



INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

RAPPORT d'ACTIVITÉ

2004

Rue de Luxembourg 16 b – 1000 Bruxelles – T: 02/505.38.50 – F: 02/503.42.23 – www.ipi.be



INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

RAPPORT d'ACTIVITÉ

2004

TABLE DES MATIERES

1. Avant-propos	2
2. Les statistiques	3
3. Les organes de l'Institut	5
o Conseil national	6
o Chambres exécutives	12
o Chambres d'appel	18
4. Les Commissions de l'Institut	23
o Commission de stage	24
o Commission Inspection-Dépistage	29
5. Les Services de l'Institut	34
o Service Etudes et Recherches	35
o Service RP	41
o Service comptabilité	46

AVANT-PROPOS

Le présent rapport d'activité 2004 est établi en exécution de l'article 41 ter de l'Arrêté royal du 27 novembre 1985 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services et de l'article 29 du règlement de stage de l'Institut, approuvé par l'Arrêté royal du 3 février 1999.

Comme son nom l'indique, il constitue une « photographie » du travail effectué au sein de l'Institut ainsi qu'un relevé de données statistiques propres à l'année 2004, donc pendant une période au cours de laquelle les organes tels qu'issus du dépouillement du scrutin professionnel du 3 décembre 2004 n'étaient pas encore installés.

Son contenu ne saurait donc être interprété, à quelque titre que ce soit, comme un engagement liant ces organes en fonction depuis 2005, que ce soit sur le plan de l'organisation des services internes, de l'interprétation des textes qui régissent la profession et l'Institut, ou encore de la politique mise en œuvre entre 2005 et 2009.

Le site de l'Institut www.ipi.be, en particulier la livraison de l'IPI-News avril-juin 2005 fournit un aperçu des projets qui seront mis en œuvre au cours de l'actuelle législature.



LES STATISTIQUES

STATISTIQUES

1. NOMBRE TOTAL D'AGENTS IMMOBILIERS

Nombre de membres et de personnes autorisées à exercer occasionnellement la profession au 07/01/05: **8.224**

Répartition par statut

- titulaires : 7.321 (FR : 2.963 ; 40,5% / NL : 4.358; 59,5%)
- stagiaires : 856 (FR : 385 ; 45% / NL : 471; 55%)
- occasionnels : 47 (FR : 14 / NL : 33)

Répartition par rôle linguistique

- rôle FR : 3.362 (41 %)
- rôle NL : 4.862 (59 %)

Répartition par province

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

Province	Total 2004 (2003)	%
Brabant wallon (BBW)	525 (+2)	6,5
Hainaut (HAI)	494 (-1)	6
Namur (NAM)	259 (-5)	3,1
Liège (LIE)	542 (-14)	6,7
Luxembourg (LUX)	120 (-5)	1,4
Bruxelles (BRU)	1.476 (-40) (FR: 1.305 /	17,9 (FR: 15,9% / NL: 2%)
Flandre occidentale (WVL)	1.317 (-81)	16
Flandre orientale (OVL)	970 (-51)	11,8
Anvers (ANT)	1.165 (-80)	14,2
Limbourg (LIM)	483 (-20)	5,9
Brabant flamand (VBB)	802 (-41)	9,7
Etranger (B/E)	71 (+12)	0,8
Total	8.224 (-282)	

2. TOTAL NOMBRE DE MAÎTRES DE STAGE : 1.059

- FR : 458 (43,3 %)
- NL : 601 (56,7 %)



LES ORGANES DE L'INSTITUT

- **Conseil national** **6**
- **Chambres exécutives** **12**
- **Chambres d'appels** **18**

CONSEIL NATIONAL

Membres

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*), Mariëtte DEPOORTER, Anjes 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 (+ 2004)

Commissaire du gouvernement

Commissaire du gouvernement
Albert WAUTHIER

Commissaire du gouvernement suppléant
Edwin WOLFS

Secrétaire

Willy Coninx

Le Conseil national s'est réuni onze fois en 2004.

1. POLITIQUE ET BUDGET 2004

Les projets suivants ont fait l'objet de discussions au sein du Conseil :

- proposition de modification de la liste des diplômes donnant accès à la profession. Comme la liste des diplômes donnant accès à la profession était alors vieille de dix ans, le Bureau et le Conseil ont estimé que le temps était venu de discuter de projets d'actualisation de celle-ci. Un projet de liste a été transmis en 2004 à la Ministre de tutelle.
- propositions d'adaptation des directives existantes et de création de nouvelles directives IPI. En effet, une première adaptation de ces directives s'imposait. Divers projets de textes ont été rédigés en concertation avec certains secteurs de l'immobilier et ont ensuite été soumis à discussion au sein du Conseil national.

Furent réalisés :

- la restructuration de la banque de données juridiques. La première banque de données juridiques créée en 1998 était jugée trop peu conviviale. Il a donc été décidé d'adapter sa structure de recherche et de collaborer avec un nouveau partenaire pour le contenu. La nouvelle mouture de cette banque de données a vu le jour au mois de septembre 2004.
- Le lancement du nouveau site IPI. Afin d'améliorer la communication tant envers le consommateur que l'agent immobilier, il a été décidé en 2003 de lancer un nouveau site Internet en 2004. Après avoir organisé un appel d'offres en la matière, l'Institut a fait son choix parmi les diverses propositions qui lui sont parvenues. Le nouveau site Internet a été officiellement mis en ligne le 22 septembre 2004 (pour de plus amples détails en la matière, nous vous référons à la rubrique Service RP).

Afin de pouvoir réaliser toutes les missions de l'IPI, la Ministre a donné son accord pour que la cotisation 2004 soit fixée à € 326 (€ 313 de cotisation IPI et € 13 destinés à la Cellule de traitement des informations financières).

Chaque trimestre, le trésorier présente au Conseil un aperçu de la situation financière ainsi qu'un bilan de l'exécution du budget.

2. PROPOSITIONS DE MODIFICATION DE L'A.R. du 6/09/93

Le 13 mai 2004, le Conseil a approuvé les propositions relatives à l'actualisation de l'A.R. du 6/09/93. Cette actualisation concernait d'une part des améliorations purement linguistiques et d'autre part une réorganisation approfondie de la liste des diplômes donnant accès à la profession.

A l'heure actuelle, et jusqu'au jour de la modification de l'A.R., toutes les personnes porteuses d'un diplôme donnant accès disposent des mêmes droits.

Au sein de la proposition de modification, une distinction est faite entre trois groupes de diplômes, chaque groupe étant concerné par des obligations différentes sur le plan du stage.

- Groupe 1 (toutes les formations en immobilier de minimum 3 ans) : les porteurs de ces diplômes sont dispensés de la formation complémentaire pendant le stage
- Groupe 2 : sont également dispensées de la formation complémentaire pendant le stage, toutes les personnes qui ont suivis des formations post-secondaires de minimum 3 ans, complétées d'un post-graduat ou d'une formation post-universitaire en immobilier de minimum 45 unités (150 h)
- Groupe 3 : doivent suivre une formation complémentaire de 60 heures, les détenteurs de tous les autres diplômes (secteurs apparentés à celui de l'immobilier) actuellement mentionnés dans la liste des diplômes reprise à l'article 5 du présent arrêté royal

Ces propositions ne sont actuellement pas en vigueur.

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 constitue des dossiers de plainte à l'encontre des personnes exerçant la profession sans agrégation IPI en vue, le cas échéant, 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 à entreprendre.

En 2004, ils ont recommandé au Conseil d'entamer 51 actions judiciaires à l'encontre de personnes exerçant illégalement la profession d'agent immobilier. Tous les avis ont été approuvés par le Conseil : 2 dossiers ont été transmis au service Contrôle et médiation du SPF Economie, 1 dossier a été transmis au parquet du procureur du Roi, 2 actions judiciaires avec constitution de partie civile ont été déposées auprès du juge d'instruction et 45 demandes de cessation des activités ont été déposées devant le tribunal de commerce. Dans un dossier, le Conseil a marqué son accord pour que l'IPI intervienne volontairement dans le cadre d'une procédure en cessation des activités devant le tribunal de commerce.

4. DÉONTOLOGIE ET DIRECTIVES

Lors de la réunion du 7 octobre 2004, le Conseil a approuvé plusieurs modifications aux directives existantes.

- Projet de directive 2 C modifiant la directive 2 – Cahier des charges concernant la garantie financière des fonds déposés, ayant pour objet l'article 10 de la déontologie
- Projet de directive 4 B modifiant la directive 4 – Contenu minimum des missions de courtage, ayant pour objet l'article 12 de la déontologie
- Projet de directive 17 B modifiant la directive 17 relative aux relations entre confrères ayant pour objet l'article 19 de la déontologie
- Projet de directive 19 relative à la convention écrite, ayant pour objet l'article 12 de la déontologie
- Projet de directive 18 : formation permanente lors d'une réinscription
- Projet de directive 20 relative aux mentions qui doivent être indiquées sur les documents utilisés par l'agent immobilier, ayant pour objet l'article 27 de la déontologie

5. STAGE

5.1. Liste des maîtres de stage

Le règlement de stage a été approuvé par un A.R. du 3 février 1999. Le règlement dispose que le Conseil a pour mission d'organiser le stage et d'encadrer les stagiaires et les maîtres de stage. Le Conseil est assisté de la commission de stage pour s'acquitter de cette mission.

Avant de pouvoir être inscrit à la liste des maîtres de stage, l'agent immobilier doit satisfaire aux conditions mentionnées à l'article 20 du règlement de stage.

Bien entendu, le maître de stage peut demander son omission de la liste des maîtres de stage à tout moment.

Toutes ces décisions sont prises par le Conseil sur la base de l'enquête préalable réalisée par la commission et de l'avis rendu en la matière par celle-ci.

Au cours de l'année 2004, le Conseil a pris des décisions dans 155 dossiers : 120 nouvelles inscriptions et 12 omissions à la liste des maîtres de stage. Par ailleurs, 23 dossiers ont été refusés car les demandeurs ne satisfaisaient pas aux conditions d'accès pour pouvoir être inscrits à la liste des maîtres de stage.

A la fin de l'année 2004, l'IPI comptait 1.059 maîtres de stage.

5.2. Règlement de stage

L'article 20 du règlement de stage dispose qu'un agent immobilier doit notamment démontrer qu'il a "huit ans d'expérience dans la profession d'agent immobilier à titre principal" avant de pouvoir être inscrit à la liste des maîtres de stage.

Le Conseil a recommandé le 13/05/04 que les années d'expérience acquises en tant qu'employé ou stagiaire soient également prises en compte. Le candidat maître de stage doit toutefois être actif en tant que titulaire depuis au moins deux ans.

En outre, le Conseil a recommandé de ne pas rejeter automatiquement le statut combiné d'indépendant et d'employé à titre de preuve d'une expérience professionnelle de 8 ans en tant qu'activité principale.

5.3. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur de la commission de stage, approuvé le 25/01/00, a été supprimé au cours de la réunion du 13 mai 2004.

5.4. Formulaire maître de stage

Le Conseil a approuvé le 17 juin 2004 le nouveau formulaire "demande d'inscription à la liste des maîtres de stage".

6. FORMATION DES STAGIAIRES ET DES TITULAIRES

6.1. Règlement d'ordre intérieur relatif à la formation, la formation complémentaire et la formation permanente

A la suite de l'approbation de nouveaux règlements tels que le règlement de stage et le règlement relatif à la formation permanente, le règlement d'ordre intérieur susmentionné datant de 1996 était devenu dépassé.

Il a donc été supprimé lors de la réunion du Conseil du 8 juillet 2004.

6.2. Contrat de prestation de services relatif à la formation complémentaire des stagiaires

Le 8 juillet 2004, le Conseil a approuvé un nouveau contrat de prestation de services dans le cadre de la coordination de la formation complémentaire des stagiaires. Il a été convenu de prolonger cette coordination temporairement et exceptionnellement pour une période d'un an avec le FORIM et le VIVO, à savoir du 1/09/04 au 31/08/05.

6.3. Formation permanente des titulaires : offre 2004

Conformément à la directive 3 relative à la formation permanente pour les titulaires, le Conseil a établi le 27 septembre 2001 un règlement déterminant les critères auxquels doivent satisfaire les organisateurs et les cours pour pouvoir être agréés dans le cadre de la formation permanente. Ce règlement relatif à la formation permanente a ensuite été complété le 6/12/01 et modifié le 19/06/03.

Au cours de 2004, le Conseil national a agréé 33 organisateurs de formations et un total de plus de 640 cours.

7. ÉLECTIONS DES MANDATAIRES IPI, période 2005-2009

En exécution des articles 12 et 13 de l'arrêté royal du 27/11/85 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels, l'IPI a organisé en 2004 les élections des mandataires (Conseil et Chambres) pour le mandat 2005-2009. Le dépouillement du scrutin a eu lieu le 3 décembre 2004.

8. DIVERS

8.1. Budget 2005

Conformément à l'art. 41 bis de l'A.R. du 27/11/85, le Bureau a pour mission, dans le courant du dernier trimestre de l'année, de soumettre à l'approbation du Conseil national le projet de budget pour l'exercice suivant. Le Bureau sortant n'a pas estimé opportun de soumettre au Conseil un budget annuel pour l'année 2005.

Le Bureau a proposé à la Ministre de recouvrer une cotisation 2005 provisoire et partielle qui permettrait au nouveau Bureau de s'acquitter temporairement de ses

missions.

8.2. Modification du règlement relatif à l'honorariat

Le 7 octobre 2004, le Conseil a approuvé une modification du règlement permettant d'accéder au statut d'agent immobilier honoraire.

Cette modification implique que la demande ne doit plus obligatoirement être introduite par la personne qui entre en ligne de compte pour ce statut, mais qu'elle peut également être introduite par tout autre agent immobilier souhaitant demander ledit statut pour un ex-confrère.

8.3. Nomination d'un secrétaire suppléant pour le CN

Depuis 1997, Monsieur Willy Coninx occupe la fonction de secrétaire du Conseil national. Le 7/10/2004, Madame Danielle Verrees a été nommée par le Conseil national en tant que secrétaire suppléante.

CHAMBRES EXÉCUTIVES

CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION FRANÇAISE

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 VINÇOTTE

Assesseur juridique suppléant : Alain BAYARD

Secrétariat Chambre exécutive d'expression française :

Secrétaire : Serge Sacré

Secrétaires suppléants : Alain BERTRAND (dossiers administratifs) et Giuseppina GIUNTA (dossiers disciplinaires)

CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

Président : Guido DE PALMENAER

Vice-président : Theo DE BEIR

Membres effectifs : Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE, Ghislain DE SMET, Filip VAN DER VEKEN et Pol Vanacker (au cours de l'année 2004, Monsieur Pol Vanacker a démissionné de son poste de membre effectif de la Chambre exécutive)

Membres suppléants : Luc MACHON, Marcel HAGERS et Armand ZEGERS

Assesseur juridique : Roland TIMMERMANS

Assesseur juridique suppléant : Guy BAELE

Secrétariat de la Chambre exécutive d'expression néerlandaise :

Secrétaire : Serge Sacré

Secrétaires suppléants : Lies Lepère (jusqu'au 24 septembre 2004), Hilde Cuypers (dossiers administratifs) et Bettie Pitteljon (dossiers disciplinaires).

INTRODUCTION

L'IPI comprend deux Chambres exécutives, une d'expression française et une d'expression néerlandaise.

Elles ont pour mission :

1. d'établir et de tenir à jour le tableau des titulaires, ainsi que la liste des stagiaires et d'autoriser l'exercice occasionnel de la profession par des personnes établies à l'étranger
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.

Jusqu'au 24 décembre 2004, le rôle des assesseurs juridiques des Chambres exécutives de l'Institut se limitait essentiellement à contrôler les décisions des Chambres. Ce rôle se matérialisait par la faculté d'interjeter appel des décisions des Chambres exécutives

et, conjointement avec le président du Conseil national, de se pourvoir en cassation contre les décisions des Chambres d'appel.

Depuis le 25 décembre 2004, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 19 novembre 2004 modifiant l'arrêté royal du 27 novembre 1985 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services (*M.B.*, 15 décembre 2004), les missions des assesseurs sont élargies à l'instruction des dossiers disciplinaires. En effet, saisis d'une plainte ou informés d'un manquement disciplinaire, ils peuvent désigner un membre effectif ou suppléant de la Chambre pour instruire l'affaire et leur en faire rapport, et, après avoir recueilli ou fait recueillir les informations qu'ils estiment nécessaires, ils jugent de l'opportunité des poursuites disciplinaires, soit en renvoyant l'affaire devant la Chambre exécutive s'ils estiment que les faits constituent un manquement déontologique suffisamment grave, soit, dans le cas contraire, en classant le dossier sans suite.

CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

STATISTIQUES

1. Dossiers administratifs

La Chambre exécutive s'est réunie 10 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

1.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

Au cours de l'année 2004, 283 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 233 ont été acceptées et 31 ont fait l'objet d'une décision de refus.

Les demandes sont rejetées lorsque le candidat ne dispose pas d'un des diplômes donnant accès à la profession et/ou ne peut attester de l'expérience professionnelle nécessaire.

Par ailleurs, 17 dossiers ont été reportés (à une séance de l'année 2005) et 2 candidats ont renoncé à leur demande d'inscription à la liste des stagiaires.

1.2. Inscriptions au tableau des titulaires

En 2004, 176 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 165 demandes ont été acceptées, 2 demandes ont été refusées.

8 dossiers ont été reportés et traités en 2005. Un ressortissant européen a été inscrit au tableau après avoir présenté avec succès un test d'aptitude.

1.3. Omissions

En 2004, la Chambre exécutive a traité 480 demandes d'omission. Il s'agissait de 442 titulaires, dont 28 ont été omis d'office (décès, insolvabilité, faillite, défaut de respect des obligations de stage, etc.) et 38 stagiaires.

Une demande a été reportée et traitée en 2005.

1.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 37 demandes de réinscription, dont 34 ont été acceptées. La Chambre a prononcé 2 refus. Une demande a été reportée et n'a pas encore été traitée.

En 2004, un seul stagiaire a demandé sa réinscription.

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

Au total, la Chambre a reçu de la part de personnes établies aux Pays-Bas 16 demandes pour pouvoir exercer la profession à titre occasionnel sur le territoire belge.

3 demandes ont été refusées et 12 demandes acceptées moyennant la réussite du test d'aptitude. Un dossier a été reporté à une séance de 2005.

Un test d'aptitude a été organisé dans le cadre de 15 dossiers, dont 5 débouchant sur un résultat positif et 4 sur un résultat négatif. 6 tests d'aptitude ont été reportés à une séance de 2005.

Par ailleurs, 27 demandes de prorogation ont été introduites et acceptées.

1.6. Changement de rôle linguistique

En 2004, 2 demandes de changement de rôle linguistique ont été introduites et acceptées.

2. Dossiers disciplinaires

La Chambre exécutive s'est réunie 10 fois en 2004 pour statuer en matière disciplinaire.

En 2004, 262 plaintes ont été portées à la connaissance du président de la Chambre exécutive.

De ces plaintes, le président en a classé sans suite 109 après un examen préliminaire pour diverses raisons (l'accusé a été omis, la plainte est manifestement non fondée, la plainte est irrecevable, le délai raisonnable est dépassé ou après une lettre d'admonestation) et a désigné un rapporteur dans 131 dossiers.

Pour un total de 82 dossiers, un rapport a été établi après enquête en 2004, résultant 28 fois à un classement sans suite et 54 fois à un renvoi devant la Chambre.

La Chambre exécutive siégeant en matière disciplinaire a prononcé 108 décisions disciplinaires.

Les sanctions suivantes ont été prononcées :

- 6 avertissements
- 3 blâmes
- 23 suspensions
- 50 radiations

Un acquittement a été prononcé dans le cadre de 11 dossiers.

Dans 12 dossiers, pour lesquels des agents immobiliers devaient fournir des explications en matière d'assurance et de garantie, la procédure disciplinaire a été déclarée sans objet vu l'omission des agents immobiliers concernés.

En 2004, 13 appels ont été interjetés à l'encontre de décisions disciplinaires.

3. Appels des maîtres de stage

En 2004, 7 maîtres de stage ont interjeté appel d'une décision du Conseil national.

Les appels ont été déclarés fondés dans 6 cas. La décision du Conseil national a été confirmée dans le cadre d'un dossier.

4. Arbitrage et avis

En 2004, la Chambre n'a rendu aucun avis ni aucune décision d'arbitrage.

CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION FRANÇAISE

STATISTIQUES

1. Dossiers administratifs

En 2004, la Chambre exécutive s'est réunie 11 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

1.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

224 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 183 ont été acceptées (181 sur base du diplôme et 2 sur base d'expérience professionnelle) et 38 ont fait l'objet d'une décision de refus. Il y a eu également 3 désistements.

1.2. Inscriptions au tableau des titulaires

101 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. A cette occasion, la Chambre vérifie si le stagiaire a accompli un stage satisfaisant. 99 demandes ont été acceptées, 2 demandes ont été refusées.

1.3. Omissions

En 2004, la Chambre exécutive a traité 223 demandes d'omission : 219 ont été acceptées. Dans 3 dossiers, il y a eu un désistement.

La Chambre a aussi traité 15 omissions d'office (décès, art. 16 du règlement de stage).

1.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 43 demandes de réinscription, dont 32 ont été acceptées. La Chambre a prononcé 2 refus. 6 demandes ont été jugées irrecevables et dans 3 dossiers il y a eu désistement de la part du demandeur.

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

18 personnes ont demandé à pouvoir exercer la profession à titre occasionnel, ayant leur établissement principal à l'étranger.

9 demandes ont été acceptées, 9 demandes ont été refusées.

1.6. Changement de rôle linguistique

En 2004, aucune demande de changement de rôle linguistique n'a été introduite.

2. Dossiers disciplinaires

La Chambre exécutive s'est réunie 10 fois en 2004 pour statuer en matière disciplinaire.

En 2004, 246 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. De ces plaintes, le président ou le président suppléant en ont classé sans suite 50 après un examen préliminaire.

Dans 261 dossiers, le Président a désigné un rapporteur.

Pour un total de 212 dossiers, un rapport a été établi après enquête, résultant 118 fois à un classement sans suite et 94 fois à un renvoi devant la Chambre.

19 décisions disciplinaires ont été prononcées, dont 6 contradictoires et 13 par défaut:

- 8 radiations
- 4 suspensions
- 4 blâmes
- 1 avertissement
- 1 acquittement
- dans 1 dossier, la Chambre a déclaré la procédure disciplinaire sans objet, suite au décès de l'appelé

En 2004, il y a eu 3 appels et 2 oppositions contre les décisions de la Chambre exécutive.

3. Appels des maîtres de stage

1 maître de stage a interjeté appel d'une décision du Conseil national.

4. Arbitrage et avis

En 2004, la Chambre a rendu un avis dans le cadre d'une procédure devant le tribunal de commerce.

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, ainsi qu'en cas de contestations entre personnes inscrites à des tableaux établis par des chambres exécutives différentes.

En 2004, les Chambres réunies ont siégé 2 fois. Elles ont accepté 2 demandes d'admission à la liste des stagiaires, dont une sur la base du diplôme et l'autre sur la base de l'expérience professionnelle. Elles ont refusé 2 demandes d'admission à la liste des stagiaires.

CHAMBRES d'APPEL

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANÇAISE

Président : Philippe de CALLATAÿ

Président suppléant : Claude GONTHIER

Membres effectifs : Marie-Louise VANDENBERGH et Claudine VANDER ELST

Membres suppléants : Serge WINNYKAMIEN, Paul DELAYE, Gérard de BROUX, Jacqueline MESTDAGH, Michel PILETTE-VLUG et André HEUTZ

Secrétariat de la Chambre d'appel d'expression française :

Secrétaire : Olivier Aoust

Secrétaires suppléants : Anne Roggen, Evelyne Van Marcke et Jan Grillet

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

Président : Stefaan DESMET

Président suppléant : Paul VANDEPITTE

Membres effectifs : Pol DERMUL et Karine DE ROECK-SCHOETERS

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

Secrétariat de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise :

Secrétaire : Jurgén Vansteene

Secrétaires suppléants : Anne Roggen, Evelyne Van Marcke et Jan Grillet

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.

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. Ces recours sont de la compétence des Chambres d'Appel

Les décisions définitives des Chambres 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.

1.2. Décisions

1.2.1. Recours introduits

Depuis la création de l'IPI en 1995 jusqu'à la fin du mois de décembre 2004, 803 recours ont été introduits, 395 auprès de la Chambre d'appel d'expression française et 408 auprès de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 5 dernières années :

<i>Chambre d'appel</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>
Francophone	50	48	29	30	41
Néerlandophone	40	77	27	43	44

1.2.2. Décisions prises

Jusqu'à la fin de l'année 2004, la Chambre d'appel d'expression française a prononcé 379 décisions. La Chambre d'appel d'expression néerlandaise en a prononcé quant à elle 391.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 5 dernières années :

<i>Chambre d'appel</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>
Francophone	47	42	41	36	35
Néerlandophone	40	76	39	37	36

1.2.3. Nature des dossiers traités en 2004

Les 35 décisions de la Chambre d'appel d'expression française et les 36 décisions de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise concernaient les dossiers suivants :

<i>Chambre d'appel</i>	<i>liste des stagiaires</i>	<i>tableau</i>	<i>exercice occasionnel</i>	<i>omission</i>	<i>dossiers disciplinaires</i>	<i>divers</i>
Francophone	15	3	1	8	8	0
Néerlandophone	17	2	2	6	7	2

2. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANÇAISE

Sur le plan procédural, on notera que la Chambre d'appel d'expression française a systématiquement annulé les décisions de la Chambre exécutive, au motif que le président de cette dernière, ainsi que son suppléant, ont été nommés à cette fonction par un arrêté royal du 19 décembre 2003 qui, d'une part, précise qu'il entre en vigueur le 10 janvier 2003 portant ainsi atteinte au principe de non rétroactivité des actes administratifs et qui, d'autre part, contrevient à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce qu'il n'indique pas les motifs de droit

et de fait ayant conduit l'autorité administrative à nommer les intéressés aux postes de président et président suppléant de la Chambre exécutive.

La Chambre d'appel a dès lors considéré que cet arrêté de nomination était illégal et, par suite, que les décisions de la Chambre exécutive déferées devant elle devaient être annulées.

Toutefois, en matière administrative, en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, la Chambre d'appel a, à chaque fois, statué sur le fond du dossier qui lui était soumis (pour les dossiers disciplinaires, cf. ci-dessous).

La Chambre d'appel a traité 15 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires. Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 6 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires. Les 8 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. Enfin, une personne s'est désistée de son appel.

Trois 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 2 cas, l'agent immobilier stagiaire a été inscrit au tableau après avoir déposé les documents nécessaires. Le troisième recours a quant à lui été déclaré irrecevable.

Huit 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, ont interjeté appel contre la décision de la Chambre exécutive : 2 y sont restées inscrites après décision de la Chambre d'appel tandis que la troisième a vu son omission d'office confirmée en degré d'appel.

La Chambre d'appel a décidé de maintenir au tableau des titulaires 2 personnes qui en avait été omises d'office par la Chambre exécutive.

Les 3 autres dossiers concernaient des personnes qui avaient demandé leur omission du tableau des titulaires. Après la procédure en appel, 1 appelant est resté inscrit au tableau, ayant entre-temps décidé de rester inscrit, 1 autre s'est désisté de son appel, tandis que le dernier a vu la date de son omission, telle que constatée par la Chambre exécutive, confirmée par la Chambre d'appel.

Une demande d'exercice occasionnel de la profession a été refusée par la Chambre d'appel au motif que ce que l'appelant avait en vue ne relevait pas de l'exercice occasionnel de la profession, mais bien habituel.

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 8 dossiers disciplinaires, ayant déclaré un recours irrecevable (hors délai) et renvoyé les 7 autres appelants des poursuites,

Ces dernières décisions sont fondées sur la double circonstance que, d'une part, les président et présidents suppléant de la Chambre exécutive ont été nommés par un arrêté royal illégal (cf. ci-dessus) et que, d'autre part, ce sont eux qui – à cette époque –

décidaient de traduire ou non un membre devant ladite Chambre dans le cadre de plaintes disciplinaires. La Chambre d'appel a dès lors estimé que la « citation » des intéressés devant la Chambre exécutive était irrégulière et que cela viciait la procédure disciplinaire *ab initio*, en sorte qu'elle a décidé, dans ces affaires, de renvoyer les appelants des poursuites diligentées contre eux.

3. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise a traité 17 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 2 autres ont vu leur inscription refusée le premier parce qu'il ne possédait pas un des diplômes prescrits, le second au motif qu'il n'a pu établir l'expérience professionnelle requise.

Deux 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. Après avoir produit les documents nécessaires, un appelant a été inscrit par la Chambre d'appel ; dans le second dossier, la Chambre d'appel a confirmé la décision de la Chambre exécutive.

Deux appels en matière d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession ont été rejetés par la Chambre d'appel, celle-ci ayant considéré que les appelants devaient au moins être porteurs d'un diplôme sanctionnant un cycle d'études post-secondaires de 3 ans pour pouvoir être autorisés à exercer la profession occasionnellement.

Six personnes ont introduit un recours dans le cadre de leur dossier d'omission. 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 inscription sur la liste des stagiaires. En effet, en pareil cas, ils sont censés avoir renoncé à leur qualité d'agent immobilier stagiaire. Les recours ont, à chaque fois, été rejetés.

Un appelant s'est désisté du recours qu'il avait introduit contre une décision de refus d'inscription à la liste des maîtres de stage. Dans un dossier concernant une demande d'inscription au tableau, la Chambre d'appel a rendu une décision intermédiaire par laquelle elle a demandé à la commission de stage de rendre un avis conformément à l'article 16, § 2, du règlement de stage.

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 7 dossiers disciplinaires. Elle a confirmé 5 sanctions qui avaient été prononcées par la Chambre exécutive (1 blâme, 2 suspensions de 15 jours et 2 radiations). La Chambre d'appel a décidé, dans une affaire, de ne pas prononcer de sanction (la Chambre exécutive avait rendu un blâme) et, dans le dernier dossier, de ramener la sanction de 6 mois de suspension infligée par la Chambre exécutive à un blâme.

Saisie d'un pourvoi contre une décision de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise, la Cour de cassation a rendu le 6 mai 2004 un arrêt par lequel elle a cassé

cette décision au motif que la Chambre d'appel n'avait pas répondu à tous les moyens de défense soulevés par l'appelant ; cette affaire a ainsi été renvoyée à la Chambre d'appel autrement composée.

4. LES CHAMBRES D'APPEL RÉUNIES

Les Chambres d'appel réunies, composées de membres des deux Chambres, statuent sur les recours introduits contre les décisions des Chambres exécutives réunies ainsi que sur les recours introduits contre les résultats des élections.

Elles n'ont pas tenu d'audience en 2004.



LES COMMISSIONS DE L'INSTITUT

- Stage	24
- Inspection & Dépistage	29

Commission de STAGE

Présidents

Joan SCHELLENS (NL) et Richard HANE (FR)

Membres (35 membres des Commissions provinciales)

Flandre occidentale : Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES, Frank ROUSERE

Flandre orientale : Willy HAEGENS, Hendrik NELDE, Daisy VAN DER MEERSSCHE

Anvers : Jozef VANDEKEYBUS, Anja VAN DER HEYDEN, Esther VAN MARCKE

Limbourg : Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS, Johan TELEN

Brabant flamand : Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS, Michel VAN DEN MEERSSCHAUT

Région bruxelloise : Isabelle DEVREUX, Théo SLEUWAEGEN, Yves NYSSSENS, Jacques WALCKIERS

Brabant wallon : Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS, Fernand WAUTERS

Hainaut : Michel GENEAU, Alain GUIET, Bertrand SIMONTS

Namur/Luxembourg : Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean-Edouard DEREPEPE, Richard HANE

Liège : Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI, Joseph VANESSE, Alain XHARDEZ.

Chef de service

Evelyne Van Marcke

Appui juridique

Yves Paquay (depuis le 01/01/2004)

Secrétaires

Katy Van Camp (jusqu'au 31/12/2003 et remplacée par Nancy Brisart du 01/01/2004 au 09/03/2004) ;

Nicole Peerts (depuis le 11/03/2004) ;

Patrick De Brandt (jusqu'au 29/06/2004 et remplacé par Jean-Marie Lemlijn du 01/06/2004 au 23/11/2004) ;

Michel Engelbosch (depuis le 15/11/2004).

L'ensemble des dossiers et des problématiques sont soumis aux commissions provinciales, chacun de leurs représentants siégeant ensuite à tour de rôle au sein de la Commission de stage, qui réexamine les dossiers à l'échelon national et émet des avis.

La Commission de stage s'est réunie 11 fois au cours de l'année 2004.

La présidence de la Commission de stage a fait l'objet d'une tournante eu égard au rôle linguistique et a été alternativement assurée par Messieurs J. Schellens (NL) et R. Hane (FR).

1. INTRODUCTION

La Commission de stage est l'organe créé par le Conseil national chargé de la gestion des dossiers des stagiaires et des maîtres de stage, ainsi que de l'accompagnement de ceux-ci dans leurs démarches. La Commission dispose de la compétence d'émettre des avis destinés aux organes de l'Institut, d'une part aux Chambres en ce qui concerne l'inscription d'un stagiaire au tableau des titulaires et d'autre part au Conseil national pour les inscriptions sur la liste des maîtres de stage.

2. STAGIAIRES

2.1. Statut des stagiaires

Conformément à la réglementation organisant l'accès et l'exercice de la profession d'agent immobilier, le stage est réalisé en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire.

2.2. Accompagnement des stagiaires

Dès la réception de la notification de la décision d'inscription sur la liste des stagiaires par l'une des Chambres, le stagiaire est informé de ses obligations et des formalités à accomplir durant sa période de stage. Le secrétariat de la Commission de stage constitue alors son interlocuteur privilégié, auquel il sera tenu de faire parvenir des rapports de stage détaillés de nombreux documents explicitant ses activités et prestations réalisées sous l'égide de son maître de stage.

Chaque dossier est un cas particulier traité de manière individuelle et confidentielle par le secrétariat de la Commission de stage.

Le stagiaire et le maître de stage sont susceptibles d'être contactés à tout moment afin d'apporter un complément d'information, voire d'être invités afin de venir expliquer le déroulement du stage devant les membres de la Commission de stage. Néanmoins, l'audition d'une des parties relève très fréquemment de sa propre initiative.

2.3. Formation complémentaire

A côté de l'obligation d'effectuer un stage d'une année figurent des obligations accessoires dont celle de suivre, durant la période de stage, une formation complémentaire d'un minimum de 60 heures. Lors de sa séance du 8 juillet 2004, le Conseil national de l'Institut a approuvé le « **règlement d'ordre intérieur relatif à la formation complémentaire** », qui détermine le type de formation à suivre ainsi que les alternatives réservées aux détenteurs de diplômes spécialisés dans le secteur de l'immobilier.

Ainsi, l'IPI a établi un programme de formation de 68 heures accessible à tous les agents immobiliers stagiaires, qui reprend les matières essentielles à la pratique de la profession d'agent immobilier, à savoir la location, la vente, la gestion immobilière ainsi que la déontologie et la réglementation propre à la profession. L'organisation de ces modules de formation a été confiée à des tiers pour l'ensemble du pays, des séances ayant été organisées en langue française à Liège, Namur et Bruxelles (2x), et en langue néerlandaise à Ostende (2x), Courtrai (2x), Gand (2x), Saint-Nicolas (2x), Turnhout (2x), Louvain (2x) et Genk.

Pour l'année 2004, 302 stagiaires ont pris part à ces formations organisées pour le compte de l'IPI. 123 étaient du rôle linguistique francophone et 179 du rôle linguistique néerlandophone.

L'ensemble des stagiaires sont également autorisés à suivre, dans le cadre de leur formation complémentaire, une formation de longue durée de niveau d'enseignement supérieur, organisée dans le cadre d'une université ou d'une haute école. Le Conseil national dresse une liste de ces formations.

Enfin, les stagiaires titulaires d'un diplôme spécialisé dans le secteur de l'immobilier peuvent, sous certaines conditions, satisfaire à leur obligation de formation en prenant part aux cours de formation permanente destinés aux agents immobiliers titulaires.

Cette réglementation entrée en vigueur le 9 juillet 2004 s'applique également aux stages en cours en vertu d'un régime transitoire prévu dans le règlement.

2.4. Fin du stage

Tout au long du stage, le secrétariat de la Commission de stage veille à informer les stagiaires des documents nécessaires à la tenue de leur dossier, en particulier :

- l'ensemble des rapports de stage détaillés ;
- les annexes à ces rapports : preuves de rémunération par le maître de stage, documents démontrant l'activité du stagiaire pour le compte du maître de stage, descriptifs de biens, copies de courriers avec les autorités,... ;
- l'attestation d'affiliation auprès d'une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ;
- l'attestation de présence à minimum 60 heures de formation complémentaire ;
- le formulaire d'évaluation de fin de stage dûment complété et signé par le maître de stage.

Une fois clôturé, le dossier est préalablement évalué par la commission provinciale. En définitive, 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 cours de l'année 2004, la Commission de stage a émis 272 avis à la Chambre exécutive, dont 262 avis positifs et 10 avis négatifs.

2.5. Nombre de stagiaires

Au 31 décembre 2004, l'IPI comptait 856 agents immobiliers stagiaires répartis comme suit :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Buit/Etr.	TOTAL
106	95	115	58	112	119	72	27	67	70	11	4	856

3. MAÎTRES DE STAGE

3.1. Candidats maîtres de stage

Le stage s'effectue avec l'assistance d'un maître de stage.

Lorsqu'une candidature complète comme maître de stage est introduite, le dossier est transmis pour avis à la Commission de stage qui, librement ou à la demande de celui-ci, peut auditionner le candidat maître de stage afin d'obtenir des éclaircissements quant à certains points du dossier. Elle est par contre tenue de le faire préalablement à la remise d'un avis négatif.

Le Conseil national, organe compétent pour la tenue de la liste des maîtres de stage, se saisit ensuite du dossier et de l'avis favorable ou défavorable émis par la Commission de stage. Le Conseil prend alors une décision formelle relative à la demande de candidature lors de sa prochaine réunion.

3.2. Limitation du nombre de stagiaires

Sauf dérogation de la Commission de stage, un maître de stage ne peut superviser la formation que d'un seul stagiaire à la fois.

Pour les maîtres de stage disposant déjà d'un stagiaire, les présidents de la Commission de stage se sont, en règle, accordés pour octroyer certaines dérogations. Parmi celles-ci, il était généralement permis :

- d'encadrer un stagiaire à temps plein et un stagiaire à temps partiel durant la même période ;
- d'encadrer deux stagiaires à temps partiel ;
- de conclure une nouvelle convention de stage pour autant que son stagiaire soit entré dans les trois derniers mois de sa période de stage ;

La demande de dérogation visant d'autres situations faisait l'objet d'une délibération au sein de la Commission de stage. Il pouvait notamment être tenu compte de la présence d'autres agents immobiliers agréés IPI dans les bureaux ou de la structure globale des bureaux.

3.3. Durée du statut de maître de stage

Par sa décision du 13 mai 2004, le Conseil national a abrogé le règlement d'ordre intérieur de la Commission de stage (datant du 25 janvier 2000) et partant, la disposition relative au statut quinquennal et à la prorogation de la qualité de maître de stage. Désormais, la Commission de stage ne vérifie plus tous les cinq ans le travail accompli par un maître de stage et n'émet donc plus d'avis de prorogation du statut de maître de stage. Le maître de stage conserve donc ce statut de manière indéterminée.

3.4. Nombre de maîtres de stage

En 2004, la Commission de stage a transmis son avis au Conseil national dans 155 dossiers relatifs aux maîtres de stage : 120 étaient favorables et 23 défavorables à l'inscription sur la liste des maîtres de stage. 5 avis concernaient des demandes d'omission de cette liste et 7 des propositions d'omission.

A la fin de l'année 2004, l'IPI comptait 1.059 maîtres de stage :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	TOTAL
148	115	157	64	99	217	64	30	80	72	13	1.059

Commission INSPECTION-DÉPISTAGE

Membres des commissions

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

Membres (35 membres provinciaux) :

Brabant wallon : Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS, Fernand WAUTERS

Hainaut : Michel GENEAU, Alain GUIET, Bertrand SIMONTS

Namur-Luxembourg : Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean DEREPEPE, Richard HANE

Liège : Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI, Joseph VANESSE, Alain XHARDEZ.

Région bruxelloise : Isabelle DEVREUX, Théo SLEUWAEGEN, Yves NYSENS, Jacques WALCKIERS

Flandre occidentale : Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES, Frank ROUSERE

Flandre orientale : Willy HAEGENS, Hendrik NELDE, Daisy VAN DER MEERSSCHE

Anvers : Jozef VANDEKEYBUS, Anja VAN DER HEYDEN, Esther VAN MARCKE

Limbourg : Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS, Johan TELEN

Brabant flamand : Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS, Michel VAN DEN MEERSSCHAUT

Service Inspection-Dépistage

Chef de service : Evelyne Van Marcke

Collaboratrice administrative : Marianne Tassenoy

Inspecteurs : Johan Vanhalle, Dino Boute (jusqu'au 28/10/2004) et Michel Engelbosch (jusqu'au 15/11/2004, vers le service Stage)

1. INTRODUCTION

Le Conseil national a notamment pour mission "de veiller au respect des conditions d'accès à la profession et de dénoncer à l'autorité judiciaire toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession" (article 7, §1, 1. de la loi-cadre du 1/03/1976).

La Commission Inspection-Dépistage a donc été créée en 1995 pour appuyer le Conseil national dans cette mission. Le Service Inspection-Dépistage soutient la Commission et prépare les dossiers.

En 2004, la commission s'est réunie 11 fois.

Le cap des 4000 plaintes relatives à l'exercice illégal de la profession d'agent immobilier et le port illégal du titre professionnel a entre-temps été atteint : depuis le lancement de leurs activités, le service et la commission ont reçu 4261 plaintes.

Au cours de l'année 2004, 416 nouveaux dossiers ont été ouverts. Après avoir connu une tendance à la baisse depuis 2002, nous constatons que le nombre de plaintes introduites est à nouveau à la hausse. Cette évolution s'explique par le fait que depuis le début de l'année 2003, le service compte 3 inspecteurs qui effectuent un travail actif en vue de dépister les personnes exerçant illégalement les activités.

Outre les informations et les plaintes reçues de la part des consommateurs et des agents immobiliers agréés, les inspecteurs, qui sont présents sur le terrain, fournissent également un grand nombre d'informations au service. Par ailleurs, ils surfent

régulièrement sur divers sites spécialisés en immobilier et collectent les annonces susceptibles d'être liées à l'exercice illégal.

Enfin, ils vérifient si les personnes omises ou radiées du tableau des titulaires ou de la liste des stagiaires ont bien cessé d'exercer leurs activités d'agent immobilier.

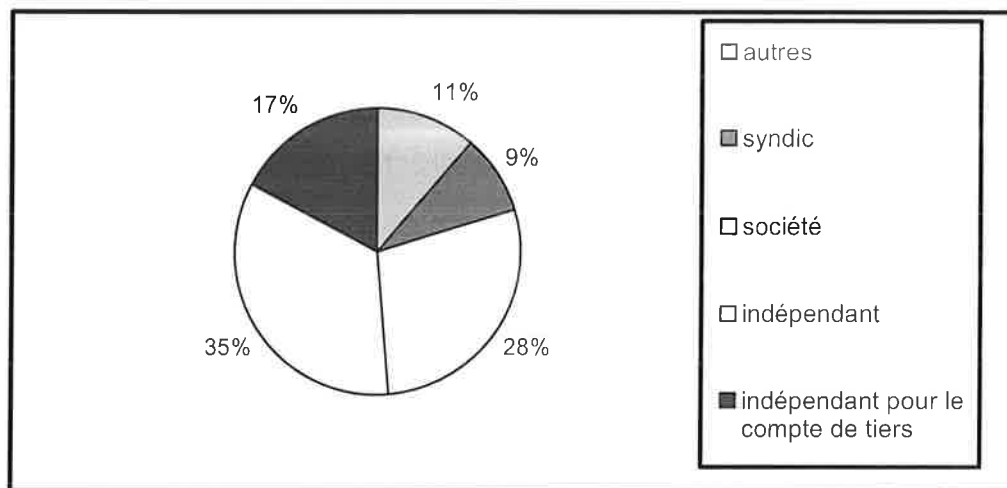
Les inspecteurs mènent, pour toute information reçue par le service, une pré-enquête pouvant déboucher sur une enquête plus approfondie. Tel est le cas pour 46% des dossiers. En ce qui concerne les 54 % restants, il appert de la pré-enquête que la plainte est non fondée.

Une plainte peut être considérée comme étant non fondée pour diverses raisons :

- la plainte est formulée à l'encontre d'une personne disposant d'une agrération 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 plainte ne comporte pas suffisamment d'éléments probants pour instruire l'affaire.

2. DOSSIERS DÉPISTAGE

Depuis la création de la Commission, 1963 plaintes ont été examinées en détail. Le tableau ci-dessous reprend les types d'exercice illégal que le service rencontre le plus souvent. Les chiffres de 2004 sont quasiment identiques à ceux de l'année 2003.



Le plus grand groupe d'illégaux se constitue d'agents immobiliers non agréés exerçant pour leur propre compte sous le statut d'indépendant.

Ce groupe est suivi d'un grand nombre de sociétés qui exercent les activités d'agent immobilier sans qu'il y ait un administrateur, un gérant ou un associé actif agréé.

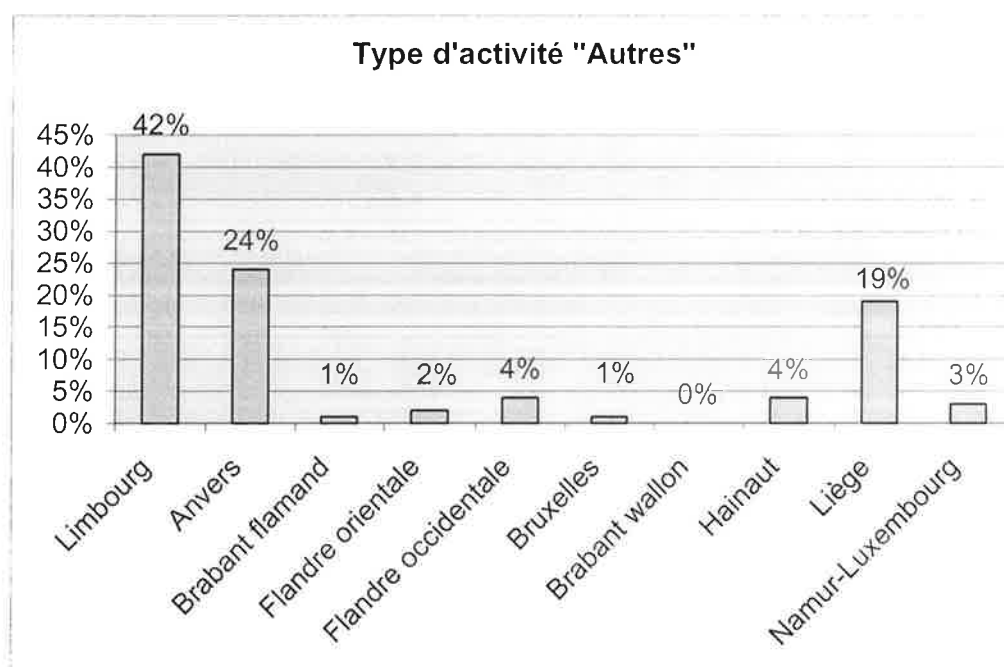
Dans une moindre mesure, des plaintes sont également déposées à l'encontre de non

agréés qui travaillent sous le statut d'indépendant pour le compte d'un agent immobilier agréé.

Les plaintes visant les personnes qui exercent illégalement la fonction de syndic ou de régisseur constituent le plus petit groupe.

La catégorie "Autres" se compose principalement d'agents immobiliers étrangers qui exercent les activités sans agréation sur le marché immobilier belge.

La présence d'agents immobiliers néerlandais et allemands dans les régions frontalières qui exercent sans agréation la profession en Belgique se reflète dans le nombre de dossiers ouverts dans les provinces du Limbourg, d'Anvers et de Liège. Une action est systématiquement entreprise à l'encontre de tels agents immobiliers. Le tableau ci-dessous reproduit la répartition régionale des dossiers classés dans la catégorie "Autres".



Au cours de l'enquête menée dans le cadre des dossiers Dépistage, certains illégaux mettent spontanément un terme à leurs activités illicites ou du moins font le nécessaire pour régulariser leur situation. Dans de nombreux cas, une demande d'inscription à la liste des stagiaires est introduite auprès de la Chambre exécutive. Les agents immobiliers établis à l'étranger peuvent demander à la Chambre exécutive d'obtenir l'autorisation d'exercer occasionnellement la profession en Belgique. Une autre façon de régulariser sa situation consiste à prendre le statut d'employé et de travailler pour un agent immobilier agréé.

Dans certains cas, la Commission constate qu'elle dispose de trop peu d'éléments pour conclure à l'exercice illégal. Si par contre la Commission dispose de preuves solides, elle proposera au Conseil national d'engager des actes appropriés.

3. PROCÉDURES JUDICIAIRES

En 2004, le Conseil national a approuvé 51 actions judiciaires :

1. La Commission a proposé une demande de cessation des activités auprès du tribunal de commerce dans 45 cas. L'avantage de cette procédure judiciaire est que le délai au sein duquel celle-ci peut être réglée est relativement court par rapport à d'autres types de procédures. En règle générale, le tribunal impose une interdiction d'exercer couplée à une astreinte. Par le biais de cette action judiciaire, les personnes condamnées s'abstiennent de toute activité illégale à l'avenir. L'interdiction d'exercer est suivie de près par les inspecteurs du service Dépistage. Si la personne condamnée enfreint à nouveau la loi, un huissier de justice procédera aux constatations nécessaires pour procéder au recouvrement de l'astreinte.

Au cours de l'année 2004, ces procédures ont principalement été engagées à l'encontre d'agents immobiliers étrangers qui exerçaient les activités en Belgique sans autorisation. Malheureusement, de nombreux illégaux sont encore actifs à Bruxelles. Le tableau ci-dessous montre que maintes procédures ont été engagées dans les provinces du Limbourg et d'Anvers ainsi que dans la région bruxelloise.

LIM	ANV	BR-FL	FL OR	FL OC	BXL	BR-WAL	NAM-LUX	HAI	LIE
17	11	2	0	4	7	0	0	0	4

2. Dans 2 dossiers, le Conseil national a approuvé l'introduction d'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.
3. Le Conseil national a en outre décidé, dans le cadre d'un dossier, de déposer plainte auprès du parquet du procureur du Roi. Cette procédure présente l'avantage d'être tout à fait gratuite. En contrepartie, le parquet n'est pas obligé de poursuivre et peut classer la plainte sans suite ou proposer un arrangement à l'amiable. Si le dossier est renvoyé devant le tribunal correctionnel, celui-ci peut prononcer des peines correctionnelles.
4. À la demande d'un membre agréé, le Conseil national a, dans le cadre d'un dossier, accepté d'intervenir volontairement dans le cadre d'une procédure en cessation des activités devant le tribunal de commerce. Une telle intervention est exceptionnelle et ne se produit que quand le dossier comporte un nombre suffisant de preuves de l'exercice illégal.
5. Deux dossiers ont été transmis, après approbation par le Conseil national, au Service contrôle et médiation du Service public fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. 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 est transmis au procureur du Roi. Le parquet examinera ensuite l'affaire plus en détail.

6. Il existe également la possibilité de faire citer certains illégaux directement devant le tribunal correctionnel. Une telle procédure n'a plus été proposée en 2004 car elle n'a pas livré les résultats escomptés par le passé.

Le Conseil national se sert souvent des procédures susmentionnées pour forcer les illégaux à cesser leurs activités.

Enfin, le Conseil a décidé d'introduire une requête en annulation d'un règlement de l'Ordre des barreaux francophone et germanophone auprès de la Cour de cassation. Ce règlement du 19/04/04 prévoit la possibilité pour les avocats d'exercer la fonction de syndic d'une association de copropriétaires.



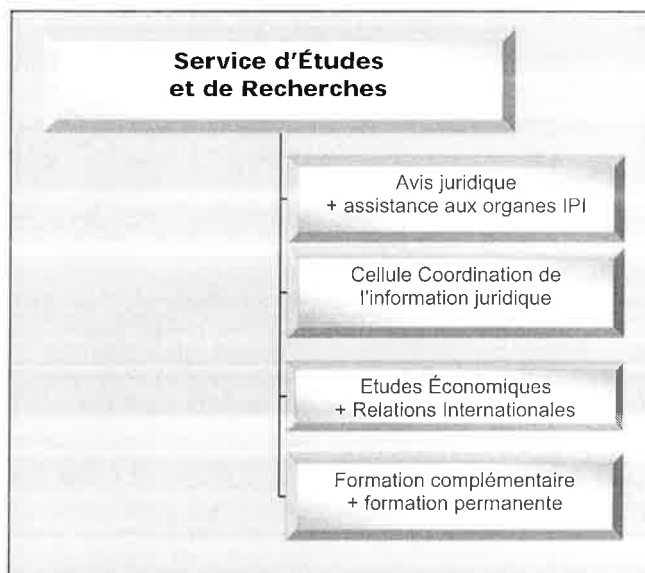
LES SERVICES DE L'INSTITUT

- Etudes et Recherches	35
- Relations Publiques	41
- Comptabilité	46

Service d'ÉTUDES ET DE RECHERCHES (SER)

Membres du personnel

- Jurgen Vansteene (*juriste, chef de service*)
- Olivier Aoust (*juriste*)
- Jan Grillet (*juriste – Banque de données juridiques*)
- Yves Paquay (*juriste - Formation permanente et formation complémentaire*)
- Katy Van Camp (*collaboratrice administrative Cellule Etudes économiques*)
- Olivia Caus (*collaboratrice administrative Cellule Formation*)
- Anne Roggen (*collaboratrice administrative – mi-temps*)



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 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.

Dans ce cadre, la problématique des barèmes recommandés a fait l'objet d'une attention toute particulière. En effet, le 9 février 2004, la Commission européenne publiait un rapport sur la concurrence dans le secteur des professions prestataires de services, dans lequel elle estimait que l'établissement de barèmes recommandés d'honoraires pouvait constituer une infraction aux règles de la concurrence. Compte tenu de cet élément et par mesure de précaution, l'IPI a décidé, au début de l'année 2004, de retirer les barèmes recommandés de son site jusqu'à ce que la situation soit davantage clarifiée sur le plan juridique. La position de la Commission européenne a,

depuis lors, été confirmée. En effet, le 24 juin 2004, elle a infligé à l'Ordre des Architectes une amende de € 100.000 pour ses barèmes recommandés (décision de la Commission européenne du 24 juin 2004). Cette décision a également des répercussions pour toutes les organisations professionnelles au sein de l'Union européenne, et notamment pour l'IPI qui ne pourra plus établir de barèmes (même à titre purement indicatif). Deux procédures concernant les barèmes qui étaient auparavant recommandés par l'IPI sont d'ailleurs toujours pendantes auprès du Conseil de la Concurrence.

Le service a également été amené à traiter un autre dossier important : les 'Recommandations de la Commission des Clauses abusives relatives aux conditions générales des agents immobiliers dans les contrats d'intermédiaire de vente'. A la suite d'une question parlementaire adressée au ministre de l'économie en fonction à l'époque, Monsieur Charles Picqué, ce dernier avait demandé à la Commission des Clauses abusives d'examiner les conditions générales figurant dans les contrats conclus entre les agents immobiliers et leurs clients. Le 3 juin 2004, la Commission a communiqué ses 11 recommandations, lesquelles ont fait l'objet de premières discussions à la fin de l'année 2004 entre l'administration du SPF Economie, l'IPI, et le ministre de la protection de la consommation. D'autres organisations (comme les organisations professionnelles syndicales, Test-Achats, le Syndicat des Propriétaires, ...) ont par ailleurs été invitées à communiquer leurs remarques sur lesdites recommandations.

En collaboration avec les Chambres et le service dépistage, 2 dossiers de jurisprudence-IPI ont été réalisés et envoyés aux membres de l'IPI. Ils contiennent également des jugements et arrêts prononcés en matière d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Ces dossiers peuvent être consultés sur le site Internet de l'IPI : www.ipi.be – rubrique 'Publications' - 'Dossiers'.

Deux forums provinciaux ont été organisés en 2004 auxquels a participé, notamment, le Service d'Études et de Recherches : le premier avait pour sujet la législation anti-blanchiment de capitaux, les élections de l'IPI et la procédure disciplinaire des Chambres exécutives, tandis que le second était consacré au nouveau site Internet de l'IPI, à la nouvelle mouture de la banque de données juridiques et au profil de l'agent immobilier illustré à l'aide de statistiques.

Des textes ont été rédigés pour l'*Immobilium*, le bulletin de l'IPI ('Modification de la loi sur le blanchiment d'argent' ; 'Contrats de courtage exclusifs et non exclusifs' ; 'L'agent immobilier est-il tenu d'afficher ses tarifs ?' ; 'Elections IPI' ; 'Formation permanente' ; 'Numéro d'entreprises : à partir du 1^{er} janvier 2005 !').

Le service SER a par ailleurs assuré le secrétariat du groupe de travail Déontologie. Le groupe de travail Déontologie s'est réuni quatre fois en 2004 pour examiner, d'une part, les problèmes pratiques que peuvent poser certaines dispositions déontologiques – en particulier dans le secteur des courtiers en immobilier d'entreprise – et, d'autre part, la directive concernant la garantie financière. Quelques propositions d'adaptation ou de modification de la déontologie ont ensuite été soumises, après approbation du Conseil national, au ministre des Classes moyennes.

Enfin, le service a traité les courriers d'agents immobiliers et de particuliers relatifs à la réglementation professionnelle (agrément à l'IPI, obligations déontologiques, formation permanente, ...), sans qu'il puisse toutefois se prononcer sur des dossiers disciplinaires, cette compétence étant exclusivement attribuée aux Chambres exécutives et aux Chambres d'appel.

2. CELLULE COORDINATION DE L'INFORMATION : BANQUE DE DONNÉES JURIDIQUES ET BULLETIN D'INFORMATION ÉLECTRONIQUE

La mise à neuf de la banque de données juridiques, débutée à l'automne 2003, a été, en majeure partie, finalisée au cours des six derniers mois de 2004. Depuis le début du mois de septembre 2004, les membres y ont eu accès par l'intermédiaire du nouveau site Internet de l'Institut. La banque de données juridiques a par ailleurs fait l'objet d'une présentation à l'occasion des forums d'automne.

Cette mise à neuf a d'abord consisté à présenter le fichier législatif existant (de l'ancienne banque de données) de manière plus conviviale.

Le coordinateur de l'information a consacré la majeure partie de son temps en 2004 au suivi des améliorations qui devaient encore être apportées à la banque de données et à la coordination de la collaboration avec le cabinet d'avocats Mornard-d'Hulst.

Enfin, les bulletins bimensuels d'information électronique ipi@scoop ont été réalisés par le coordinateur de l'information, au moyen notamment des documents ajoutés à la banque de données juridiques. Ces bulletins ont pu être consultés sur le site Internet de l'IPI : www.ipi.be – rubrique 'Publications' - 'IPI@scoop'.

3. CELLULE ÉTUDES ÉCONOMIQUES

Membres du groupes de travail 'Cellule économique' :

Poï DEWAELE (N), Jan JASSOGNE (N), Eddy VERWEIRDE (N), Michael POWIS de Ten BOSSCHE (F), Jacques WALCKERS (F), Cécile VAUSE (F) et Isabelle BALARATTI (F)

Secrétaire : Katy Van Camp

La mise sur pied du groupe de travail 'Cellule économique' avait pour but de donner un aperçu de l'évolution du nombre de membres, et ce, depuis l'installation de l'Institut. Cet objectif a été atteint en 2004 par le groupe de travail. Le statut (titulaires, omis, réinscrits, ...) de tous les membres de l'IPI a été exprimé dans un tableau, avec une répartition par année. Dans une phase suivante, les modifications de statut des (anciens) agents immobiliers stagiaires ont été ajoutées de manière à en donner un aperçu général. En relation avec cette systématisation, la Cellule a établi un profil professionnel des stagiaires de manière à pouvoir examiner les évolutions éventuelles en rapport avec la formation de base des membres de l'IPI. Ces chiffres et résultats ont été commentés lors des forums d'automne 2004.

En collaboration avec les autres services de l'Institut, des statistiques trimestrielles ont été établies. Enfin, des négociations ont été menées avec des tiers (INS, INASTE, Vicindo, ...) en vue de récolter des données concernant le secteur immobilier.

4. SECRÉTARIAT RELATIONS INTERNATIONALES

Madame Katy VAN CAMP a assuré, au sein de l'IPI, le secrétariat pour tout ce qui a trait aux organisations internationales. De manière à rester informé des décisions européennes, l'IPI a fait partie de l'assemblée générale du CEPI.

L'IPI a été par ailleurs membre principal de la FIABCI, organisation professionnelle mondiale qui dispose d'une section en Belgique.

5. CELLULE FORMATION PERMANENTE ET FORMATION COMPLÉMENTAIRE

5.1. Formation permanente pour titulaires

Membres du groupe de travail :

Jan JASSOGNE (N), Marc VAN DE WOESTYNE (N), Agnes DAEMS (N), Jacques WALCKIERS (F), Alain REYNDERS (F) et Serge ROBERT (F).

Secrétaires : Olivia Caus et Yves Paquay

Chaque agent immobilier inscrit au tableau des titulaires est censé de suivre une formation permanente. A cette fin, l'agent immobilier doit choisir parmi l'offre de cours agréée par le Conseil national.

Le groupe de travail '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'agrément des organisateurs et des thèmes des cours. Le règlement relatif à la formation permanente a été approuvé par le Conseil national du 27/09/01, complété le 06/12/01 et modifié le 19/06/03. Ce règlement énonce notamment que les demandes doivent être introduites au plus tard le 15 octobre de l'année précédant celle pour laquelle l'agrément est sollicitée.

Le groupe de travail s'est réuni 13 fois en 2004. Au total, 640 cours de formation ont été reconnus pour 2004, lesquels étaient dispensés par 33 organisateurs dont 3 proposaient une offre bilingue, 18 en néerlandais et 15 en français. Les demandes pour l'année 2005 ont été examinées pendant les réunions des 21 et 25 octobre 2004. Lors de sa séance du 25 novembre, le Conseil national a approuvé 21 dossiers de demande francophones et 13 néerlandophones, représentant au total 1175 cours.

5.2. Formation complémentaire pour stagiaires

Membres du groupe de travail :

Jan JASSOGNE (N), Jacques WALCKIERS (F), Jean-Pierre EFFERTZ (F) et Walter DE VLIES (N)

Secrétaire : Yves Paquay

La formation complémentaire est la formation de minimum 60 heures que tout stagiaire, quelle que soit sa formation de base, est tenu de suivre durant sa période de stage et qui tend à lui fournir un complément de connaissances requises pour la pratique professionnelle.

Toutes les questions relatives à cette formation sont envisagées par le groupe de travail formation complémentaire, qui s'est réuni deux fois au cours de l'année 2004.

Lors de la réunion du 4 mars, les prestataires de services (FORIM, CIB-Bruxelles et VIVO) chargés jusqu'au 31 août 2004 de l'organisation du programme de formation complémentaire ordinaire réalisé par l'IPI, ont été invités à venir s'expliquer et à faire le bilan de leur mission de formation des stagiaires IPI.

Le 6 mai 2004, les membres du groupe de travail, associés aux présidents de la Commission de stage et aux membres du Bureau, ont fixé les lignes directrices d'un règlement d'ordre intérieur dont la finalité est de modaliser et de clarifier la matière de la formation complémentaire.

Le 8 juillet 2004, le Conseil national de l'Institut, en concertation avec notre Ministre de tutelle, Madame Laruelle, a décidé de confier pour une année supplémentaire l'organisation du programme de formation complémentaire ordinaire à des tiers. Doté de la procuration reçue à cet effet par le Conseil national, le Bureau a maintenu sa confiance dans les organisateurs VIVO vzw pour l'organisation des cours destinés aux stagiaires néerlandophones, et dans l'asbl FORIM pour l'organisation des cours destinés aux stagiaires francophones. Une proposition de modification de l'AR du 6 septembre 1993 et notamment de la liste des diplômes donnant accès à la profession est toujours à l'étude au Cabinet de la Ministre des Classes moyennes.

C'est lors de cette même réunion du 8 juillet 2004 que le Conseil national a ratifié le *règlement d'ordre intérieur relatif à la formation complémentaire*, entré en vigueur le 9 juillet 2004.

Ce règlement rappelle que toute personne inscrite sur la liste des stagiaires doit, durant son stage, suivre une formation complémentaire de minimum 60 heures. Il détaille ensuite le programme de formation de 68 heures élaboré par l'IPI comprenant des matières essentielles à la pratique de la profession d'agent immobilier, à savoir la location, la vente, la gestion immobilière ainsi que la déontologie et la réglementation de la profession.

Il étend également, sous certaines conditions, les possibilités de suivre une formation complémentaire alternative au programme ordinaire :

- tous les agents immobiliers stagiaires peuvent suivre une formation de longue durée de niveau d'enseignement supérieur, spécialisée dans la matière de l'immobilier, dont la liste est dressée par le Conseil national ;
- les stagiaires détenteurs d'un diplôme spécifique en immobilier, dont la liste est également fixée par le Conseil national, peuvent suivre les cours de leur choix à déterminer parmi l'offre agréée de formation permanente. Pour le calcul des 60 heures, sont ici déterminantes les heures de cours effectivement suivies et non les heures "I.P.I." attribuées au thème de formation permanente.

Auparavant, cette dernière possibilité nécessitait l'introduction préalable d'une demande de dérogation écrite, accompagnée d'une proposition des cours à suivre, sujette à autorisation de la Commission de stage. Désormais, cette dérogation est automatique dans la mesure où le stagiaire dispose du diplôme requis et en avertit le secrétariat de la Commission de stage dans le délai prévu. En outre, plus aucune proposition relative aux cours à suivre ne doit être transmise : tout cours agréé par l'IPI pour la formation permanente peut être suivi.

Pour les personnes déjà inscrites sur la liste des stagiaires au moment de l'entrée en vigueur du règlement et dont la formation n'était pas encore suivie, un régime transitoire a été instauré leur permettant de bénéficier du règlement à condition d'en avertir le secrétariat de la Commission de stage par lettre recommandée dans les 3 mois de l'entrée en vigueur du règlement.

Les autorisations de suivre une formation alternative, délivrées à titre individuel par la commission de stage antérieurement au 9 juillet 2004, demeuraient acquises et n'ont nécessité aucune formalité complémentaire.

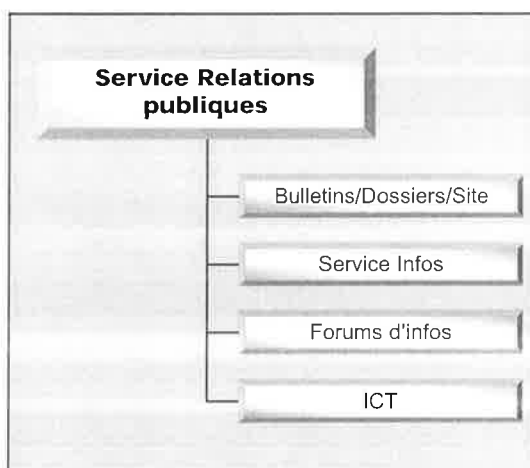
Service RELATIONS PUBLIQUES

Membres du groupe de travail

Serge WINNYKAMIEN (FR) et Marc VAN DE WOESTYNE (NL)

Service RP

Johan Van De Gucht (ICT/webmaster-NL), Steven Lee (service info/webmaster-FR),
Danielle Verrees (forums d'info) et Willy Coninx (chef de service)



Le groupe de travail Communication s'est réuni deux fois en 2004.

1. PUBLICATIONS

1.1. Bulletin trimestriel Immobilium

Le bulletin officiel de l'Institut, Immobilium, a été transmis quatre fois par an à tous les agents immobiliers (mars, juin, septembre, décembre). Ce bulletin a été également envoyé gratuitement notamment aux tribunaux de commerce, aux justices de paix, aux organisations apparentées, à la presse ainsi qu'aux personnes intéressées.

Le bulletin contient toutes les communications officielles de l'Institut et fournit des explications sur le fonctionnement de l'Institut et la législation relative à la profession. Par ailleurs, le bulletin a offert en 2004 un aperçu des nouveaux stagiaires, des nouveaux titulaires, des nouveaux occasionnels et des omissions pour le trimestre précédant sa publication.

1.2. Bulletin d'Info pour les mandataires

Ce bulletin a été lancé en 2002 en tant que bulletin d'information digital bimestriel destiné à tous les mandataires de l'IPI. Depuis le mois de mai 2004, la fréquence de parution du bulletin a été accélérée pour devenir bimensuelle.

Cette publication périodique permettait de transmettre, à faible coût et en un minimum de temps, des informations aux personnes exerçant un mandat au sein de l'Institut.

1.3 Dossiers

Quatre dossiers ont été publiés en 2004 :

- dossier 2004/1 : Jurisprudence-IPI (période 09/2003 – 03/2004)
- dossier 2004/2 : Rapport d'activité 2003
- dossier 2004/3 : Manuel de stage
- dossier 2004/4 : Jurisprudence-IPI (période 03/2004 – 09/2004)

Les dossiers 1 et 4 ont été envoyés à tous les agents immobiliers ainsi qu'à divers parquets et instances judiciaires, le dossier 2 à tous les mandataires et le dossier 3 à tous les stagiaires et toutes les personnes intéressées par l'exercice de la profession d'agent immobilier.

1.4. Dépliant IPI

Le consommateur doit rester informé de l'évolution de la profession d'agent immobilier. En 1997, l'IPI avait publié un premier dépliant relatif à la réglementation de la profession. Depuis, compte tenu de l'évolution, notamment, réglementaire, un nouveau dépliant relatif aux missions de l'IPI ainsi qu'aux droits et devoirs de l'agent immobilier.

2. SERVICE INFO

Le service Info de l'IPI, créé en 2002 pour répondre aux besoins d'information du consommateur et des membres IPI pour obtenir des informations sur l'Institut et son fonctionnement, sur les activités protégées en général ainsi que sur les conditions et les modalités d'accès à la profession d'agent immobilier (diplômes, statut d'indépendant, stage, etc.), a poursuivi son travail en 2004.

Les demandes d'information (Comment puis-je devenir agent immobilier ? Où puis-je faire mon stage ? Quels sont les diplômes donnant accès à la profession ?) parviennent au service principalement sous forme d'appels téléphoniques (avant-midi uniquement) et de divers courriers (poste, fax ou e-mail). Chaque semaine, ce service traite environ 60 appels téléphoniques 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 modification ne peut être apportée qu'après la transmission de l'information nécessaire par l'agent immobilier). En outre, le service est chargé 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.

3. FORUMS D'INFO

En 2004, l'IPI a organisé deux forums.

La participation était gratuite et la présence des titulaires était prise en compte dans le cadre de la formation permanente (trois heures). Une attestation a été envoyée à chaque participant à l'issue du forum.

3.1. Forums de printemps 2004

Le forum de printemps s'est tenu dans les 10 provinces entre le début du mois de mai et la mi-juin.

Madame Inez Demeuleneere (*compliance officer*) et Monsieur Juan Castiaux (*avocat au barreau de Bruxelles*) ont analysé, en tant qu'orateurs pour les sessions francophones et néerlandophones, les conséquences les plus importantes de la législation sur le blanchiment d'argent pour les agents immobiliers.

Messieurs Jurgen Vansteene et Olivier Aoust (*juristes SER*) d'une part, et Serge Sacré (*juriste, secrétaire des Chambres exécutives*) d'autre part, ont commenté respectivement l'organisation pratique des élections de l'IPI et la jurisprudence.

Forums francophones

- Provinces de Namur/Luxembourg : Namur, 4 mai
- Province de Liège : Liège, 12 mai
- Bruxelles francophone : Bruxelles, 2 juin
- Province du Brabant wallon : Wavre, 4 juin
- Province du Hainaut : Charleroi, 14 juin

Forums néerlandophones

- Province de Flandre occidentale : Oudenburg, 6 mai
- Province d'Anvers : Edegem, 14 mai
- Province de Flandre orientale : Gand, 18 mai
- Province du Limbourg : Hasselt, 25 mai
- Provinces du Brabant flamand et Bruxelles néerlandophone : Horst, 9 juin

Nombre total de participants : 1800 personnes.

3.2. Forums d'automne 2004

Ces forums ont été organisés dans le courant des mois de septembre et octobre.

De nouvelles règles ont été introduites pour ce deuxième forum (Immobiliium 2004/3) : seule la présence effective était prise en compte pour la formation permanente (1, 2 ou 3 heures).

Cette fois, l'IPI n'a fait appel à aucun orateur externe, tous les sujets ayant été commentés par les collaborateurs de l'IPI.

Madame Katy van Camp (*coordinatrice de projets auprès de la cellule études économiques*) a commenté l'évolution du nombre d'agents immobiliers titulaires et stagiaires et a abordé plus en détail les relations internationales de l'Institut. Ensuite, Messieurs Willy Coninx (*chef du service Communication*) et Steven Lee (*webmaster*) ont, respectivement pour les sessions néerlandophones et francophones, guidé les agents immobiliers à travers la structure du nouveau site Internet de l'IPI. Monsieur Jan Grillet (*coordinateur de l'information*) a clôturé les forums avec une présentation de la banque de données juridiques, en commentant les diverses rubriques, items et possibilités à l'aide de différentes recherches.

Notre Ministre de tutelle, Madame Sabine Laruelle, Ministre des Classes moyennes et de l'agriculture, a prononcé un discours lors des forums francophones (publié dans le bulletin Immobilium 2004/4).

Forums francophones

- Provinces de Liège/Namur/Luxembourg/Hainaut/Brabant wallon : Namur, 25 octobre
- Bruxelles francophone : Bruxelles, 11 octobre

Forums néerlandophones

- Province du Brabant flamand et Bruxelles néerlandophone : Bruxelles, 4 octobre
- Province d'Anvers : Edegem, 27 septembre
- Province du Limbourg : Hasselt, 6 octobre
- Province de Flandre occidentale : Ostende, 21 octobre
- Province de Flandre orientale : Gand, 26 octobre

Nombre total de participants : 2030 personnes.

Au total, l'IPI a ainsi accueilli 3.830 agents immobiliers lors de ses forums 2004.

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.

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 lancer un nouveau site Internet en 2004. L'Institut a mis sur pied un concours en 2003 en vue de déterminer la société chargée de mener à bien cette mission.

Lors de sa réunion du 22/01/04, le Conseil a donné son approbation pour l'attribution du contrat.

Le développement du nouveau site Internet a débuté en mai 2004. Il fut consultable pour la première fois le 22 septembre (après une phase test d'un mois). Les nouveautés les plus importantes (outre les nouveautés et améliorations techniques) sont notamment l'adresse e-mail sur le site octroyée à tous les agents immobiliers et la possibilité pour chaque membre de vérifier, modifier, compléter ou supprimer ses données directement sur le site.

Les agents immobiliers ont pu se familiariser avec le nouveau site lors des forums d'automne 2004.

Service COMPTABILITE

Service Comptabilité

Stefaan Jonckheere (chef du service)

Martine Dubernard (collaboratrice administrative)

COMPTES 2004 : destination des cotisations IPI

La loi-cadre du 1er mars 1976 prévoit que les frais de fonctionnement des instituts professionnels sont couverts par les cotisations annuelles des membres, ainsi que par les libéralités qui lui sont faites (art. 6 §4 de la loi-cadre du 1/3/76).

La cotisation 2004 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 par la Ministre de tutelle de l'IPI.

Aperçu de la destination des moyens mis à la disposition de l'Institut sur la base du bilan approuvé pour l'année 2004 (Conseil national du 31/01/2005).

RECETTES

Le total des recettes de l'année 2004 s'élève à € 2.961.144,43.

Ces recettes se composent des cotisations de membre de l'année 2004, 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.

DÉPENSES

Pour accomplir les tâches légalement imposées à l'IPI, un montant total de € 2.965.801,65 a été consacré aux rubriques principales suivantes :

1. information, communication, publications (Immobiliun, panonceaux, certificats, rapport d'activité, site Internet,...), formation des stagiaires & banque de données juridiques : € 279.758,51
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,...) : € 700.485,73
3. jetons de présence du Conseil national, des Chambres, des commissions, des groupes de travail, des consultants externes (avocats et magistrats) et frais de déplacement : € 506.456,97
4. salaires et charges sociales du personnel : € 1.326.946,75
5. reprise du solde des provisions d'investissement et amortissement des nouveaux investissements : - € 46.633,88

6. frais bancaires (remboursement des intérêts sur le prêt hypothécaire, frais de gestion) : € 84.186,40
7. frais exceptionnels (organisation des élections, organisation d'une enquête), impôts et précompte : € 114.601,17

Le graphique reproduit ci-dessous exprime en pourcentage chaque rubrique principale par rapport aux dépenses totales de l'Institut pour l'année 2004 :

