modifié le mode de fonctionnement des Commissions provinciales. Dorénavant, un inspecteur est présent lors de chaque réunion afin

d'optimiser la transmission des informations dans le cadre des dossiers stage et dépistage.

Dans ce rapport d'activité, les activités des deux Commissions sont décrites séparément.

Debout de g. à d.:
D. Boute (inspecteur), M. Tassenoy (collaboratrice administrative), E. Van Marcke (chef de service), J. Vanhalle (inspecteur), J. De Clercq, Y. Paquay (secrétaire du stage), A. Guiet, J. Walckiers, F. Rousere, H. Nelde, J. Vandekeybus, J. Telen, M. Engelbosch, I. Devreux, R. De Nijs et P. De Brandt (secrétaire des dossiers stage)

Assis de g. à d.:
R. Hane (président FR stage) , R. Closset (président FR dépistage), A. Claes (président NL dépistage), J. Schellens (président NL stage) et K. De Roover

COMMISSION DE STAGE

Présidents
Joan SCHELLENS (NL), Jacques WALCKIERS (FR) (jusqu'au 28/02/2003) et Richard HANE (FR) (depuis le 1/03/2003)

Membres (34 membres des Commissions provinciales)
- *Province de Flandre occidentale*
  Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES et Frank ROUSERE
- *Province de Flandre orientale*
  Willy HAEGENS, Hendrik NELDE et Daisy VAN DER MEERSSCHE
- *Province d'Anvers*
  Jozef VANDEKEYBUS, Raymond VAN DER HAEGEN et Esther VAN MARCKE
- *Province du Limbourg*
  Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS et Johan TELEN
- *Province du Brabant flamand*
  Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS et Michel VAN DEN MEERSSCHAUT
- *Région de Bruxelles*
  Isabelle DEVREUX, Pierre-Jean HOEVEN, Yves NYSSENS et Jacques WALCKIERS
- *Province du Brabant wallon*
  Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS et Fernand WAUTERS
- *Province du Hainaut*
  Michel GENEAU, Alain GUIET, Henri FLORE (jusqu'en mai 2003) et Bertrand SIMONTS (depuis juin 2003)
- *Provinces de Namur et du Luxembourg*
  Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean DEREPPE et Richard HANE
- *Province de Liège*
  Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI et Joseph VANESSE

Chef de service
Frédérique Urbain (jusqu'au 30/09/2003) et Evelyne Van Marcke (depuis le 1/10/2003)

Secrétaires
Katy Van Camp (NL) et Patrick De Brandt (FR)

La présidence de la Commission de stage est assurée alternativement par Messieurs J. Schellens (NL) et J. Walckiers (FR). Depuis le 1er mars 2003, Monsieur J. Walckiers a été remplacé à la présidence de la Commission par Monsieur R.-N. Hane (FR).

1. GÉNÉRALITÉS

La Commission de stage a pour mission d'encadrer et d'assister comme il se doit les stagiaires et les maîtres de stage pendant la durée du stage. Sa mission la plus importante consiste à fournir des avis aux divers organes au sein de l'Institut :
- à la Chambre exécutive : des avis relatifs au déroulement du stage dans le cadre de la demande d'inscription au tableau des titulaires introduite par les stagiaires
- au Conseil national : des avis relatifs aux maîtres de stage.

2. STAGIAIRES

2.1. Début du stage

Après leur inscription à la liste des stagiaires, les nouveaux stagiaires sont informés du déroulement du stage et des obligations y afférentes.
Le stagiaire informe le secrétariat du stage des activités qu'il exerce par le biais d'un rapport trimestriel. Les documents utilisés par le stagiaire durant son stage sont annexés à ce rapport. Ainsi, la Commission de stage peut se faire une idée précise de la manière dont se déroule le stage.
Le secrétariat de la Commission de stage utilise une fiche de renseignements individuelle afin de rester informé de l'état de la situation de chaque dossier. Ainsi, le secrétariat peut détecter rapide-

ment d'éventuels problèmes et en aviser le stagiaire ainsi que la Commission provinciale compétente et la Commission fédérale. La Commission estime parfois souhaitable d'entendre le stagiaire et/ou le maître de stage concerné. Elle peut, le cas échéant, essayer de trouver une solution appropriée au problème.

2.2. Formation complémentaire

Au cours de son stage, le stagiaire est également tenu de suivre une formation complémentaire de 60 heures. Depuis septembre 2003, l'IPI fait appel à 3 organisations pour assurer cette formation complémentaire en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles. Elles proposent un éventail de formations de 68 heures au total, parmi lesquelles le stagiaire doit en suivre minimum 60.
Au total, 331 stagiaires ont pris part à ces formations organisées pour le compte de l'IPI. Pour les stagiaires néerlandophones, les cours ont été organisés à Ostende, Courtrai, Gand, Saint-Nicolas, Turnhout, Louvain et Genk, et pour les francophones à Bruxelles (2x), Liège, Namur et Tournai.
Les stagiaires qui sont titulaires d'un diplôme de chef d'entreprise "agent immobilier" ou d'un graduat en immobilier peuvent demander à la Commission de stage de composer un autre éventail de formations complémentaires. Cette demande doit toujours être introduite par écrit au préalable et mentionner l'ensemble des formations proposées. Une formation complémentaire alternative a été acceptée pour 36 stagiaires : 25 stagiaires francophones et 11 néerlandophones.

2.3. Fin du stage

Lorsque le stage est terminé, le secrétariat vérifie si le dossier est complet pour que la Commission puisse rendre un avis.
A cet effet, le secrétariat vérifie si le stagiaire a envoyé les documents suivants :
- tous les rapports de stage et leurs annexes
- l'attestation d'inscription auprès d'une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants (le règlement de stage prévoit que le stagiaire doit exercer ses activités sous le statut d'indépendant)
- l'attestation démontrant que le stagiaire a suivi la formation complémentaire
- le formulaire d'évaluation de fin de stage dûment complété et signé par le maître de stage.

Si le dossier est incomplet, le stagiaire concerné est prié par courrier de transmettre les documents manquants.
Dès qu'elle entre en possession de tous les documents, la Commission provinciale évalue le déroulement du stage lors de la réunion suivante. Elle transmet ensuite ses constatations sous la forme d'un avis à la Commission nationale.
La Chambre exécutive reçoit l'avis final formulé par la Commission de stage à la suite de la demande d'inscription du stagiaire au tableau des titulaires.
Au total, la Commission de stage a transmis 228 avis à la Chambre exécutive (213 avis positifs et 15 avis négatifs), et ce conformément aux dispositions de l'article 16 §2 du règlement de stage.

2.4. Nombre de stagiaires

Au 31 décembre 2003, 774 stagiaires étaient inscrits à l'IPI.
Vous trouverez ci-dessous la répartition par province.

Provinces	2003
Flandre occidentale	103
Flandre orientale	89
Anvers	99
Limbourg	64
Brabant flamand	104
Bruxelles	102
Hainaut	60
Namur	23
Brabant wallon	62
Liège	60
Luxembourg	8
Total	774

3. MAÎTRES DE STAGE

3.1. Candidats maîtres de stage

Pour pouvoir prétendre au titre de maître de stage, le candidat doit satisfaire aux conditions fixées par l'article 20, alinéa premier du règlement de stage [1]. Ces conditions étant considérées comme permanentes, le maître de stage doit y satisfaire en tout temps.

La Commission de stage examine la demande d'agréation sur la base des conditions légales et transmet, suivant que ces conditions sont ou non remplies, un avis favorable ou défavorable au Conseil national. Le Conseil prend alors une décision formelle dans le cadre de ce dossier lors de sa réunion suivante.

Le secrétariat de la Commission de stage informe ensuite les candidats de la décision prise dans le cadre de leur dossier. Les candidats refusés peuvent faire appel de cette décision auprès du président de la Chambre exécutive.

3.2. Encadrement simultané de plusieurs stagiaires

L'article 21 du règlement de stage dispose qu'un maître de stage ne peut encadrer qu'un seul stagiaire à la fois. Toutefois, la Commission de stage peut autoriser des dérogations.

Au cours de la réunion des présidents, les demandes de dérogation sont analysées conformément aux directives suivantes :

- un maître de stage peut encadrer un stagiaire à temps plein et un stagiaire à temps partiel au cours de la même période
- un maître de stage peut conclure une nouvelle convention de stage si le chevauchement avec la précédente convention n'excède pas trois mois
- un maître de stage peut encadrer plusieurs stagiaires si ceux-ci sont actifs dans des bureaux séparés déjà existants dans lesquels d'autres titulaires sont actifs. Dans ce cas, la Commission demande la composition des différents bureaux.

3.3. Evaluation de la liste des maîtres de stage

Il est extrêmement important que la liste des maîtres de stage agréés soit tenue à jour, afin d'aider comme il se doit les stagiaires dans leur recherche d'un maître de stage approprié. C'est la raison pour laquelle la Commission de stage vérifie tous les 5 ans (règle de fonctionnement interne) si le maître de stage est toujours intéressé par la fonction de maître de stage et s'il satisfait toujours aux conditions pour assumer cette fonction.

Les hypothèses suivantes peuvent survenir :

- le maître de stage souhaite proroger son statut et transmet les divers documents démontrant qu'il satisfait toujours aux conditions du règlement de stage. Dans un tel cas, la Commission de stage formule un avis favorable au Conseil national dans le cadre de la prorogation du titre de maître de stage.
- le maître de stage ne souhaite pas proroger son titre. Dans ce cas, la Commission de stage informe le Conseil national de la demande d'omission de la liste des maîtres de stage agréés.
- le maître de stage souhaite proroger son titre mais il ne satisfait plus aux conditions fixées par le règlement de stage. Dans ce cas, la Commission de stage formule un avis d'omission de la liste des maîtres de stage agréés au Conseil national.

Les avis formulés par la Commission sont soumis à l'approbation du Conseil national.

(1) Seules les personnes physiques inscrites au tableau des titulaires de l'Institut professionnel des agents immobiliers peuvent être maîtres de stage. Ces personnes doivent toutefois:
1° exercer la profession d'agent immobilier à titre principal et être âgées de 35 ans au moins;
2° ne pas avoir encouru de peines disciplinaires de la part de la Chambre;
3° exercer réellement la profession d'agent immobilier et avoir au moins huit ans d'expérience dans la profession d'agent immobilier, à titre principal;
4° pouvoir fournir un certificat de bonnes conduite, vie et moeurs et ne pas faire l'objet d'un avis négatif de la part de la Commission de stage;
5° ne pas avoir conclu de contrat de travail avec le stagiaire.

Les maîtres de stage qui contestent la décision prise par le Conseil national dans le cadre de l'omission de la liste des maîtres de stage agréés peuvent interjeter appel auprès de la Chambre exécutive.

3.4. Fin du statut de maître de stage

En dehors du contrôle quinquennal interne de leur statut, les maîtres de stage peuvent être omis ou radiés de la liste des maîtres de stage agréés à tout moment. Les raisons d'une telle décision sont multiples :

- le maître de stage demande à ne plus assumer la fonction de maître de stage
- le maître de stage demande à la Chambre exécutive d'être omis du tableau des titulaires. Il est logique que la personne concernée soit dès lors également omise de la liste des maîtres de stage
- le maître de stage est sanctionné sur le plan disciplinaire, ce qui implique qu'il ne peut plus être maître de stage.

Dans tous ces cas, un avis est transmis au Conseil national.

Dans le cas où le Conseil national entérine un avis d'omission ou de radiation, la personne concernée peut interjeter appel auprès du président de la Chambre exécutive.

Afin d'assurer la continuité du stage pour les stagiaires, la Commission de stage ne formule son avis d'omission ou de radiation qu'après la fin du stage.

3.5. Nombre de maîtres de stage

Au cours de 2003, la Commission de stage a transmis son avis au Conseil national dans 263 dossiers relatifs aux maîtres de stage : 93 nouvelles inscriptions à la liste des maîtres de stage, 79 prorogations et 91 omissions.

A la fin de l'année 2003, l'IPI comptait 995 maîtres de stage :

Provinces	2003
Flandre occidentale	130
Flandre orientale	101
Anvers	136
Limbourg	61
Brabant flamand	91
Bruxelles	197
Hainaut	58
Namur	29
Brabant wallon	75
Liège	66
Luxembourg	11
Total	955

4. AUTRES INITIATIVES

4.1. Enquête stagiaires – maîtres de stage

Au printemps 2003, un questionnaire a été envoyé à tous les stagiaires et maîtres de stage. Cette enquête avait pour objectif de sonder les relations entre le stagiaire et le maître de stage, les divers avis relatifs à la rémunération et les rapports de stage ainsi que les contacts avec le Service stage. Les résultats de cette enquête ont été commentés lors du forum d'Info (voir 4.2.) et publiés dans le bulletin Immobilium 2003/4.

4.2. Forum d'info

En novembre et décembre 2003, l'IPI a organisé un forum dans chaque province pour tous les stagiaires et maîtres de stage. Tous les agents immobiliers agréés intéressés par le stage et le statut de maître de stage étaient invités à y participer.

Les résultats de l'enquête, le déroulement du stage et la problématique du statut de faux indépendant ont été commentés successivement au cours de ce forum. Les collaborateurs du Service stage ont assuré l'exposé relatif à l'enquête et au déroulement du stage.

4.3. Manuel de stage

Un manuel de stage a été rédigé à titre de préparation du forum d'automne. Il offre un aperçu des droits et des devoirs du stagiaire et du maître de stage ainsi que de toutes les procédures et directives courantes. Ce document contenant des informations utiles pour tout (candidat) stagiaire et tout (candidat) maître de stage a été distribué lors du forum. Depuis 2004, tous les stagiaires et tous les maîtres de stage reçoivent un exemplaire de ce manuel.

COMMISSION INSPECTION-DÉPISTAGE

Présidents
Achille CLAES (NL) et Robert CLOSSET (FR)

Membres (34 membres provinciaux)
- *Province de Flandre occidentale*
  Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES et Frank ROUSERE
- *Province de Flandre orientale*
  Willy HAEGENS, Hendrik NELDE et Daisy VAN DER MEERSSCHE
- *Province d'Anvers*
  Jozef VANDEKEYBUS, Raymond VAN DER HAEGEN et Esther VAN MARCKE
- *Province du Limbourg*
  Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS et Johan TELEN
- *Province du Brabant flamand*
  Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS et Michel VAN DEN MEERSSCHAUT
- *Région de Bruxelles*
  Isabelle DEVREUX, Pierre-Jean HOEVEN, Yves NYSSENS et Jacques WALCKIERS
- *Province du Brabant wallon*
  Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS et Fernand WAUTERS
- *Province du Hainaut*
  Michel GENEAU, Alain GUIET et Henri FLORE (jusqu'en mai 2003) et Bertrand SIMONTS (depuis juin 2003)
- *Provinces de Namur et du Luxembourg*
  Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean DEREPPE et Richard HANE
- *Province de Liège*
  Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI et Joseph VANESSE

Chef de service
Frédérique Urbain (jusqu'au 30/09/2003) et Evelyne Van Marcke (depuis le 1/10/2003)

Collaboratrice administrative
Marianne Tassenoy

Inspecteurs
Johan Vanhalle (depuis le 13/01/2003), Dino Boute (depuis le 03/03/2003), Michel Engelbosch (depuis le 03/03/2003)

1. INTRODUCTION

Entre sa création en 1995 et la fin de l'année 2003, la Commission et le Service "Inspection et Dépistage" ont reçu 3845 plaintes dans le cadre de l'exercice illégal de la profession d'agent immobilier ainsi que du port illégal du titre d'agent immobilier. En 2003, 332 nouveaux dossiers ont été ouverts. Tant les agents immobiliers agréés que les consommateurs introduisent des plaintes et apportent des informations menant à une pré-enquête de la part d'un des inspecteurs du service. De leur côté, les trois inspecteurs du service effectuent également un travail actif, chacun dans ses provinces respectives. A cet effet, ils surfent sur divers sites Internet, collectent les annonces, fréquentent les salons relatifs à l'immobilier et suivent les nouvelles inscriptions de sociétés. Ils assurent également le suivi en matière d'omissions et de radiations du tableau des titulaires ou de la liste des stagiaires. Il appert des pré-enquêtes menées qu'un certain nombre de plaintes sont non fondées. Ce type de dossiers concerne environ 56% des plaintes formulées.

Il s'agit de dossiers où :

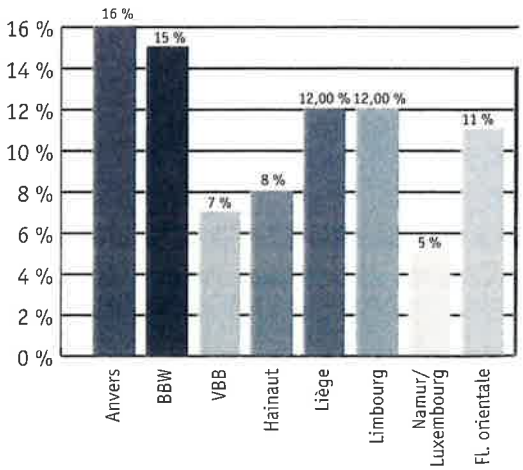
- la plainte est formulée à l'encontre d'une personne disposant d'une agréation IPI
- la plainte est formulée à l'encontre d'une personne travaillant sous le statut d'employé pour le compte d'un agent immobilier agréé
- la plainte est formulée à l'encontre d'un copropriétaire exerçant les activités de syndic
- la plainte est formulée à l'encontre d'une personne gérant son propre patrimoine
- la Commission et le Service Dépistage n'ont pas pu rassembler des éléments de preuve complémentaires de sorte qu'ils ne disposent pas des preuves nécessaires pour entreprendre d'éventuelles poursuites judiciaires.

2. DOSSIERS DÉPISTAGE

Dans le cadre des plaintes restantes (44%), naît au sein du service une forte suspicion d'exercice illégal ou port illégal du titre professionnel. Jusqu'à fin 2003, le service a traité 1688 dossiers pouvant être répartis dans les diverses catégories suivantes

- la plus grande partie des plaintes (35%) concerne des agents immobiliers non agréés exerçant pour leur propre compte sous le statut d'indépendant
- le Service dépistage reçoit en outre de nombreuses plaintes relatives à des sociétés au sein desquelles personne ne dispose d'un numéro d'agréation IPI (29%)
- des agents immobiliers non agréés indépendants collaborant avec un agent immobilier agréé font également l'objet de dossiers dépistage (17%). L'IPI peut également intervenir contre l'agent immobilier agréé. Le code de déontologie prévoit en effet que l'on ne peu collaborer avec des agents immobiliers non agréés. Dans un tel cas, la Commission dépistage portera plainte à l'encontre de l'agen immobilier agréé auprès de la Chambre exécutive, qui est compétente pour prononcer des sanctions disciplinaires
- diverses plaintes sont dirigées contre des syndics ou des régisseurs ne disposant pas de l'agréation nécessaire (10%)
- des plaintes portées à l'encontre d'agents immobiliers étrangers exerçant illégalement la profession (9%).

La répartition géographique des dossiers dépistage en 2003 est restée plutôt stable par rapport à l'année précédente.



Au cours de l'enquête menée dans le cadre des dossiers dépistage, la Commission arrive régulièrement à la conclusion que la personne suspectée met fin à ses activités illégales ou du moins fait le nécessaire pour régulariser cette situation illégale. Certains se font inscrire à la liste des stagiaires ou reçoivent l'autorisation d'exercer la profession à titre occasionnel. D'autres se font engager comme employé par un agent immobilier agréé. Dans un certain nombre de dossiers, la Commission constate qu'aucune infraction ne peut être démontrée ou que le dossier comporte trop peu d'éléments pour continuer à instruire le dossier.
Si la Commission réunit suffisamment de preuves relatives à l'exercice illégal, elle proposera d'entreprendre une action judiciaire. La proposition de la Commission est soumise à l'approbation du Conseil national.

3. PROCÉDURES JUDICIAIRES

L'IPI se sert de diverses procédures pour forcer les illégaux à cesser leurs activités :

1. Elle peut déposer plainte auprès du Service contrôle et médiation du Service public fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie (ci-après : Service inspection du Ministère des Classes moyennes). Les inspecteurs de ce service disposent de compétences élargies. Ils peuvent notamment s'informer sur le statut de la personne exerçant la profession et, le cas échéant, examiner la comptabilité d'un agent immobilier. S'ils constatent des infractions par rapport à la législation, ils dressent un procès-verbal qui sera transmis au procureur du Roi. Le parquet examinera ensuite l'affaire plus en détail.
2. L'IPI a déjà, par le passé, plusieurs fois porté plainte auprès du parquet du procureur du Roi. Cependant, le parquet est libre de classer la plainte sans suite ou de proposer un arrangement à l'amiable. Si le parquet assure le suivi de la plainte, la personne concernée peut être condamnée à une peine correctionnelle (peine de prison et/ou amende).
3. Une autre possibilité consiste à introduire une plainte avec constitution de partie civile auprès du juge d'instruction. Dans ce cas, la plainte donne lieu à une enquête judiciaire pouvant mener à une condamnation en correctionnelle.
4. Par le passé, l'IPI a fait citer certains illégaux directement devant le tribunal correctionnel. Une telle procédure n'a cependant pas livré les résultats escomptés.
5. La procédure la plus usitée est la demande de cessation des activités auprès du tribunal de commerce. Cette procédure est relativement rapide et mène souvent à la condamnation de la personne concernée à cesser ses activités, et ce, sous peine d'astreinte. Les inspecteurs du Service dépistage vérifient ensuite attentivement que cette personne respecte le jugement prononcé. S'il apparaît qu'elle continue à exercer les activités malgré l'interdiction dont elle a été frappée, l'IPI procède au recouvrement de l'astreinte. Les montants de ces astreintes peuvent être très élevés.

Il existe encore d'autres procédures judiciaires pouvant être engagées par l'Institut.
Depuis la création de la Commission et du Service dépistage, 283 actions judiciaires ont été entamées. Celles-ci concernent 17 % des véritables dossiers dépistage et 7 % de toutes les plaintes formulées.
Dans certains dossiers, la Commission estimait nécessaire de proposer différentes procédures judiciaires. Le plus souvent, il s'agit de dossiers au sein desquels un résultat négatif est enregistré au cours d'une première phase et où l'on vise à obtenir une cessation de l'exercice illégal par le biais d'une nouvelle procédure.

Inspection des Classes moyennes	**Total**	**45**
	En instance	9
	Résultat positif	14
	Résultat négatif	16
	Sans suite	4
	Suspension de la procédure	2
Plainte auprès du parquet	**Total**	**101**
	En instance	23
	Condamnation/accord à l'amiable	9
	Acquittement	2
	Classée sans suite	54
	Suspension de la procédure	13
Constitution de partie civile	**Total**	**36**
	En instance	24
	Condamnation	5
	Acquittement	5
	Suspension de la procédure	2
Citation directe	**Total**	**9**
	Irrecevable/Non fondée	4
	Suspension de la procédure	5
Tribunal de commerce	**Total**	**124**
	En instance	43
	Ordre de cesser les activités	48
	Irrecevable/Non fondée	9
	Suspension de la procédure	24

4. AUTRES INITIATIVES

Au cours de l'année 2003, le Service dépistage a participé à deux initiatives supplémentaires.

- Il a collaboré, sur le plan du contenu, aux forums de rencontre organisés en avril/mai 2003 dans 5 provinces. Il s'agissait d'une répétition des forums organisés dans les 10 provinces au cours de l'automne 2002.
- Depuis le mois d'août 2003, l'IPI édite une brochure intitulée Jurisprudence - IPI. Le Service dépistage commente les jugements et les arrêts relatifs à l'exercice illégal de la profession.

Au cours de l'enquête menée dans le cadre des dossiers dépistage, la Commission arrive régulièrement à la conclusion que la personne suspectée met fin à ses activités illégales ou du moins fait le nécessaire pour régulariser cette situation illégale. Certains se font inscrire à la liste des stagiaires ou reçoivent l'autorisation d'exercer la profession à titre occasionnel.
D'autres se font engager comme employé par un agent immobilier agréé. Dans un certain nombre de dossiers, la Commission constate qu'aucune infraction ne peut être démontrée ou que le dossier comporte trop peu d'éléments pour continuer à instruire le dossier.
Si la Commission réunit suffisamment de preuves relatives à l'exercice illégal, elle proposera d'entreprendre une action judiciaire. La proposition de la Commission est soumise à l'approbation du Conseil national.

3. PROCÉDURES JUDICIAIRES

L'IPI se sert de diverses procédures pour forcer les illégaux à cesser leurs activités :

1. Elle peut déposer plainte auprès du Service contrôle et médiation du Service public fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie (ci-après : Service inspection du Ministère des Classes moyennes). Les inspecteurs de ce service disposent de compétences élargies. Ils peuvent notamment s'informer sur le statut de la personne exerçant la profession et, le cas échéant, examiner la comptabilité d'un agent immobilier. S'ils constatent des infractions par rapport à la législation, ils dressent un procès-verbal qui sera transmis au procureur du Roi. Le parquet examinera ensuite l'affaire plus en détail.
2. L'IPI a déjà, par le passé, plusieurs fois porté plainte auprès du parquet du procureur du Roi. Cependant, le parquet est libre de classer la plainte sans suite ou de proposer un arrangement à l'amiable. Si le parquet assure le suivi de la plainte, la personne concernée peut être condamnée à une peine correctionnelle (peine de prison et/ou amende).
3. Une autre possibilité consiste à introduire une plainte avec constitution de partie civile auprès du juge d'instruction. Dans ce cas, la plainte donne lieu à une enquête judiciaire pouvant mener à une condamnation en correctionnelle.
4. Par le passé, l'IPI a fait citer certains illégaux directement devant le tribunal correctionnel. Une telle procédure n'a cependant pas livré les résultats escomptés.
5. La procédure la plus usitée est la demande de cessation des activités auprès du tribunal de commerce. Cette procédure est relativement rapide et mène souvent à la condamnation de la personne concernée à cesser ses activités, et ce, sous peine d'astreinte. Les inspecteurs du Service dépistage vérifient ensuite attentivement que cette personne respecte le jugement prononcé. S'il apparaît qu'elle continue à exercer les activités malgré l'interdiction dont elle a été frappée, l'IPI procède au recouvrement de l'astreinte. Les montants de ces astreintes peuvent être très élevés.

Il existe encore d'autres procédures judiciaires pouvant être engagées par l'Institut.
Depuis la création de la Commission et du Service dépistage, 283 actions judiciaires ont été entamées. Celles-ci concernent 17 % des véritables dossiers dépistage et 7 % de toutes les plaintes formulées.
Dans certains dossiers, la Commission estimait nécessaire de proposer différentes procédures judiciaires. Le plus souvent, il s'agit de dossiers au sein desquels un résultat négatif est enregistré au cours d'une première phase et où l'on vise à obtenir une cessation de l'exercice illégal par le biais d'une nouvelle procédure.

Inspection des Classes moyennes	**Total**	**45**
	En instance	9
	Résultat positif	14
	Résultat négatif	16
	Sans suite	4
	Suspension de la procédure	2
Plainte auprès du parquet	**Total**	**101**
	En instance	23
	Condamnation/accord à l'amiable	9
	Acquittement	2
	Classée sans suite	54
	Suspension de la procédure	13
Constitution de partie civile	**Total**	**36**
	En instance	24
	Condamnation	5
	Acquittement	5
	Suspension de la procédure	2
Citation directe	**Total**	**9**
	Irrecevable/Non fondée	4
	Suspension de la procédure	5
Tribunal de commerce	**Total**	**124**
	En instance	43
	Ordre de cesser les activités	48
	Irrecevable/Non fondée	9
	Suspension de la procédure	24

4. AUTRES INITIATIVES

Au cours de l'année 2003, le Service dépistage a participé à deux initiatives supplémentaires.

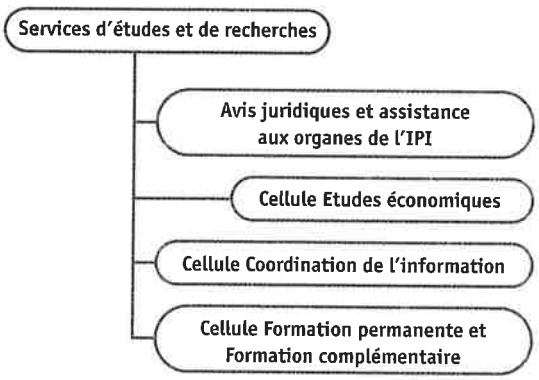
- Il a collaboré, sur le plan du contenu, aux forums de rencontre organisés en avril/mai 2003 dans 5 provinces. Il s'agissait d'une répétition des forums organisés dans les 10 provinces au cours de l'automne 2002.
- Depuis le mois d'août 2003, l'IPI édite une brochure intitulée Jurisprudence - IPI. Le Service dépistage commente les jugements et les arrêts relatifs à l'exercice illégal de la profession.

SERVICE D'ÉTUDES ET DE RECHERCHES (SER)

1. MEMBRES DU PERSONNEL

Le service a débuté ses activités en avril 2001. En 2003, il comptait 7 collaborateurs :

Jurgen Vansteene (juriste, chef de service)
Olivier Aoust (juriste)
Evelyne Van Marcke (juriste, jusqu'au 1er octobre 2003 -désignée à cette date comme chef du service Inspection-Dépistage)
Jan Grillet (juriste) et Yves Paquay (juriste) (tous les deux en service depuis le 6 octobre 2003)
Stéphanie Bleys (collaboratrice administrative cellule Etudes économiques- remplacée à partir du 22 mai 2003 par Rachida Temsamani)
Olivia Caus (collaboratrice administrative cellule Formation)
Anne Roggen (collaboratrice administrative – mi-temps)



2. MISSIONS DU SERVICE D'ÉTUDES ET DE RECHERCHES

2.1. Avis juridiques et assistance aux organes de l'IPI

Le Service SER a notamment pour mission de donner des avis juridiques et une assistance aux différents organes de l'IPI (Conseil national, Bureau, Commission de stage, Service comptabilité, Service dépistage, ...).

Le service assure également le secrétariat du groupe de travail Relations internationales, d'une part, et du groupe de travail ad hoc Déontologie, d'autre part (cf. infra). Les deux membres du groupe de travail Relations internationales sont MM. Serge Winnykamien (F) et Edward Verweirde (N).

Le groupe de travail ad hoc Déontologie est présidé par M. Daniel de Bergeyck, les autres membres de ce groupe étant choisis en fonction des points à traiter.

Le Service SER a assuré le suivi de dossiers importants auprès de commissions parlementaires et du Parlement (« projet de loi protégeant le titre et la profession de géomètre-expert » ; « proposition de loi-cadre réglementant la protection du titre professionnel des professions intellectuelles prestataires de services agréées » ; « proposition de loi modifiant les dispositions relatives à la co-propriété »). Des discussions ont également eu lieu avec le 'Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen' (SERV – *Conseil économique et social de Flandre*) dans le cadre de l'établissement du profil professionnel de l'agent immobilier.

L'ancien règlement d'ordre intérieur (approuvé le 26 septembre 1995) a été mis en conformité par le Service SER avec la loi-cadre modifiée. Le nouveau règlement d'ordre intérieur a été approuvé le 6 mai 2003 par le Ministre des Classes moyennes (il a ensuite été publié dans l'*Immobilium* 2003 / n° 2).

Dans le cadre de ses missions, le Service SER a commencé en 2003 à constituer un dossier de jurisprudence – IPI. L'Institut édite deux fois par an un dossier comprenant la jurisprudence intéressante, en particulier la jurisprudence disciplinaire des Chambres exécutives et d'appel ainsi que des jugements et arrêts prononcés en matière d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier.

Le premier numéro est paru en septembre 2003 et a été envoyé à tous les membres de l'IPI ;
il est également consultable sur le site Internet de l'Institut.

Le service a assuré le suivi des procédures dans lesquelles l'IPI était impliqué, que ce soit devant la Cour de cassation, le Conseil d'État ou le Conseil de la Concurrence.
Des forums provinciaux ont été organisés en 2003 avec la collaboration du Service SER.
Le premier forum de l'année -qui constituait une deuxième session de celui qui avait eu lieu en 2002- traitait de la formation permanente, l'assurance responsabilité civile professionnelle et la garantie financière. Indépendamment des explications sur la réglementation en la matière, les aspects pratiques de ces points ont également été abordés lors de ces forums (liste des adresses des compagnies d'assurances, modèle d'attestation, etc.)

Le service a également préparé le deuxième forum, organisé à l'automne 2003, et qui était notamment consacré à la problématique des faux indépendants.

A la suite des élections fédérales en 2003, Madame Sabine Laruelle est devenue la nouvelle ministre de tutelle de l'IPI ; l'occasion de parcourir avec la Ministre un certain nombre de dossiers introduits précédemment.
Des textes ont été rédigés pour l'*Immobilium*, le bulletin de l'IPI (« L'enseignement par correspondance néerlandais ne donne pas accès au marché belge » ; « Modification du projet de loi protégeant le titre et la profession de géomètre-expert » ; « CTIF » (Cellule de Traitement des Informations Financières) ; « Guichets d'entreprises » ;
« Obligations d'afficher les prix » ; « Formation permanente pour les titulaires IPI » ; « A.R. relatif à la sécurité des ascenseurs » ; « Obligation d'enlever les paratonnerres radioactifs » et « Assurance responsabilité civile et cautionnement »).
Plusieurs arrêts importants de la Cour de cassation et/ou du Conseil d'État ont également été commentés (« Les juges disciplinaires à l'épreuve du procès équitable et la détermination du degré de sévérité de la sanction disciplinaire » ; « Directives : l'arrêt du Conseil d'État sur la requête en annulation » et « Décisions importantes de la Cour de cassation – La déontologie »).

Le Service SER a par ailleurs assuré le secrétariat des groupes de travail Déontologie et Relations internationales.
Le groupe de travail Déontologie s'est réuni deux fois en 2003 pour examiner les problèmes pratiques que certaines dispositions déontologiques peuvent poser aux courtiers en immobilier d'entreprise. Le groupe de travail a formulé, à l'attention du Bureau, quelques propositions d'adaptation ou de modification à ce sujet.
Le groupe de travail Relations internationales a participé à l'élaboration du rapport annuel 2003 du CEPI (Conseil européen des Professions immobilières), qui contient notamment une étude de la situation du marché immobilier au sein de l'Union européenne. Le groupe de travail a également préparé des dossiers pour les représentants belges auprès du CEPI.

En 2003, le Service SER a traité 1861 courriers d'agents immobiliers et de particuliers, relatifs à la réglementation professionnelle (agréation à l'IPI, obligations déontologiques, formation permanente, ….).
Le service ne peut toutefois se prononcer sur des dossiers disciplinaires, cette compétence étant exclusivement attribuée aux Chambres exécutives et aux Chambres d'appel.

2.2. Cellule Coordination de l'information : banque de données juridiques et bulletin d'information électronique

Au cours du dernier trimestre 2003, un coordinateur de l'information a été adjoint au Service SER. Il a pour mission d'harmoniser les canaux d'information externes et internes du Service SER et de l'IPI, l'objectif étant de mettre en place un système de gestion de l'information à la fois plus efficace et convivial tant pour les besoins d'information internes du SER et de l'IPI que pour ceux, externes, des membres de l'IPI.

A cet effet, le coordinateur bénéficie du soutien du responsable interne de l'informatique et utilise les services d'une entreprise externe de software. Dans ce cadre, une opération de restructuration de la banque de données juridiques a débuté au cours des trois derniers mois de 2003. Cette banque de données juridiques est déjà consultable sur le site Internet de l'IPI mais a manqué, jusqu'à présent, son public cible. L'Institut a décidé que cette banque de données sera dorénavant gérée de manière interne; l'opération de restructuration devrait encore se poursuivre pendant une partie de l'année 2004.

Etant donné la centralisation des informations juridiques de l'IPI au sein du Service SER, le bulletin d'information électronique *ipi@scoop* a pu être initié par le service lui-même.

Ce bulletin d'information est envoyé, depuis le début du mois de décembre 2003, en moyenne toutes les deux semaines aux membres de l'IPI.

2.3. Cellule Études économiques

Membres du groupe de travail Cellule Etudes économiques :
MM. Philippe DEWAELE(F), Pol DEWAELE (N), Jan JASSOGNE (N), Eddy VERWEIRDE (N) et Jacques WALCKIERS (F)

Secrétaire :
Stéphanie Bleys, remplacée à partir du 22 mai 2003 par Rachida Temsamani

L'étude économique de l'agence immobilière, débutée à la fin 2002, s'est poursuivie en 2003. Cette étude a une double finalité : d'une part, obtenir un aperçu de l'organisation et de l'importance économique de l'agence immobilière (nombre et structure des bureaux, indépendants / employés, chiffre d'affaires, part de marché, nombre de transactions, évolutions, ...) et, d'autre part, examiner les relations entre maître de stage et stagiaire.
Les résultats de cette enquête réalisée auprès des maîtres de stage et des stagiaires ont été commentés lors des forums provinciaux organisés à l'automne 2003. Pour préparer cette rencontre avec les agents immobiliers, la Commission de stage a établi une première enquête, adressée à tous les maîtres de stage agréés. Qu'attendent-ils des agents immobiliers stagiaires et de leur relation ? Comment perçoivent-ils l'accomplissement du stage ? Comment interprètent-ils le règlement de stage ? Un questionnaire similaire a été envoyé aux stagiaires portant sur leur relation avec leur maître de stage, le déroulement du stage ainsi que sur leur niveau de formation. L'établissement de ces enquêtes a été réalisé en concertation avec le secrétariat de la Cellule Etudes économiques, qui en a exprimé les résultats dans des graphiques. Les chiffres en question ont par ailleurs été commentés à l'occasion des forums précités.

La Cellule Etudes économiques s'est également penchée sur le contenu de la banque de

données interne : de quelles données l'Institut dispose-t-il actuellement ? Quelles sont celles qui peuvent être demandées à l'agent immobilier ou obtenues auprès d'instances extérieures ? Quelles sont les informations qui peuvent être ajoutées pour les différents services de l'IPI ? Les résultats ont été rassemblés par le secrétariat de la Cellule Etudes économiques et ont ensuite été transmis aux membres du Bureau.
A la demande des différents services de l'IPI, le secrétariat a recherché des chiffres et graphiques.
L'année 2003 était, pour le groupe de travail Cellule Etudes économiques, une année préparatoire consacrée essentiellement à des travaux de recherche et de classement. A partir de 2004, les chiffres, évolutions et tendances pourront être dégagés.

2.4. Cellule Formation permanente et Formation complémentaire

2.4.1. Formation permanente pour titulaires

Membres du groupe de travail :
Mme Agnes DAEMS (N) et MM. Jan JASSOGNE (N), Marc VAN DE WOESTYNE (N),
Jacques WALCKIERS (F), Alain REYNDERS (F) et Serge ROBERT (F)

Secrétaires :
Olivia Caus et Evelyne Van Marcke (remplacée par Yves Paquay à partir du 06/10/03).

Chaque agent immobilier inscrit au tableau des titulaires est obligé de suivre un minimum de 20 heures de formation permanente par an.
A cette fin, l'agent immobilier doit choisir parmi l'offre de cours agréée par le Conseil national.
La Commission de contrôle formation permanente a pour tâche d'examiner les dossiers de candidature des organisateurs de formations permanentes au regard du règlement et de formuler des avis à l'attention du Conseil national. Ce dernier décide alors de l'agréation des organisateurs et des thèmes des cours. Les agents immobiliers sont informés de l'offre agréée par le biais de l'*Immobilium* et du site Internet de l'IPI.
En 2003, le groupe de travail s'est réuni à six reprises (09/01 - 06/03 - 06/06 – 22 & 23/10 et 19/12).

Au total, plus de 594 cours de formation ont été agréés pour l'année 2003, organisés par 27 organisateurs, dont 6 proposaient une offre bilingue, 11 en néerlandais et 10 en français.
Lors des réunions des 22 et 23 octobre 2003, les demandes pour l'année 2004 ont été évaluées et les avis nécessaires formulés. Plus de 640 cours ont été acceptés pour l'année 2004.

2.4.2. Formation complémentaire pour stagiaires

Membres du groupe de travail :
MM. Jan JASSOGNE (N), Jacques WALCKIERS (F), Jean-Pierre EFFERTZ (F) et Walter DE VLIES (N)

Secrétaire :
Evelyne Van Marcke (remplacée par Yves Paquay à partir du 06/10/03)

Parmi les diplômes qui donnent accès à la profession (cf. art. 5 AR du 6 septembre 1993), certaines formations n'offrent pas toujours la connaissance de base nécessaire à l'exercice de la profession d'agent immobilier (p.ex. ingénieur en chimie). Une formation complémentaire obligatoire a dès lors été prévue. De l'intention initiale -à savoir imposer cette formation aux stagiaires qui ne disposaient pas d'un diplôme spécifique d'agent immobilier-, l'IPI a été tenu de traiter l'ensemble des stagiaires sur un pied d'égalité. Afin de garantir une connaissance de base, chaque stagiaire est tenu de suivre, durant sa période de stage, une formation complémentaire de 60 heures.

Une procédure d'adjudication a débuté fin 2002 afin de déterminer les organismes qui se verraient confier l'organisation et la coordination de la formation complémentaire. Lors de ses réunions des 20 février et 16 juin 2003, le groupe de travail Formation complémentaire a invité les candidats à défendre leur dossier de candidature à l'IPI. Il est apparu que VIVO était le meilleur candidat pour l'organisation de la formation à l'attention des stagiaires néerlandophones. En ce qui concerne l'organisation de la formation destinée aux stagiaires francophones, il s'est avéré que la meilleure alternative résultait d'une association entre le FORIM et la CIB-Bruxelles. Ceux-ci se sont engagés à proposer entre le 1er septembre 2003 et le 31 août 2004, pour l'ensemble de la Belgique, une offre garantie de formation complémentaire de 68 heures. Ils ont pour mission d'informer chaque stagiaire de l'offre de formation et de veiller à ce que celle-ci soit dispensée intégralement dans un nombre suffisant de villes, de manière régulière et à un prix abordable.

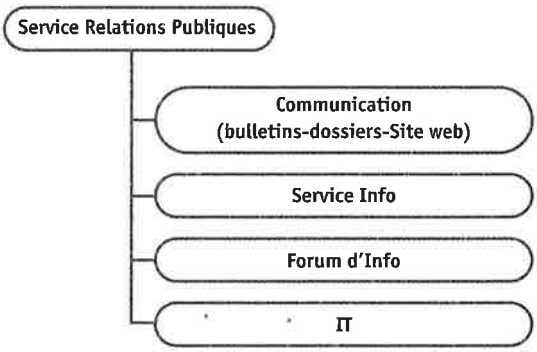
Lors de sa séance du 19 juin 2003, le Conseil national a chargé le groupe de travail de la réalisation d'une étude relative aux possibilités pour l'IPI de reprendre partiellement ou totalement la coordination de la formation complémentaire, ainsi que les répercussions au niveau du personnel et du budget. Il ressort de cette étude qu'il est particulièrement difficile pour l'IPI d'organiser intégralement la formation complémentaire. Certaines tâches devraient pouvoir être effectuées par l'IPI, ce qui entraînerait néanmoins l'embauche d'un membre du personnel supplémentaire. En concertation avec notre Ministre de tutelle, Madame Laruelle, il a finalement été décidé que VIVO d'une part, et FORIM et CIB-Bruxelles d'autre part, resteraient chargés de l'organisation de la formation complémentaire. Le Cabinet de la Ministre des Classes moyennes examine actuellement la possibilité de modifier la liste des diplômes donnant accès à la profession. Cette modification permettrait de dispenser de la formation complémentaire les stagiaires qui disposeraient d'un diplôme spécifique d'agent immobilier.

Dans l'attente de cette modification de l'AR du 6 septembre 1993, le groupe de travail a examiné la possibilité pour le stagiaire -disposant d'un diplôme spécifique d'agent immobilier comme le diplôme de Chef d'Entreprise agent immobilier, le graduat en immobilier ou le graduat en construction option immobilier- de suivre une formation dite "alternative" par laquelle le stagiaire peut proposer une formation plus spécialisée (ex. Expert immobilier) ou établir un programme de cours à partir de l'offre de formation permanente. Cette mesure permet d'éviter aux stagiaires titulaires d'un diplôme spécifique d'agent immobilier de devoir suivre des cours concernant des matières sur lesquelles ils ont déjà présenté des examens. En tout état de cause, chaque stagiaire reste tenu de suivre un minimum de 60 heures, sans quoi il en irait d'un traitement inégal. A l'heure où nous clôturons la rédaction de ce rapport annuel, le groupe de travail tente d'insérer cette possibilité d'alternative dans une réglementation.

SERVICE RELATIONS PUBLIQUES

Membres du groupe de travail :
Messieurs Serge WINNYKAMIEN (F) et Marc VAN DE WOESTIJNE (N)

Service RP :
Johan Van De Gucht (informatique, en service depuis le 14/07/03), Steven Lee (service info), Danielle Verrees (forum d'info) et Willy Coninx (chef de service)



Le Service relations publiques a accueilli un nouveau collaborateur en 2003 et compte désormais quatre personnes. Le service assume notamment les tâches suivantes :
- transmission de l'information par le biais de publications imprimées et digitalisées (via Internet) traitant de divers thèmes relatifs aux différentes missions de l'IPI
- organisation d'un service d'information pour les agents immobiliers et les tiers via l'ombudsman
- organisation de forums de rencontre et d'information pour les agents immobiliers
- communication interne et IT

1. PUBLICATIONS

1.1. Bulletin trimestriel Immobilium

L'Institut transmet quatre fois par an (mars, juin, septembre, décembre) son bulletin officiel Immobilium à tous les agents immobiliers.

Il est également envoyé gratuitement notamment aux tribunaux de commerce, aux justices de paix, aux organisations apparentées, à la presse ainsi qu'à toutes les personnes intéressées.
Le bulletin contient toutes les communications officielles de l'Institut et fournit des explications sur son fonctionnement et la législation relative à la profession.
Par ailleurs, le bulletin offre un aperçu des nouveaux stagiaires, des nouveaux titulaires, des nouveaux occasionnels et des omis pour les trois mois précédant sa parution.

1.2. Bulletin d'Info pour les mandataires

Vu la périodicité limitée du bulletin officiel Immobilium, le service a décidé de lancer en 2002 un bulletin d'information digitalisé pour tous les mandataires (élus et nommés). Cette publication périodique offre l'avantage de pouvoir transmettre, rapidement et à faible coût, l'information nécessaire aux personnes qui exercent une fonction à responsabilité au sein de l'IPI.
Le Bulletin d'Info a paru quatre fois en 2003 (mars-juin-septembre-décembre).

1.3. Dossiers

En 2003, l'IPI a lancé la publication d'un nouveau dossier semestriel "Jurisprudence-IPI", dont la rédaction a été confiée au Service d'Etudes et de Recherches, en collaboration avec les Chambres et le Service Inspection-Dépistage.
Le dossier contient un aperçu de la jurisprudence disciplinaire des Chambres et des jugements prononcés par des tribunaux de commerce en matière d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier.
Le "Rapport d'activité 2002" a également paru sous forme de dossier en 2003. Un exemplaire

gratuit de ce rapport peut être obtenu sur simple demande et consulté sur le site Internet de l'IPI.

2. SERVICE INFO

Ce service, créé en 2002 pour répondre aux besoins du consommateur et des membres IPI en vue d'obtenir des informations concrètes sur l'Institut et son fonctionnement, sur les activités protégées en général, sur les conditions et les modalités d'accès à la profession d'agent immobilier, le statut d'indépendant, le stage, etc., a poursuivi ses activités en 2003.
Les demandes d'information (Comment puis-je démarrer mon activité d'agent immobilier ? Où puis-je faire mon stage ? Quels diplômes donnent accès à la profession ?) parviennent au service principalement sous forme d'appels téléphoniques (avant-midi uniquement) et de messages électroniques. Chaque semaine, environ 60 appels téléphoniques sont traités ainsi qu'une trentaine de courriers en tout genre. Par ailleurs, le service se charge également d'apporter les modifications nécessaires à la banque de données centrale de l'IPI en ce qui concerne les données relatives aux adresses des membres de l'Institut. Une telle modification ne peut avoir lieu que si le membre IPI en informe le service.
En outre, le service s'occupe de transmettre les listes de membres de l'Institut aux différentes personnes intéressées, qu'elles soient membres ou non. En raison de la législation relative à la protection de la vie privée, ces listes ne peuvent pas être envoyées sur un support digital (disquette, courrier électronique, etc.). En effet, bien que l'IPI soit chargé de tenir à jour la liste des agents immobiliers et de la rendre consultable à des tiers, l'Institut ne peut fournir des listes devant servir à des fins commerciales.
Enfin, ce service transmet aux membres de l'IPI, qui en font la demande, le mot de passe pour accéder au site Intranet de l'Institut.

3. FORUMS D'INFO

L'IPI organise deux fois par an des séminaires d'information et de rencontre dans chaque province, au cours desquels l'IPI fournit des informations sur les matières pour lesquelles l'Institut est légalement compétent, ainsi que sur les conséquences de la protection légale de la profession. Ces forums ont également pour but de mieux prendre le pouls auprès des agents immobiliers, leur permettre de rencontrer les mandataires et les membres du personnel de l'IPI ainsi que de procéder à un échange d'information. La participation à cette initiative est gratuite et est prise en compte pour la formation permanente obligatoire pour les titulaires (3h).

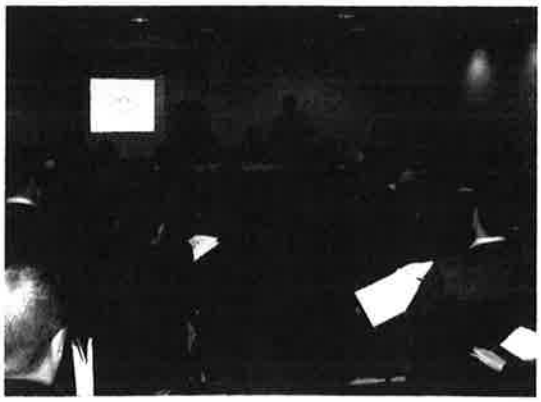
3.1. Forum de printemps

Au cours de l'automne 2002, l'IPI avait organisé dans chaque province un forum traitant des obligations déontologiques spécifiques (telles que l'assurance responsabilité civile professionnelle -avec un commentaire sur les résultats d'une enquête menée auprès des compagnies d'assurances-, le cautionnement et la formation permanente) ainsi que de l'exercice illégal dans le cadre des professions apparentées.
Vu le grand intérêt porté à ce thème, tous les agents immobiliers intéressés n'ont pu prendre part à ce forum. Il a donc été décidé de réorganiser ce forum (avec les mêmes thèmes) au cours du premier semestre de l'année 2003.
En 2003, cette deuxième session a été organisée deux fois pour les membres francophones (deux fois à Bruxelles) et trois fois pour les membres néerlandophones (dans divers lieux en Flandre) :
- Forums francophones déontologie : le 7 mai (à Bruxelles : une session le matin et une l'après-midi).
- Forums néerlandophones déontologie : le 28 avril (Edegem), le 29 avril (Gand) et le 30 avril (Horst)

Au total, 330 agents immobiliers ont assisté au forum de printemps.

3.2. Forum d'automne

Le forum d'automne était entièrement placé sous le signe du stage. La session débutait par une présentation des résultats de l'enquête qui avait été menée au printemps auprès des stagiaires et des maîtres de stage dans le cadre des activités liées au stage. Une explication était également fournie quant au déroulement du stage. Un avocat externe fournissait ensuite des informations relatives au statut d'indépendant du stagiaire ainsi qu'à la problématique y afférente en matière de faux indépendant dans le cadre de la relation stagiaire/maître de stage.
Le forum se clôturait par un débat. Les participants ont reçu une farde de documentation contenant une copie des slides utilisés ainsi qu'un exemplaire du manuel de stage spécialement rédigé à cet effet. Tous les stagiaires et tous les maîtres de stage ont automatiquement reçu une invitation personnelle. Après réception du formulaire d'inscription, l'Institut a envoyé une confirmation d'inscription dans la semaine qui suivait. Les autres agents immobiliers étaient bien entendu les bienvenus à participer à ce forum.
Au total, 950 agents immobiliers ont assisté à ce forum d'automne qui avait été organisé dans divers endroits en Belgique (toujours de 14h00 à 17h00) :
En français :
- provinces de Namur et du Luxembourg : 19 novembre (Namur)
- province de Liège : 27 novembre (Liège)
- Région de Bruxelles : 10 décembre (Bruxelles, avant et après-midi)
- province du Hainaut : 15 décembre (Charleroi)
- province du Brabant wallon : 17 décembre (Wavre).



En néerlandais :
- province du Brabant flamand + Région de Bruxelles : 26 novembre (Horst)
- province d'Anvers : 1 décembre (Edegem)
- province de Flandre orientale : 4 décembre (St-Denijs-Westrem)
- province de Flandre occidentale : 9 décembre (Oudenburg)
- province du Limbourg : 12 décembre (Hasselt)

4. SITE INTERNET

L'IPI dispose de son propre site Internet depuis 1998, accessible via une adresse francophone www.ipi.be et une adresse néerlandophone www.biv.be.
Ce site comporte deux parties : une partie publique accessible à tous et une partie réservée aux agents immobiliers via un mot de passe.
La partie publique comporte notamment toutes les publications et dossiers de l'Institut, la liste des membres et la législation relative à la protection de la profession et du titre professionnel.
La partie réservée aux agents immobiliers permet l'accès à la banque de données juridiques.
Cependant, comme le site de l'IPI ne satisfaisait plus à l'évolution technique sur le plan de la communication digitalisée, le Conseil national a décidé de créer un nouveau site Internet en 2004. L'Institut a donc mis sur pied, en 2003, un concours pour attribuer cette mission. Le règlement de ce concours et le cahier des charges

étaient consultables sur le site Internet de l'IPI et avaient été envoyés dès le 16 septembre 2003 à de nombreux créateurs de sites Internet. Conformément aux dispositions du règlement, le concours se clôturait le 7 novembre 2003.
Au total, 50 candidats y ont participé et ont introduit un projet de site Internet (11 de la Région wallonne, 12 de la Région bruxelloise et 27 de la Région flamande). Le jury du concours a procédé à 4 tours de sélection pour parvenir à un avis motivé qui a été transmis au Conseil national. Lors de la réunion du 22 janvier 2004, le Conseil a décidé de suivre l'avis du jury et d'attribuer la mission à la société NSDS située à Hasselt.
La phase de lancement du nouveau site IPI est prévue dans le courant des mois de mai-juin 2004. Le nouveau site contiendra de nombreuses nouveautés, basées sur la technologie actuelle, telles que le téléchargement en ligne de formulaires, une boîte e-mail propre à chaque agent immobilier, ... Il comportera une partie publique et une partie réservée (uniquement accessible aux agents immobiliers).

COMPTES 2003 : DESTINATION DES COTISATIONS IPI

Lors de la création des instituts professionnels, le législateur a fixé par la loi que leur fonctionnement ne peut être financé que par les cotisations annuelles des membres agréés (art. 6 §4 de la loi-cadre du 1/3/76).
Cela implique que les vastes tâches imposées à l'IPI doivent être couvertes par la cotisation annuelle de l'agent immobilier agréé.
La cotisation 2003 a été fixée par le Conseil national à € 326 (dont l'IPI reverse € 13 à la Cellule de traitement des informations financières, CTIF) et a été approuvée en date du 10 janvier 2003 par le Ministre des Classes moyennes, Monsieur Rik Daems, ancien ministre de tutelle de l'IPI.
Veuillez trouver ci-dessous un aperçu de la destination des moyens mis à la disposition de l'Institut sur la base du bilan approuvé pour l'année 2003 (Conseil national du 11 mars 2004).

RECETTES 2003

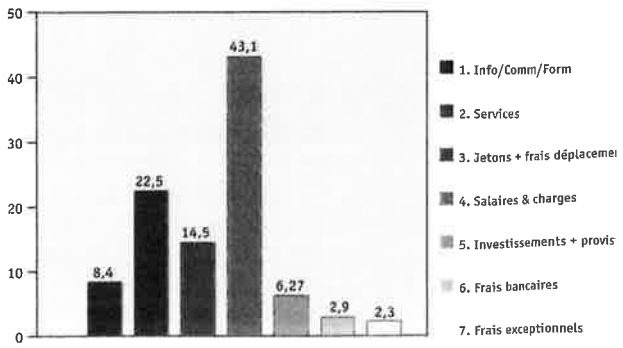
Le total des recettes de l'année 2003 s'élève à € 3.052.467,67.
Ces recettes se composent des cotisations de membre de l'année 2003, complétées des cotisations en souffrance des années précédentes et de la cotisation perçue par l'IPI mais destinée à la Cellule de traitement des informations financières (CTIF) et qui est intégralement reversée à cette instance gouvernementale.

DÉPENSES 2003

Pour accomplir les tâches légalement imposées à l'IPI, un montant total de € 3.040.579,92 a été consacré aux rubriques principales suivantes :

1. information, communication, publications (Immobilium, dossiers, rapport d'activité, site Internet, panonceaux, certificats, ...), formation des stagiaires & banque de données juridiques : € 255.207,42
2. services et biens divers (entretien & restauration du bâtiment, fournitures de bureau, frais téléphoniques et postaux, assurances, frais de comptabilité et d'informatique, frais de dépistage, cotisations pour les instances internationales, versement de la cotisation à la CTIF,....) : € 685.557,28.
3. fonctionnement des organes de l'IPI : jetons de présence du Conseil national, des Chambres exécutives et des Chambres d'appel, des Commissions stage et inspection-dépistage, des groupes de travail, des consultants externes (avocats et magistrats) et frais de déplacement : € 435.035,55
4. salaires et charges sociales du personnel : € 1.311.612,42
5. investissements + détermination des provisions d'investissement et inscription de ceux-ci au bilan (rénovation du bâtiment, informatique, voitures de société) : € 190.623,95
6. frais bancaires (remboursement des intérêts sur le prêt hypothécaire, frais de gestion) : € 86.831,15
7. frais exceptionnels, impôts et précompte : € 71.712,15.

Veuillez trouver ci-dessous le graphique représentant le pourcentage que représente chaque rubrique principale dans le cadre des dépenses totales de l'Institut pour l'année 2003 :



NOUS SOMMES A VOTRE DISPOSITION

De gauche à droite :
Johan Van De Gucht (service RP), Hilde Cuypers (CE-NL), Olivier Aoust (service SER), Olivia Caus (service SER), Johan Vanhalle (inspecteur Stage&Dépistage), Anne Roggen (service SER), Giuseppina Giunta (CE-FR), Jan Grillet (service SER), Lies Lepère (CE-NL), Michel Engelbosch (inspecteur Stage&Dépistage), Colette Herbots (service RP), Véronique Callewaert (entretien), Katy Van Camp (service SER), Nicole Peerts (stage-NL), Bettie Pitteljon (CE-NL), Marianne Tassenoy (service Stage&Dépistage), Yves Paquay (service Stage-formation), Lucia Maiello (entretien), Martine Dubernard (service Comptabilité), Steven Lee (service RP), Partrick De Brandt (service stage-FR), Danielle Verrees (service RP), Willy Coninx (chef du service RP), Dino Boute (inspecteur Stage&Dépistage), Evelyne Van Marcke (chef du service Stage&Dépistage), Serge Sacré (chef du service CE), Stefaan Jonckheere (chef du service Comptabilité), Alain Bertrand (CE-FR) et Jurgen Vansteene (chef du service SER)

IPI - BIV

rue du Luxembourg 16B / Luxemburgstraat 16B
1000 Bruxelles / Brussel

T : 02/505.38.50 - F : 02/503.42.23
rp@ipi.be - www.ipi.be
pr@biv.be - www.biv.be