



RAPPORT d'ACTIVITÉ

2005

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rue du Luxembourg 16 B - 1000 Bruxelles

T: 02/505.38.50 - F: 02/503.42.23

www.ipi.be - info@ipi.be

TABLE DES MATIÈRES

1. Avant-propos	2
2. Statistiques	3
o Total nombre d'agents immobiliers	4
o Total nombre de maîtres de stage	4
3. Organes IPI	5
o Le Conseil national	6
o Les Chambres exécutives	13
o Les Chambres d'appel	20
4. Commissions IPI	27
o La Commission de stage	28
o La Commission Inspection-Dépistage	37
5. Publications	45
6. Mandataires IPI et membres du personnel	47
o Mandataires IPI	
- Mandataires du Conseil national	48
- Mandataires des Chambres exécutives	49
- Mandataires des Chambres d'appel	50
- Mandataires des commissions et groupes de travail	51
o Membres du personnel	52

Avant-propos

L'année 2005 constituait la première année de mandat de la nouvelle équipe dirigeante, élue pour la période 2005-2009. Au cours de cette année, nous avons tout d'abord souhaité être à l'écoute des attentes de nos membres et ce, tant sur le plan de leurs activités professionnelles quotidiennes que du fonctionnement de l'Institut.

Après une phase de réflexion et d'information, l'Institut s'est attelé à plusieurs dossiers importants, tels que la mise sur pied d'un nouveau code de déontologie ou le lancement des discussions relatives à un nouveau règlement de stage.

Par ailleurs, l'Institut a posé les fondations d'un système d'e-learning qui permettra à chacun de ses membres de se mettre à jour et de se perfectionner ainsi que de poursuivre la formation de son personnel de manière extrêmement flexible.

Bien que l'Institut se consacre à plusieurs missions importantes simultanément, la nouvelle équipe dirigeante mène une politique financière prudente et parcimonieuse. La cotisation des agents immobiliers n'a pas été augmentée alors que l'Institut va à l'avenir leur offrir un plus grand nombre de services.

Nos membres sont régulièrement tenus informés, par le biais d'un bulletin d'information électronique ou imprimé, des modifications apportées à la législation, la jurisprudence et la doctrine relatives à la profession et au fonctionnement de l'IPI.

Olivier VIGNERON, *président*

Frank THIERS, *vice-président*

Hugues de BELLEFROID, *trésorier*



Statistiques 2005

STATISTIQUES 2005

1. TOTAL NOMBRE D'AGENTS IMMOBILIERS

Nombre de personnes autorisées à exercer la profession au 31/12/2005: **8.380**

Répartition par statut

- titulaires: 7.464 (NL: 4.415; 59,2% / FR: 3.049; 40,8%)
- stagiaires: 876 (NL: 470; 53,7% / FR: 406; 46,3%)
- occasionnels: 40 (NL: 34 / FR: 6)

Répartition par rôle linguistique

- rôle FR: 3.461 (41,3 %)
- rôle NL: 4.919 (58,7 %)

Répartition par province (basée sur l'adresse de l'établissement principal)

Province	Total 2005 (2004)	%
Flandre occidentale	1.333 (+16)	15,9
Flandre orientale	982 (+12)	11,7
Anvers	1.175 (+10)	14,0
Limbourg	494 (+11)	5,9
Brabant flamand	818 (+16)	9,8
Bruxelles	1.502 (+26) (FR: 1.338 / NL: 164)	17,9 (FR: 16,0% / NL: 1,9%)
Brabant wallon	546 (+21)	6,5
Hainaut	527 (+33)	6,3
Namur	259 (+0)	3,1
Liège	551 (+9)	6,6
Luxembourg	132 (+12)	1,6
Etranger	61 (-10)	0,7
Total	8.380 (+156)	

2. TOTAL NOMBRE DE MAÎTRES DE STAGE: 1.246

- FR: 545 (43,7 %)
- NL: 701 (56,3 %)



Organes de l'IPI

- **Le Conseil national**
- **Les Chambres exécutives**
- **Les Chambres d'appel**

LE CONSEIL NATIONAL

1. INTRODUCTION

Les élections quadriennales des représentants de l'IPI (Conseil et Chambres) pour la période de mandat 2005-2009 ont été clôturées le 4 décembre 2004. En conséquence, le mandat des personnes élues au Conseil national pour la période 01/02/2001-31/01/05 a pris fin le 31 janvier 2005, date à laquelle les nouveaux mandataires élus ont entamé leur mandat pour la période 2005-2009.

Le Conseil national s'est réuni 15 fois en 2005.

2. PÉRIODE ALLANT JUSQU'AU 31/01/2005

2.1. Composition

Voir page 48.

2.2. Activités

Les mandataires de la période de législature précédente se sont réunis en 2005 une seule et dernière fois le 31 janvier. Ce Conseil a approuvé les « Comptes 2004 » et a donné décharge au Bureau pour ce qui concerne ces comptes.

3. PÉRIODE PRENANT COURS AU 31/01/2005

3.1. Composition

Composition : voir p. 48.

3.2. Élection du nouveau Bureau

Le Conseil national nouvellement composé s'est réuni une première fois le 31 janvier 2005.

Cette première réunion avait pour seul but, ainsi que le prévoit la loi, d'élire un nouveau Bureau qui se compose du président, du vice-président et du trésorier.

Conformément à l'art. 33 de l'AR du 27/11/85 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels, le président devait cette fois appartenir au rôle linguistique francophone. Monsieur *Olivier VIGNERON* a été élu en qualité de président à la majorité des voix.

Selon cette même disposition, le vice-président de cette période de mandat appartient au rôle linguistique néerlandophone. Monsieur *Frank THIERS* a été élu vice-président à la majorité des voix.

La loi ne prévoit aucune disposition pour le rôle linguistique de la fonction de trésorier.

Monsieur *Erik DECKERS*, du rôle linguistique francophone, a été élu trésorier à la majorité des voix.

3.3. Budget

3.3.1. Budget 2005

Vu les modifications de politique prévues à partir de 2005 à la suite des élections de décembre 2004, les mandataires du précédent Conseil (2001-31/01/2005) ont approuvé fin 2004 un budget provisoire prévoyant une cotisation provisoire de € 175.

Le Conseil nouvellement composé (ayant pris ses fonctions le 31/01/2005) a approuvé, en date du 14 avril 2005, le budget définitif 2005, et a fixé la cotisation définitive pour 2005. La cotisation totale des membres s'élevait en 2005 à € 313 (+ € 13,29 à titre de contribution pour la lutte contre le blanchiment d'argent, CTIF). Les stagiaires qui se sont inscrits pendant le premier semestre ont payé une cotisation de € 263 (+ cotisation CTIF) ; en cas d'inscription pendant le deuxième semestre, leur cotisation était de € 131,50 (+ cotisation CTIF)

3.3.2. Budget 2006

Le 19 décembre 2005, le Conseil a approuvé le Budget 2006 et a fixé le montant de la cotisation 2006 qui est resté identique à celui de 2005, soit € 313 (+ € 13,29 de cotisation fixe CTIF). La cotisation des stagiaires est également demeurée inchangée par rapport à 2005.

3.4. Déontologie

Par un arrêt du 4 mai 2005, le Conseil d'État a décidé d'annuler les dispositions ou parties de dispositions suivantes du code du 28 septembre 2000 portant approbation du code de déontologie :

- à l'article 1er, les mots « et les directives »
- l'article 1er, 12°
- l'article 2, 2ème et 3ème phrases
- à l'article 4, alinéa 3, les mots « et les directives »
- l'article 9, alinéa 2

- à l'article 10, alinéa 3, les mots « suivant les modalités définies par une ou plusieurs directives »
- l'article 12
- l'article 14, 2ème phrase
- l'article 16, alinéas 2 à 5.

En résumé, le Conseil d'État a annulé :

- 1) l'obligation des conventions écrites ;
- 2) le mécanisme par lequel le code a rendu obligatoire les directives déontologiques.

Pour ce qui est des directives, les articles du code auxquels elles se rattachent ayant été annulés, elles sont de ce fait dépourvues de force obligatoire.

Le 16 juin 2005, en concertation avec les autorités fédérales de tutelle, un nouveau calendrier a été établi par le Conseil pour l'approbation d'un nouveau code de déontologie. Un premier projet de texte a été rédigé par les membres du Bureau, assistés par des juristes internes et externes, et soumis aux membres du Conseil en octobre 2005.

Le 17 octobre 2005, le Conseil a décidé d'organiser une vaste consultation auprès de tous les agents immobiliers. Cette consultation s'est déroulée par le truchement du site Web (on pouvait également réagir par écrit, par courrier ou par fax) du 22 octobre au 30 novembre et a été prolongée, par décision du Conseil, d'un mois jusqu'au 31 décembre 2005. Environ 1.200 réactions et remarques ont été enregistrées.

Le processus ultérieur pour arriver à un nouveau code de déontologie se présente comme suit : le Conseil prend connaissance de toutes les réactions et met sur pied un groupe de travail qui, sur la base de ces réactions et après vérifications juridiques, rédige un deuxième projet qui sera soumis au Conseil pour discussion. Après approbation du projet par le Conseil, celui-ci est transmis au ministre de tutelle. Celui-ci peut éventuellement transmettre des observations au Conseil, qui doit les examiner. Si les autorités de tutelle approuvent le premier projet ou un projet suivant adopté par le Conseil, celui-ci est soumis à l'approbation du Conseil des ministres. Si un consensus y est atteint, le nouveau code est soumis à la signature du Roi.

3.5. Stage

3.5.1. Fonctionnement et composition de la commission de stage

Le Conseil nouvellement composé souhaite passer à un autre fonctionnement pour la commission de stage qui d'une part donne un avis aux Chambres en matière d'obligations du stage et d'autre part donne des avis au Conseil quant à la liste des maîtres de stage.

Le 24 février, le Conseil a dissous la commission de stage telle qu'elle était composée par le Conseil de la période de mandat 2001-2005.

Le 14 avril, le Conseil a ensuite approuvé le nouveau règlement sur le fonctionnement et la composition de la commission de stage et a procédé à la nomination des membres de la commission.

3.5.2. Formation complémentaire des agents immobiliers stagiaires

Le Conseil était d'avis que le système de la formation complémentaire obligatoire pour les stagiaires, confié à des tiers et instauré pendant la période de mandat précédente, ne pouvait plus être maintenu du fait que cette formation constitue une mission spécifique de l'IPI. C'est pourquoi le Conseil a décidé le 24/02 de cesser toute collaboration avec les tiers dans le cadre de la formation complémentaire. Au cours de la séance du 16/06, le règlement en matière de formation complémentaire a été annulé et le Conseil a donné mission au Bureau d'élaborer un nouveau projet de formation qui serait rendue obligatoire pour les stagiaires.

3.5.3. Liste des maîtres de stage

Le règlement de stage (3/02/1999) précise qu'il appartient aux missions du Conseil d'approuver la liste des maîtres de stage. Avant de pouvoir être admis sur cette liste, l'agent immobilier doit répondre aux conditions énumérées à l'art. 20 du règlement précité.

Les dossiers sont préparés par la Commission de stage qui dispense un avis non contraignant au Conseil.

En 2005, le Conseil a pris une décision dans 233 dossiers : 199 nouvelles inscriptions et 18 omissions de la liste des maîtres de stage. En outre, l'inscription a été refusée à 14 candidats car ils ne satisfaisaient pas aux conditions fixées.

Fin 2005, l'IPI comptait 1.246 maîtres de stage.

3.6. Exercice illégal

Le Conseil a pour mission de dénoncer les infractions « aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et l'organisation de la profession ». Ceci implique que l'Institut compose des dossiers de plainte à l'encontre de personnes ne disposant d'aucune agrégation IPI avec pour objectif de les poursuivre en justice et d'empêcher qu'elles ne continuent à exercer la profession. Les dossiers d'inspection et de poursuite sont préparés par la Commission et par le Service de « Dépistage ». Ils font, sur la base de leurs constatations, des recommandations au Conseil quant à l'introduction d'une action.

3.6.1. Fonctionnement et composition de la Commission de Dépistage

Le 24 février, le Conseil nouvellement composé a dissout la Commission de Dépistage qui avait été composée conformément aux souhaits des mandataires du Conseil lors du mandat précédent.

Au cours de la séance du 14 avril, un nouveau règlement a été approuvé en matière de fonctionnement et de composition de la Commission et il a été procédé à la nomination des membres.

Une première adaptation du règlement a été approuvée au cours de la séance du 29 septembre.

3.6.2. Dossiers de dépistage

En 2005, ils ont recommandé au Conseil d'entreprendre 21 actions en justice à l'encontre de personnes qui exerçaient illégalement la profession d'agent immobilier.

Tous les avis ont été ratifiés par le Conseil : 2 dossiers de plainte ont été transmis au parquet du procureur du Roi et 18 actions en cessation d'activité ont été portées devant le tribunal de commerce. Le Conseil a également donné son accord pour désigner un avocat dans un dossier concernant une procédure devant le Conseil d'État.

3.7 Formation

L'art. 16 du règlement de déontologie dispose que l'agent immobilier (stagiaire, titulaire et titulaire occasionnel) consacre le soin nécessaire à sa formation professionnelle.

3.7.1. Formation complémentaire pour les stagiaires

Le Conseil a décidé le 24/02 de mettre fin au contrat avec des tiers pour la coordination de la formation complémentaire, et le 16/06 d'annuler le règlement y afférent.

Le Conseil travaille à un nouveau projet de formation qui démarre au début de l'année 2006.

3.7.2. Perfectionnement professionnel (formation permanente) pour les titulaires

Le règlement concernant la formation permanente a été annulé par décision du Conseil en date du 16/06.

Le Conseil travaille à une nouvelle proposition de formation qui prendra cours au printemps 2006.

3.7.3. Nouveau projet de formation

Au cours de la séance du 19/12, le projet « Plan de Formation 2006 », qui prévoit l'organisation de la formation à distance par Internet accompagnée de workshops a été approuvé par le Conseil. L'inscription aux cours en ligne et la participation aux divers workshops sont obligatoires pour les stagiaires dans le cadre de leur obligation de formation. Les titulaires peuvent également s'inscrire au cours en ligne, mais leur participation est facultative.

Le nouveau projet de formation prend cours le 1^{er} juin 2006 et le premier cours traitera de la loi sur les pratiques du commerce et la protection des consommateurs. Un deuxième cours, planifié en 2006, traitera du thème de la « déontologie des agents immobiliers ».

3.8. Professions apparentées

Pour le moment, la législation autorise certains groupes professionnels apparentés à exercer certaines activités d'agent immobilier sans agréation IPI.

Le 16 juin, le Conseil a donné mission au Bureau d'utiliser tous les moyens possibles pour éviter que les géomètres-experts n'exercent les activités d'agent immobilier sans agréation IPI.

Le 19 décembre, le Conseil a donné son approbation pour introduire un recours auprès du Conseil d'État contre certaines dispositions de l'AR du 21/09/2005 portant approbation du code de déontologie des notaires. Le Conseil s'oppose à toute disposition qui, directement ou indirectement, permet au notaire (ou à ses collaborateurs) d'exercer des activités prévues à l'AR du 6/09/1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier.

3.9. Formulaires - Chambres

Le Conseil a approuvé quelques nouveaux formulaires utilisés par les Chambres dans le cadre du traitement de leurs dossiers administratifs.

Le 16 juin, les formulaires suivants ont été approuvés par la Chambre exécutive francophone : inscription à la liste des maîtres de stage, convention de stage, inscription au tableau des titulaires et réinscription comme titulaire, omission de la liste et du tableau.

Le 29 septembre, les formulaires suivants ont été approuvés par la Chambre exécutive francophone : inscription à la liste des stagiaires et réinscription comme stagiaire.

Le 17 octobre, les formulaires suivants ont été approuvés par la Chambre exécutive néerlandophone : inscription à la liste des stagiaires et au tableau des titulaires, réinscription comme stagiaire et comme titulaire et omission de la liste et du tableau.

(Par son courrier du 16/01/2006, la Ministre de tutelle de l'Institut, Madame Sabine Laruelle, a annulé la décision relative aux formulaires concernant l'inscription et la réinscription des stagiaires.)

3.10. Divers

3.10.1. Nomination de nouveaux secrétaires et de secrétaires suppléants des Chambres exécutives

De nouveaux secrétaires et secrétaires suppléants des Chambres ont été nommés par le Conseil en 2005 :

- CE francophone :
 - *Secrétaire* : Olivier Aoust
 - *Secrétaires suppléants* : Danielle Verrees, Frédéric Bontemps et Steven Lee
- CE néerlandophone :
 - *Secrétaire* : Jurgen Vansteene

- *Secrétaire suppléant* : Frédéric Bontemps
- CE réunie :
 - *Secrétaire* : Jurgen Vansteene
 - *Secrétaire suppléant* : Frédéric Bontemps

3.10.2. Rénovation des publications

Les publications de l'IPI éditées à intervalles réguliers (le bulletin d'information trimestriel Immobilium et la lettre d'information digitale mensuelle IPI-scoop) ont subi une profonde refonte. Le flamboyant neuf bulletin IPI-News a été lancé au cours du 2^{ème} trimestre et le nouveau mensuel IPI-Mail au cours du mois de juin.

3.10.3. Dénonciation de contrats

Le 24 février, l'IPI a dénoncé le contrat relatif à la réalisation de la banque de données juridiques. Le Conseil était d'avis qu'une telle banque de données répondait insuffisamment aux besoins d'information des membres de l'IPI.

3.10.4. Résiliation de l'affiliation aux organisations internationales

Le 14 avril, le Conseil a résilié l'affiliation à deux organisations internationales, soit le Cepi (Ceab et Epag) et la Fiabci, car il estimait que l'affiliation à ces organisations n'offrait pas une plus-value suffisante pour les membres de l'IPI.

LES CHAMBRES EXÉCUTIVES

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.

LA CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION FRANÇAISE**1. Composition de la Chambre exécutive francophone**

Voir page 49.

2. Dossiers administratifs

En 2005, la Chambre exécutive s'est réunie 12 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

224 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 203 ont été acceptées et 19 ont fait l'objet d'une décision de refus. Il y a eu également 1 désistement et 1 demande a été jugée irrecevable.

2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

180 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 175 demandes ont été acceptées, 5 demandes ont été refusées.

2.3. Omissions

En 2005, la Chambre exécutive a traité 153 demandes d'omission : 152 ont été acceptées et 1 refusée.

La Chambre a aussi traité 16 omissions d'office (en cas de décès, notamment).

2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 47 demandes de réinscription, dont 44 ont été acceptées. La Chambre a prononcé 3 refus.

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

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

3 demandes ont été acceptées et 5 refusées.

2.6. Changement de rôle linguistique

En 2005, aucune demande de changement de rôle linguistique n'a été introduite.

3. Dossiers disciplinaires

La Chambre exécutive s'est réunie 5 fois en 2005 pour statuer en matière disciplinaire.

En 2005, 183 plaintes ont été portées à la connaissance de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive. Il s'agit de plaintes déposées par des personnes ou par des confrères. De ces plaintes, l'assesseur juridique en a classé sans suite 51 après un examen préliminaire.

Dans 41 dossiers, l'assesseur juridique a désigné un rapporteur.

Pour un total de 102 dossiers, un rapport a été établi après enquête, résultant 58 fois à un classement sans suite et 44 fois à un renvoi devant la Chambre.

32 décisions disciplinaires ont été prononcées :

- 6 suspensions
 - 3 blâmes
 - 8 avertissements
 - 7 acquittements
 - dans 8 dossiers, la Chambre a octroyé la suspension du prononcé.
- Parmi ces 32 décisions, 9 ont fait l'objet d'un appel et 2 d'une opposition.

4. Appels des maîtres de stage

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

5. Arbitrage et avis

En 2005, la Chambre n'a rendu aucune sentence arbitrale ni aucun avis.

LA CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

1. Composition de la Chambre exécutive néerlandophone

Voir page 49.

2. Dossiers administratifs

La Chambre exécutive s'est réunie 9 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

Au cours de l'année 2005, 253 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 219 ont été acceptées et 32 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, 1 dossier a été reporté (à une séance de l'année 2006) et 1 candidat a renoncé à sa demande d'inscription à la liste des stagiaires.

2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

En 2005, 226 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 213 demandes ont été acceptées et 4 ont été refusées.

8 dossiers ont été reportés et seront traités en 2006. Un ressortissant européen a été inscrit au tableau après avoir présenté avec succès un test d'aptitude.

2.3. Omissions

En 2005, la Chambre exécutive a traité 215 demandes d'omission. Il s'agissait de 194 titulaires, dont 23 ont été omis d'office (décès, insolvabilité, faillite, défaut de respect des obligations de stage, etc.), et de 19 stagiaires.

Deux demandes ont été reportées et traitées en 2006.

2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 23 demandes de réinscription émanant de titulaires, dont 22 ont été acceptées. Une demande a été reportée et traitée en 2006.

En 2005, 9 stagiaires ont demandé leur réinscription. Une demande a été refusée.

2.5. Demande d'exercice occasionnel de la profession

Au total, la Chambre a reçu de la part de personnes établies aux Pays-Bas 19 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. Quatre dossiers ont été reportés à une séance de 2006.

Un test d'aptitude a été organisé dans le cadre de 15 dossiers, dont 3 débouchant sur un résultat positif et 1 sur un résultat négatif. 10 tests d'aptitude ont été reportés à une séance ultérieure à la demande de l'intéressé.

Dans un dossier, l'intéressé a renoncé à présenter le test d'aptitude.

Par ailleurs, 26 demandes de prorogation ont été introduites et acceptées.

2.6. Changement de rôle linguistique

En 2005, 3 demandes de changement de rôle linguistique ont été introduites et acceptées.

2.7. Honorariat

En 2005, la Chambre a reçu deux demandes d'accès au statut de membre honoraire. Un dossier a été accepté et un dossier a été reporté à une séance de 2006.

3. Dossiers disciplinaires

La Chambre exécutive s'est réunie 10 fois en 2005 pour statuer en matière disciplinaire.

Au cours de l'année, 238 plaintes ont été portées à la connaissance des assesseurs juridiques de la Chambre exécutive. Ils ont décidé d'en classer 118 sans suite après un examen préliminaire (pour divers motifs : l'appelé a entre-temps été omis, la plainte est manifestement non fondée, la plainte est irrecevable, le délai raisonnable a été dépassé ou après une lettre d'admonestation). Un rapporteur a été désigné dans le cadre de 68 dossiers.

Pour un certain nombre de dossiers, la plainte avait été enregistrée en 2004.

Pour un total de 51 dossiers, un rapport a été établi après enquête en 2005, résultant 17 fois à un classement sans suite et 34 fois à un renvoi devant la Chambre.

La Chambre exécutive a prononcé 68 décisions disciplinaires :

- 6 avertissements
- 8 blâmes
- 5 suspensions
- 21 radiations
- 16 acquittements

Dans 12 dossiers, au sein desquels l'agent immobilier devait se justifier en matière d'assurance et de cautionnement, la Chambre a déclaré la procédure disciplinaire sans objet, suite à l'omission de l'appelé.

En 2005, un appel a été interjeté dans le cadre de 13 dossiers disciplinaires.

4. Appels des maîtres de stage

En 2005, 3 maîtres de stage ont interjeté appel d'une décision du Conseil national.

Les appels ont été déclarés fondés dans 2 cas. La décision du Conseil national a été confirmée dans le cadre d'un dossier.

5. Arbitrage et avis

En 2005, la Chambre n'a rendu aucun avis ni aucune décision d'arbitrage.

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 2005, les Chambres réunies ont siégé 2 fois.

Dans un dossier, l'intéressé souhaitait être inscrit directement au tableau des titulaires, sans effectuer de stage. Cette demande a été refusée.

Une demande d'inscription à la liste des stagiaires a été refusée car l'intéressé ne disposait ni du diplôme ni de l'expérience nécessaire.

Le dernier dossier concernait une demande de réinscription à la liste des stagiaires. Cette demande a également été refusée car l'intéressé n'a pas pu présenter de convention de stage.

LES CHAMBRES D'APPEL

1. APERÇU GÉNÉRAL

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

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.

2. DÉCISIONS

2.1. Recours introduits

Depuis la création de l'IPI en 1995 jusqu'à la fin du mois de décembre 2005, 871 recours ont été introduits, 425 auprès de la Chambre d'appel d'expression française et 446 auprès de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 6 dernières années:

<i>Chambre d'appel</i>	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Francophone	50	48	29	30	41	30
Néerlandophone	40	77	27	43	44	38

2.2. Décisions prises

Jusqu'à la fin de l'année 2005, la Chambre d'appel d'expression française a prononcé 421 décisions. La Chambre d'appel d'expression néerlandaise en a prononcé quant à elle 430.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 6 dernières années:

<i>Chambre d'appel</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
Francophone	47	42	41	36	35	42
Néerlandophone	40	76	39	37	36	39

2.3. Nature des dossiers traités en 2005

Les 42 décisions de la Chambre d'appel d'expression française et les 39 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>	<i>réinscription</i>
Francophone	21	3	5	6	4	2	1
Néerlandophone	22	1	1	2	11	1	1

3. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANÇAISE 2005 (CdA) 42 DOSSIERS

3.1. Composition CdA

Voir page 50.

3.2. Dossiers administratifs

La Chambre d'appel d'expression française a traité 21 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 11 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 et un recours a été déclaré irrecevable (hors délai).

Trois recours ont été introduits contre des décisions de refus d'inscription au tableau des titulaires prises par la Chambre exécutive. Un agent immobilier stagiaire a été inscrit au tableau après avoir déposé les documents nécessaires. Dans le cadre du deuxième recours, le candidat, qui souhaitait initialement être inscrit au tableau des titulaires sans devoir accomplir de stage, a été inscrit par la Chambre d'appel à la liste des stagiaires. Le troisième recours a quant à lui fait l'objet d'une décision d'incompétence de la part de la Chambre d'appel d'expression française, qui a renvoyé l'affaire devant les Chambres d'appel réunies.

Six 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 : toutes trois y sont restées inscrites après décision de la Chambre d'appel.

Les 3 autres dossiers concernaient des personnes qui avaient demandé leur omission du tableau des titulaires.

Après la procédure en appel, 2 appelants ont vu la date de leur omission modifiée, tandis que dans le dernier cas, la Chambre d'appel a confirmé la date d'omission telle qu'elle avait été décidée en première instance.

Cinq recours ont été introduits devant la Chambre d'appel concernant des demandes d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession en Belgique, dont 2 ont été accueillis et 3 rejetés.

Un appel a été interjeté dans le cadre d'une demande de réinscription à la liste des stagiaires, qui a été acceptée par la Chambre d'appel.

Les deux décisions référencées sous la rubrique « divers » avaient trait à une demande d'approbation de conventions de stage, qui a été déclarée sans objet par la Chambre d'appel, et un recours contre une décision de la Chambre exécutive en matière de maître de stage, qui a été jugé non fondé en degré d'appel.

3.3. Dossiers disciplinaires

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 4 dossiers disciplinaires, en renvoyant chaque fois les appelants des poursuites diligentées contre eux.

4. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION NÉERLANDAISE 2005 (KVB) 39 DOSSIERS

4.1. Composition KvB

Voir page 50.

4.2. Dossiers administratifs

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise a traité 22 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 18 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires.

Les 4 autres ont vu leur inscription refusée parce qu'ils ne possédaient pas un des diplômes prescrits par la réglementation.

Un recours a été introduit contre une décision de refus d'inscription au tableau des titulaires prise par la Chambre exécutive en raison du fait que le stage n'aurait pas été accompli de manière satisfaisante. Après que les documents nécessaires ont été produits, la Chambre d'appel a accepté ce recours et a inscrit l'appelant au tableau des titulaires.

Un appel en matière d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession a été rejeté par la Chambre d'appel, celle-ci ayant considéré que l'appelant 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.

Deux personnes ont introduit un recours dans le cadre de leur dossier d'omission.

Dans le premier dossier, un stagiaire avait négligé de demander son inscription au tableau des titulaires dans les trois ans de son inscription sur la liste des stagiaires.

En effet, en pareil cas, il est censé avoir renoncé à sa qualité d'agent immobilier stagiaire. Ce recours a été rejeté et l'intéressé est ainsi demeuré omis.

Dans le second dossier, l'appelant demandait à ce que la date de son omission soit modifiée, ce qui fut refusé par la Chambre d'appel.

Une personne a introduit un recours contre une décision de rejet de sa demande de réinscription. Ce recours a été déclaré irrecevable.

4.3. Dossiers disciplinaires

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 11 dossiers disciplinaires.

Elle a confirmé 3 sanctions qui avaient été prononcées par la Chambre exécutive (1 suspension de trois mois, 1 suspension de 12 mois et 1 radiation).

La Chambre d'appel a décidé dans 4 dossiers de diminuer la sanction prononcée en première instance (une suspension de 12 mois a été ramenée à une suspension de 45 jours, une suspension de 6 mois a été réformée en un avertissement, une suspension de 5 mois a été ramenée à une suspension de 45 jours, et une suspension de 3 mois a été ramenée à une suspension d'un mois).

Dans les 4 derniers dossiers, aucune sanction n'a été finalement infligée. Deux appelants ont été acquittés, tandis que les deux autres dossiers ont été clôturés sans que la Chambre d'appel n'impose de sanction (le premier appelant ayant entretemps été omis à sa demande et le second étant décédé).

Enfin, des pourvois en cassation ont été introduits contre deux décisions disciplinaires de la Chambre d'appel. Ces procédures sont toujours pendantes.

5. CHAMBRES D'APPEL RÉUNIES

Les Chambres d'appel réunies sont composées de membres des Chambres d'appel d'expression française et d'expression néerlandaise. Elles sont compétentes pour les appels introduits contre les décisions des Chambres exécutives réunies (dossiers concernant les agents immobiliers qui ont leur principal établissement professionnel dans la région de langue allemande), ainsi que pour les recours introduits contre les résultats des élections.

Les Chambres d'appel réunies se sont réunies 4 fois en 2005.

Quatre dossiers concernaient des demandes d'inscription à la liste des stagiaires (un appel a été accepté, un autre refusé, les deux derniers dossiers ayant été reportés à une audience de 2006). Une personne a interjeté appel contre une décision de refus d'inscription au tableau des titulaires sans stage, appel qui a été rejeté.

Enfin, deux agents immobiliers ont introduit un recours contre les élections de décembre 2004 ; ces recours ont été déclarés non fondés.



Commissions

- **La commission de Stage**
- **La commission de Dépistage**

LA COMMISSION DE STAGE

1. SES MISSIONS

La Commission de stage est un organe principalement consultatif.

Elle a pour mission d'émettre des avis destinés au Conseil national pour tout ce qui a trait à l'agrément, au refus et à la radiation de maîtres de stage. Elle rend également des avis à l'attention des Chambres exécutives afin d'éclairer celle-ci sur le déroulement des stages effectués et sur les incidents éventuels qui seraient survenus au cours de la période de stage.

Ces avis sont non contraignants et ne lient donc ni le Conseil national, ni les Chambres exécutives.

Elle dispose d'une compétence décisionnelle dans un seul cas : lorsqu'elle statue sur les demandes introduites par des maîtres de stage qui souhaitent superviser un second stagiaire concomitamment à l'accompagnement du premier.

2. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT

La Commission de stage étant une émanation du Conseil national, tant sa composition que son mode de fonctionnement doivent faire l'objet d'une approbation par le Conseil.

A l'instar d'autres organes de l'Institut, les élections des mandataires de l'IPI du 5 décembre 2004 ont entraîné une redistribution des cartes ensuite de quoi de profondes modifications structurelles de la Commission ont été décidées.

Auparavant, l'ensemble des dossiers étaient soumis aux commissions provinciales, chacune composée de trois à quatre représentants (35 membres au total).

Les dossiers étaient ensuite débattus en commission nationale par un représentant de chaque province (en alternance), outre le président et le vice-président.

Cette formule se caractérisait par une certaine proximité entre les membres des commissions et les personnes concernées, mais son désavantage résidait dans le nombre trop important de mandataires, dont la présence en alternance au sein de la commission nationale faisait obstacle à une bonne continuité dans le traitement des dossiers.

Le Conseil national a dès lors opté pour une refonte de la commission de stage : celle-ci serait plus petite mais plus performante dans le traitement des dossiers.

Il s'agit en effet que les mêmes mandataires puissent suivre les dossiers des stagiaires et des maîtres de stage de manière régulière, c'est-à-dire de réunion en réunion, la Commission étant alors plus à même d'émettre un avis circonstancié en pleine connaissance de cause.

Cette initiative a été coulée dans un *règlement sur la composition et le fonctionnement de la commission de stage*, adopté par le Conseil national en date

du 14 avril 2005 et entré en vigueur le 29 avril 2005 et qui a fait l'objet de légères améliorations lors du Conseil du 29 septembre 2005.

La Commission de stage doit comprendre 6 membres effectifs, en ce compris le président et le vice-président qui occupent ces fonctions à tour de rôle tous les 6 mois, et au moins 2 membres suppléants.

Afin de suppléer aux éventuels empêchements et de garantir en permanence le quorum nécessaire tant à la tenue des réunions qu'aux délibérations de celle-ci, 6 membres suppléants ont toutefois été désignés. La Commission est donc actuellement composée de 12 membres au total (soit le tiers de la précédente commission).

La moitié des membres effectifs et suppléants sont respectivement inscrits au tableau des titulaires de la Chambre exécutive d'expression française et au tableau des titulaires de la Chambre exécutive d'expression néerlandaise. La représentation des confrères actifs dans la région de langue allemande n'a toutefois pas été oubliée, le règlement prévoyant qu'au moins une personne inscrite par les Chambres exécutives réunies au tableau d'une des Chambres exécutives doit faire partie de la Commission de stage.

Enfin, la Commission de stage est assistée d'un secrétaire et d'un secrétaire suppléant désignés parmi les membres du personnel de l'IPI, dont un juriste.

Sa composition :

Voir page 51.

Ses réunions :

La Commission de stage s'est réunie 10 fois au cours de cette année : les réunions des 18 janvier et 15 février ont été tenues par la Commission de stage sortante, celles des 13 mai, 14 juin, 15 juillet, 16 août, 9 septembre, 4 octobre, 18 novembre et 15 décembre 2005 l'ont été par la Commission nouvellement composée.

Messieurs Richard HANE (FR) et Joan SCHELLENS ont respectivement assuré la présidence de la Commission sortante lors des réunions du 18 janvier et du 15 février.

La présidence en alternance de la nouvelle Commission de stage a quant à elle été assurée par Monsieur Achille CLAES (NL) du 29 avril au 28 octobre 2005. Elle est exercée depuis le 29 octobre 2005 par Monsieur Jacques WEINBERG (FR).

3. LE STAGE

Le stage a été au centre de nombreux débats lors de cette année 2005. Les membres de la Commission de stage, conscients des difficultés d'application du vieillissant règlement de stage de l'IPI (V. infra point 5), ont estimé nécessaire de procéder minutieusement à sa relecture et d'en dégager l'exacte interprétation, celui-ci n'étant pas toujours compris de tous, en particulier des stagiaires et des maîtres de stage.

Cet examen a permis de répondre de manière claire à différentes interrogations que nous explicitons dans les points ci-après.

3.1. La convention de stage

Le stage est accompli dans le cadre d'un contrat de prestations de services à titre d'indépendant conclu entre le stagiaire et le maître de stage (article 8 du règlement de stage).

L'article 7 dudit règlement prévoit que la convention de stage contient certaines mentions relatives au déroulement du stage, au devoir de loyauté des parties, à la non-concurrence de celles-ci ou encore au mode de rémunération.

La Commission de stage a souhaité mettre à la disposition des stagiaires et des maîtres de stage un modèle proposé de convention de stage. Dans un souci de respect de la liberté contractuelle, seules les mentions légalement imposées ont été insérées dans le corps du texte, les parties demeurant libres, dans le respect du règlement de stage, de le compléter de dispositions particulières régissant leurs droits et obligations respectives durant voire après le stage.

Ce modèle proposé, et non imposé, a été approuvé par les membres du Conseil national lors de leur séance du 16 juin 2005.

3.2 Durée du stage

Tant l'arrêté royal du 6 septembre 1993 que le règlement de stage sont clairs sur ce point : la durée du stage est d'un an, que la profession soit exercée à titre principal ou à titre accessoire.

Jusqu'au 29 avril 2005, il était considéré en pratique qu'une année de stage constituait un équivalent de 1.500 heures prestées.

Cette interprétation erronée laissait donc penser que le stagiaire qui comptabilisait sa période de stage en heures et non en mois, ne terminait son stage qu'au terme de ces 1.500 heures. Il n'était donc pas rare qu'un stagiaire mette bien plus d'un an pour effectuer ces 1.500 heures.

C'était là sortir du contexte légal car le stage doit durer un an et ne peut excéder ce délai, hormis l'hypothèse d'une suspension du stage.

Aujourd'hui, il est bien clair que ce critère horaire n'est plus suivi et que la durée du stage est d'une année, quel que soit le nombre d'heures effectivement prestées de manière quotidienne, hebdomadaire ou mensuelle.

3.3. Stage à temps plein ou à temps partiel ?

La réponse à cette question ne pose plus désormais de problème : le stagiaire étant libre de faire de la profession d'agent immobilier son activité principale ou son activité accessoire, il lui appartient de convenir avec son maître de stage de la fréquence du stage. La réglementation n'impose en effet ni minima, ni maxima dans le nombre d'heures de stage à effectuer.

Il n'y a donc pas lieu de créer cette distinction selon que le stage s'effectue dans les faits à temps plein ou à temps partiel : la seule exigence réglementaire réside dans le fait que sa durée est d'une année.

3.4. Stage interne ou stage externe ?

Le stagiaire et le maître de stage conviennent librement tant du lieu de l'accomplissement du stage que de la manière dont l'encadrement sera assuré par le patron de stage.

Pour autant que cet encadrement soit effectif, que le maître de stage veille au respect de ses obligations et qu'il demeure disponible à l'égard de son stagiaire, il n'est pas imposé que le stagiaire effectue physiquement son stage au sein du bureau de son patron de stage.

Le stage dit « externe » est par conséquent possible.

3.5. Formation

Tout stagiaire s'engage, lors de sa demande d'inscription à la liste des stagiaires, à suivre pendant son stage les conférences, séminaires, exercices professionnels et autres activités organisées par l'Institut à leur intention.

La formation imposée par l'Institut consistait en une formation dite « complémentaire », composée de 5 modules de cours orientés sur les activités principalement exercées par tout agent immobilier. Sa durée était de minimum 60 heures.

Si le principe de la formation de base demeure et est vivement recommandé, la formation pré décrite a quant à elle été interrompue (Décision du Conseil national du 24 février 2005) afin de permettre à l'Institut de ne plus sous-traiter l'une de ses missions légales. Le règlement relatif à la formation complémentaire, dénué d'objet en raison de l'arrêt de la sous-traitance de la formation des stagiaires, a dès lors été abrogé par une décision du Conseil national du 16 juin 2005.

L'Institut s'attelle depuis lors à la mise place d'un nouveau système de formation à distance par Internet (« e-learning »), plus interactif, plus dynamique. Avec des thèmes de formation encore plus en phase avec les exigences de la pratique.

Les premières pierres ont été posées et les premiers cours devraient avoir lieu dans le courant de l'année 2006, avec pour sujet le nouveau code de déontologie ainsi que la problématique des clauses abusives et la mise en conformité des contrats utilisés par les agents immobiliers avec la loi sur les pratiques du commerce et la protection du consommateur.

3.6. Les rapports de stage

D'après l'article 19 alinéa 1^{er} du règlement de stage : « *Le stagiaire rédige à l'attention de la commission de stage un rapport de stage détaillé qui rend compte des travaux qu'il a effectués ou auxquels il a participé. Le stagiaire transmet tous les trois mois son rapport à la commission de stage.* »

Il s'agit là d'une des principales obligations reposant sur chaque stagiaire. Jusqu'à l'entrée en fonction de la "nouvelle" Commission de stage, on distinguait deux types de rapport de stage :

1. les rapports *trimestriels* : ceux-ci constituent un résumé de l'ensemble des activités effectuées par le stagiaire sur une période de trois mois, des documents qu'il a utilisés, ainsi que de ses remarques et suggestions sur le stage en général ;
2. les rapports *hebdomadaires* : le stagiaire y détaille ses activités de stage au jour le jour, sous une forme assez proche d'un agenda, qui permet de mettre en lumière le temps consacré aux différentes activités inhérentes à la profession d'agent immobilier ainsi que de comptabiliser le nombre d'heures prestées.

Ce second type de rapport ne concernait que les stagiaires « à temps partiel », dans la mesure où ils comptabilisaient leur période de stage en heures.

Les membres de la Commission de stage ont considéré que si le stagiaire était libre d'intégrer son emploi du temps dans son rapport de stage trimestriel (lequel doit, pour rappel, être détaillé), il n'est par contre pas tenu de rédiger un rapport distinct.

La durée du stage étant en outre d'une année, sans que le nombre d'heures prestées soit déterminant à cet égard, il a donc été décidé de supprimer purement et simplement l'exigence du rapport hebdomadaire.

3.7. Les chiffres de la Commission et le nombre de stagiaires

Au cours de l'année 2005, la Commission de stage a émis 440 avis à la Chambre exécutive, dont 411 avis positifs et 29 avis négatifs.

Au 31 décembre 2005, l'IPI comptait 876 agents immobiliers stagiaires répartis comme suit :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Buit/Etr.	TOTAL
104	95	113	59	121	129	84	27	60	60	18	6	876

4. LA MAÎTRISE DE STAGE

A l'instar du stage, différents aspects de la maîtrise de stage ont fait l'objet d'un examen minutieux par les membres de la Commission de stage.

4.1. L'agrération comme maître de stage

Le stage s'effectue avec l'assistance d'un maître de stage. Seuls les agents immobiliers inscrits au tableau des titulaires peuvent endosser la fonction de maître de stage. Encore doivent-ils satisfaire aux conditions fixées à l'article 20, alinéa premier du règlement de stage :

1. exercer la profession d'agent immobilier à titre principal et être âgés 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 mœurs 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.

Afin de simplifier les démarches des candidats maîtres de stage, un nouveau formulaire de candidature a été élaboré, lequel a été approuvé par une décision du Conseil national du 16 juin 2005.

Une fois la candidature complète introduite, le dossier est transmis pour avis à la Commission de stage qui peut au préalable, d'initiative ou à la demande du candidat, entendre ce dernier afin d'obtenir des informations complémentaires. Cette audition est obligatoire si elle envisage d'émettre un avis négatif.

Le Conseil national, organe compétent pour la tenue de la liste des maîtres de stage, statue sur la demande de candidature lors de sa plus proche réunion.

4.2. Limitation du nombre de stagiaires

L'article 21 du règlement de stage de l'IPI prévoit qu'un maître de stage ne peut superviser qu'un stagiaire à la fois. Une demande de dérogation peut cependant être introduite auprès de la Commission de stage, qui examine au cas par cas l'opportunité d'autoriser la supervision d'un second stagiaire.

Lorsque la demande de dérogation est introduite par un maître de stage qui n'a jamais accompagné de stagiaire ou qui débute la supervision de son premier stagiaire, la Commission de stage a pris pour règle de surseoir à statuer sur la demande de dérogation jusqu'à la réception et l'analyse du rapport de stage du premier stagiaire occupé chez ledit patron de stage.

Ce n'est en effet qu'à partir de ce moment que la Commission dispose d'éléments objectifs d'appréciation quant au sérieux et quant aux aptitudes pédagogiques du maître de stage.

4.3. Obligation relative de rémunération du stagiaire

L'une des obligations du maître de stage est de rémunérer son stagiaire pour les prestations que celui-ci effectue pour le compte de son patron.

Cela ressort des articles 7 et 22 du règlement de stage.

Cette obligation est relative dans le chef du maître de stage en ce sens que le maître de stage n'est pas tenu de rétribuer le stagiaire qui n'effectuerait aucune prestation pour son patron, mais pour son compte propre.

Les honoraires du stagiaire doivent par conséquent être promérités et ne constituent dès lors pas une rétribution mensuelle fixe due en tout état de cause par le maître de stage.

Le montant des honoraires est fixé librement par les parties, mais ne peut être inférieur au montant minimum fixé par décision ministérielle à 520 euros par mois, hors TVA.

4.4. Nombre de maîtres de stage

En 2005, la Commission de stage a transmis son avis au Conseil national dans 233 dossiers relatifs aux maîtres de stage : 199 étaient favorables et 14 défavorables à l'inscription sur la liste des maîtres de stage. 18 avis concernaient des demandes d'omission de cette liste et 2 des propositions de radiation.

A la fin de l'année 2005, l'IPI comptait 1246 maîtres de stage :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Buit./Etr.	TOTAL
175	138	173	80	110	262	83	32	98	77	17	1	1.246

5. LE RÈGLEMENT DE STAGE

Après le « chantier » de la déontologie, la modification du règlement de stage se veut l'autre priorité du Bureau et du Conseil national de l'IPI.

Le texte actuel a été approuvé par un arrêté royal du 3 février 1999, publié au Moniteur belge du 25 février 1999.

S'il a rendu de fiers services à l'Institut en 6 années d'application, l'expérience et la pratique ont toutefois mis ses limites en exergue, limites auxquelles il convient aujourd'hui de remédier, afin de remettre ce texte en conformité avec la loi, mais aussi avec notre temps !

La nouvelle mouture du règlement de stage sera élaborée et soumise au vote du Conseil national au cours de l'année 2006. Il sera ensuite présenté à la signature du Roi pour recevoir sa force obligatoire.

6. LE MANUEL DE STAGE

En cette année de transition, durant laquelle de nombreuses modifications sont intervenues relativement au stage, il n'a pas été possible de mettre un guide actualisé à la disposition des (candidats) stagiaires et des maîtres de stage.

Une nouvelle version devrait être élaborée et publiée dans le courant de l'année 2006.

Annexe :**RÈGLEMENT SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE STAGE****Art. 1**

La commission de stage se compose de trois membres effectifs et d'au moins un membre suppléant inscrits au tableau des titulaires de la Chambre exécutive d'expression française, et de trois membres effectifs et d'au moins un membre suppléant inscrits au tableau des titulaires de la Chambre exécutive d'expression néerlandaise. La représentation d'au moins une personne inscrite par les chambres réunies au tableau d'une chambre exécutive doit être assurée.

Elle est présidée par un Président et, en cas d'empêchement, un vice-président, tous deux nommés parmi les membres effectifs. Le Président doit être inscrit sur le tableau d'une autre Chambre exécutive que le vice-président.

La Présidence et la vice-présidence sont exercées de manière alternée tous les six mois de manière à ce que le vice-président devienne le Président et vice-versa pour une durée de six mois. L'ensemble des membres de la commission, dont le Président et le Vice-président, sont nommés et révoqués par le Bureau, après approbation du Conseil national.

La commission de stage est assistée d'un secrétaire et d'un secrétaire suppléant désignés par le Bureau parmi les membres du personnel de l'Institut, dont un juriste.

Art. 2

La commission de stage exerce ses missions en conformité avec les dispositions de l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du règlement de stage de l'Institut.

Art. 3

La commission de stage peut déléguer l'étude d'un dossier dont elle est saisie à un groupe comptant trois de ses membres inscrits au tableau d'une même Chambre exécutive.

Les avis, décisions, propositions et tests d'aptitudes ressortissant à la compétence de la commission de stage sont traités lors de séances auxquelles l'ensemble des membres effectifs doit avoir été convoqué. Pour que la commission puisse délibérer valablement, au moins quatre membres doivent être présents, en ce compris le Président ou le vice-président. En cas de partage des voix, celle du Président, ou selon, du vice-président, est prépondérante.

Un membre du Bureau ou l'un des membres du personnel de l'Institut, désigné par le Bureau, le cas échéant ponctuellement, peut assister aux travaux et délibérations de la commission de stage.

Art. 4

La commission de stage peut proposer un modèle de convention de stage de base, qui devra être soumis à l'approbation du Conseil national.

A titre transitoire, aucun modèle de convention de stage ne sera diffusé ou publié d'ici à cette approbation.

A la demande de tout intéressé, la commission indiquera à ce dernier les éléments visés par l'article 7 § 1 du règlement de stage comme devant être contenus dans la convention de stage.

Art. 5

La commission de stage communique à l'intention du Conseil national ses propositions relatives aux dossiers d'admission, d'omission ou de radiation de maîtres de stage dont elle traite, à l'occasion des séances du Conseil portant sur ces points.

Art. 6

Le test d'aptitude visé à l'article 16 § 3 du règlement de stage consiste en une épreuve orale adaptée aux lacunes constatées par la commission de stage à l'occasion de son évaluation du stage, visée à l'article 16 § 2 dudit règlement. Cette épreuve orale porte sur des aspects pratiques généraux et particuliers afférents à

l'exercice des missions ou des actes relatés par le stagiaire dans ses rapports trimestriels.

La commission de stage convoque le stagiaire concerné par l'épreuve d'aptitude au moins 20 jours ouvrables avant la date fixée pour la tenue de celle-ci.

La convocation, à laquelle sera annexée copie de l'avis défavorable transmis antérieurement à la Chambre exécutive, indiquera les aspects et questions pratiques sur lesquels la commission souhaite entendre le stagiaire.

Art. 7

Conformément à l'article 26 du règlement de stage, les modalités du stage d'adaptation et de son évaluation, ainsi que les modalités de l'épreuve d'aptitude et de l'établissement de la liste des matières sont déterminées par la commission de stage, dans le respect des règles de droit communautaire, et en particulier de l'article 1er, g de la directive 89/48/CEE du Conseil du 21 décembre 1988 relative à un système général de reconnaissance des diplômes d'enseignement supérieur qui sanctionnent des formations professionnelles d'une durée minimale de trois ans.

Art. 8

La commission de stage peut procéder, sur requête du stagiaire, à une audition de celui-ci à l'occasion de sa demande d'inscription au tableau des titulaires, dans le cadre de la formulation de l'avis visé à l'article 16 § 2 du règlement de stage.

La commission de stage peut également procéder d'initiative à l'audition du stagiaire, pendant l'accomplissement du stage, si elle estime qu'une telle audition lui permettrait de s'informer précisément sur les conditions dans lesquelles le stage se déroule. Le stagiaire est habilité, dans ces hypothèses, à se faire assister de la personne de son choix.

Art. 9

Le candidat maître de stage et le maître de stage sont habilités à se faire assister de la personne de leur choix dans les cas où il est procédé à leur audition par la commission de stage.

Art. 10

La commission de stage, le personnel mis à sa disposition, ainsi que le membre du bureau ou son représentant visé à l'article 3 du présent règlement rempliront leurs fonctions avec toute la confidentialité requise.

Art. 11

La présente réglementation est approuvée par le Conseil national en sa séance du 14 avril 2005.

Elle entre en vigueur le 29 avril 2005.

Elle annule et remplace toutes celles actuellement existantes et en vigueur au sein de l'Institut, relatives au fonctionnement et la composition de la commission de stage, en ce compris, en ce qui concerne la commission de stage, la note intitulée « Samenstelling Commissie Stage / Depistage », rédigée en néerlandais, telle qu'approuvée par le Conseil national le 28 juin 2001, ainsi que, en ce qui concerne la commission de stage, les décisions prises lors de la réunion de coordination Stage / Dépistage tenue le 18 avril 2002 et la note unilatérale, non datée, rédigée par le Bureau intitulée « Commission de stage et de dépistage – Contrat de gestion partielle vis-à-vis du ministre de tutelle ».

La présente réglementation annule l'ensemble des décisions éventuellement ou effectivement adoptées jusqu'à ce jour relativement aux obligations imposées en vertu de l'accomplissement d'un stage à temps partiel.

LA COMMISSION DE DÉPISTAGE

1. FONCTIONNEMENT ET COMPOSITION DE LA COMMISSION DE DÉPISTAGE

La Commission de Dépistage a été créée en 1995 pour assister le Conseil dans l'accomplissement de sa mission légale. Il s'agit ici spécifiquement de l'article 7, §1, 1. de la loi-cadre du 1/03/1976 qui dispose que le Conseil doit veiller à ce que les conditions d'accès à la profession soient respectées et que toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession soit dénoncée aux autorités.

L'exercice illégal de la profession d'agent immobilier ainsi que le port du titre professionnel sans l'agrément nécessaire sont d'ailleurs punis par l'article 10 de la loi cadre du 1/03/1976.

A la suite des élections du 3 décembre 2004, la Commission de Dépistage a subi d'importantes modifications tant en ce qui concerne sa composition que son fonctionnement.

1.1. Ancien fonctionnement

Jusqu'au 24 février 2005, la commission se composait de 35 membres qui se réunissaient mensuellement dans leur province respective, formant ainsi les commissions dites provinciales composées de 3 ou 4 membres, qui examinaient les nouvelles plaintes issues de leur province. Ensuite, les dossiers étaient traités une fois par mois à l'IPI, chaque fois en présence d'un représentant par province.

La Commission de Dépistage s'est réunie en cette composition les 18 janvier 2005 et 15 février 2005.

1.2. Nouvelle composition et nouveau fonctionnement

Le 14 avril 2005, le Conseil national a approuvé « le règlement relatif à la composition et au fonctionnement de la commission de dépistage ». Ce règlement a été modifié sur certains points par décision du Conseil national du 29 septembre 2005.

Désormais, la commission se compose de 6 membres effectifs, parmi lesquels le président et le vice-président qui changent de fonction tous les 6 mois. De plus, il est également possible de désigner au minimum 2 membres suppléants pour pouvoir assurer le bon fonctionnement de la commission en cas d'absence d'un ou de plusieurs membres effectifs. En pratique, le Conseil national a désigné 6 membres suppléants.

La limitation du nombre de membres au sein de la commission de dépistage permet un traitement plus rapide des dossiers.

Il y a donc, au total, 12 membres parmi lesquels 6 inscrits au tableau des titulaires néerlandophones et 6 au tableau des titulaires francophones.

Le règlement a également arrêté les pouvoirs de la commission.

D'une part, la commission a pour mission de faire des propositions au Conseil national en matière de politique générale de dépistage des agents immobiliers illégaux. D'autre part, elle propose des mesures ou actions spécifiques à l'encontre de personnes qui sont suspectées d'exercer illégalement la profession ou de porter illégalement le titre.

Enfin, la commission se charge également d'exécuter les décisions du Conseil.

Sa composition :

Voir page 51.

Ses réunions :

Dans sa nouvelle composition, la Commission de Dépistage s'est réunie 7 fois, les 10 mai, 24 mai, 26 juillet, 13 septembre, 11 octobre, 8 novembre et 13 décembre 2005.

1.3. Méthode de fonctionnement du Service de Dépistage

Comme par le passé, le service de Dépistage continue à soutenir la Commission.

Le service de dépistage ouvre un dossier sur la base de plaintes d'agents immobiliers ou de tiers, ou sur la base des constatations faites par les collaborateurs de l'IPI sur divers sites web, dans des annonces parues dans les journaux ou pendant une tournée d'inspection.

En 2005, le service a ouvert 371 nouveaux dossiers, portant le nombre total de dossiers ouverts au sein du service à 4632.

Après l'ouverture d'un dossier pour présomption d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier, différentes démarches sont suivies pour examiner plus avant la plainte déposée ou l'information obtenue.

D'abord et avant tout, les collaborateurs vérifient s'il n'y a vraiment pas d'agrément et si un dossier n'a pas déjà été ouvert par le passé à l'encontre de l'intéressé.

Les dossiers sont également complétés par toutes informations utiles (documents supplémentaires envoyés par le plaignant, contacts avec les agents immobiliers de la région du suspect, recherches par Internet, cartes de visite, dépliants, photographies, etc.).

Le Service de Dépistage informe ensuite l'intéressé du champ d'application de la réglementation de la profession d'agent immobilier et fait savoir que nous disposons d'éléments laissant présumer qu'il exerce la profession de manière illégale.

Dans 52 % du nombre de dossiers, il ressort de l'enquête menée qu'ils peuvent être clôturés, notamment s'il apparaît que :

- l'intéressé est bien membre de l'Institut,
- l'intéressé est un employé travaillant pour un agent immobilier agréé,
- l'intéressé est copropriétaire du bâtiment dans lequel il exerce la mission de syndic,
- l'intéressé gère son propre patrimoine,
- après enquête complémentaire, il n'y a pas d'éléments suffisants pour pouvoir poursuivre l'examen du dossier.

2. DOSSIERS DE DÉPISTAGE

Environ 48 % des dossiers ne peuvent être clôturés après un examen préalable et exigent une enquête plus approfondie. En ce cas, une correspondance détaillée sera menée avec l'intéressé.

L'objectif est toujours de tendre vers une régularisation de la situation illégale. L'IPI informe le suspect quant aux diverses possibilités existantes dans le cadre du respect de la réglementation relative à la profession.

La solution la plus simple consiste à cesser les activités réglementées.

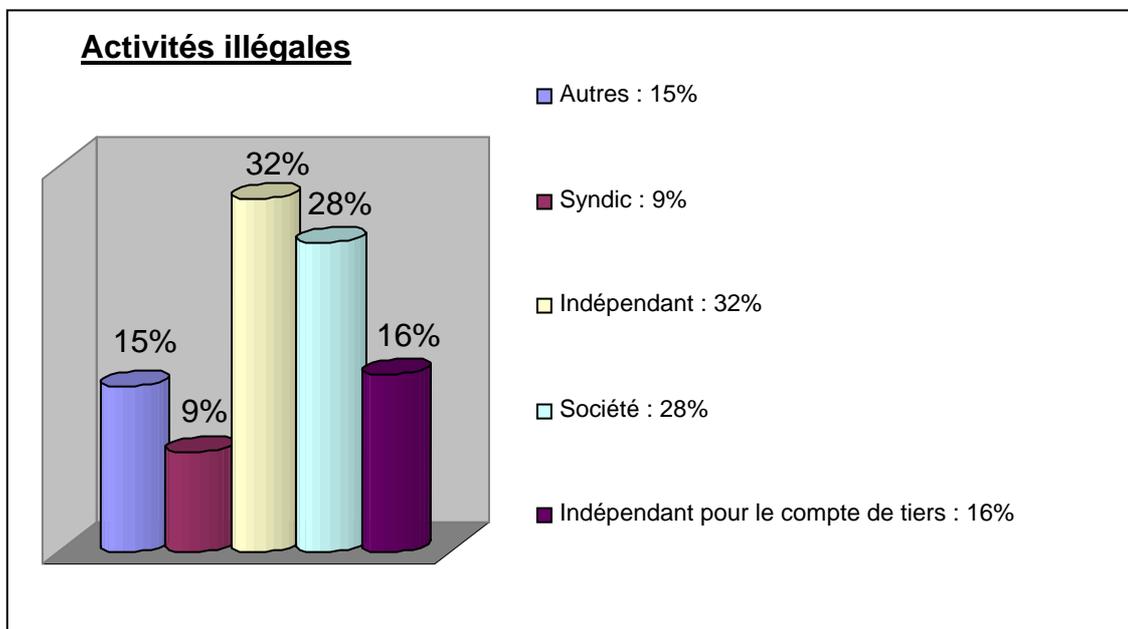
Très souvent, l'intéressé dépose à l'IPI une demande d'inscription à la liste des stagiaires. S'il s'agit d'un agent immobilier établi à l'étranger, il peut obtenir de l'IPI l'autorisation d'exercer occasionnellement la profession en Belgique.

Un certain nombre d'illégaux poursuivent l'exercice de la profession d'agent immobilier en qualité d'employé sous le contrôle d'un agent agréé.

Malheureusement, tous les illégaux ne sont pas désireux de régulariser leur situation.

Dans de tels cas, la personne qui est suspectée d'exercice illégal ne réagira généralement pas du tout ou pas utilement à notre correspondance. Le service de Dépistage se voit dès lors contraint d'écrire à l'intéressé par voie de lettre recommandée et, le cas échéant, de le mettre en demeure. Les inspecteurs peuvent également effectuer des inspections supplémentaires pour compléter le dossier avec du matériel de preuve récent.

Le graphique ci-dessous montre les différentes formes d'activités illégales qui apparaissent en pratique.



Il y a ainsi beaucoup d'indépendants qui travaillent pour leur propre compte sans agrégation (32 %). En outre, il y a aussi un important groupe d'indépendants qui exercent les activités réglementées sans agrégation comme gérant, administrateur ou associé actif d'une personne morale, ou qui ont la direction de services dans lesquels sont développées des activités immobilières (28 %).

Il y a, en outre, toujours des indépendants qui travaillent sans agrégation pour le compte d'un agent agréé (16 %).

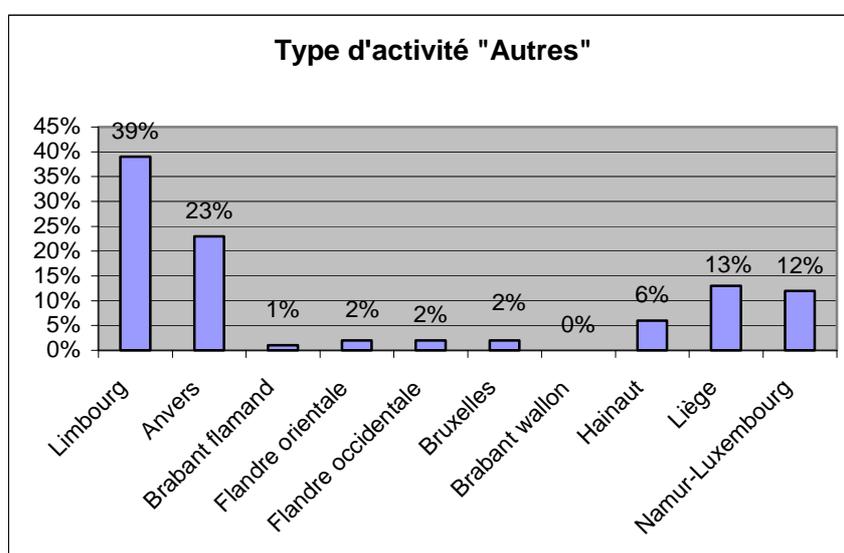
Il appert du graphique que la part des syndics qui exercent illégalement la profession est relativement faible (9 %), mais ce chiffre est peut-être en deçà de la réalité. En effet, la profession de syndic est avant tout bien moins visible que celle de courtier lors de l'achat, de la vente ou de la mise en location d'immeubles. Le courtier a généralement un bureau accessible et un site web qui est consulté par nombre de consommateurs et agents agréés. Ensuite, une plainte n'est souvent déposée à l'IPI contre un syndic illégal que si des problèmes apparaissent au sein d'une association de copropriétaires. Beaucoup de copropriétaires ne sont pas vraiment dérangés par le fait qu'une personne qui n'est pas propriétaire dans le bâtiment remplit tout de même la fonction de syndic, du moins tant que, selon leur opinion, la gestion des parties communes est assurée avec soin.

Enfin, il y a une catégorie « autres » (15 %) qui regroupe principalement des courtiers illégaux étrangers. Une petite partie concerne aussi des dossiers à l'encontre de notaires. Pour donner une image claire de la problématique frontalière et de la

problématique des notaires, nous aborderons cette catégorie restante par province dans le graphique ci-dessous.

Ainsi, ce graphique indique que ce sont surtout le Limbourg, Anvers, Liège et Namur/Luxembourg qui ont affaire aux courtiers étrangers qui se déplacent sur le marché immobilier belge sans agrégation. Il s'agit d'agents immobiliers néerlandais, allemands et luxembourgeois.

En province de Hainaut, il y a beaucoup de notaires actifs qui s'occupent de courtage immobilier pur. Il y a, en outre, des courtiers français sans agrégation dans la zone frontalière.



3. PROCÉDURES JUDICIAIRES

D'autres mesures doivent être prises à l'encontre des personnes qui refusent obstinément de se mettre en règle.

En pareils cas, la Commission de Dépistage propose au Conseil national des actions individuelles contre les intéressés.

En 2005, le Conseil national a approuvé 23 actions judiciaires, ce qui constitue une diminution de plus ou moins la moitié du nombre de procédures par rapport à 2004, où le Conseil National avait décidé de suivre la voie judiciaire dans 51 cas.

Ceci est, d'une part, dû au fait que le service de Dépistage ne disposait plus que de 2 inspecteurs contre 3 en 2004 et temporairement même d'un seul inspecteur seulement (du 27/07/05 au 21/11/05).

D'autre part, la Commission de Dépistage ne s'est réunie « que » 9 fois en 2005, en raison du délai dont le Conseil national avait besoin pour introduire les modifications relatives à la composition et au fonctionnement de la Commission de Dépistage.

1. Dans 20 cas, le Conseil national a ratifié la proposition de la Commission de Dépistage d'introduire **une action en cessation devant le tribunal de commerce**.

Cette procédure « comme » en référé se déroule rapidement et présente l'avantage que le tribunal, outre l'ordre de cessation, impose aussi d'ordinaire une astreinte pour le cas où l'intéressé ne respecterait pas l'ordre de cessation de ses activités.

Le tableau ci-dessous donne un relevé par province du nombre des actions en cessation approuvées par le Conseil national.

LIM	ANV	BR-FL	FL OR	FL OC	BXL	BR-WAL	NAM-LUX	HAI	LIE
7	3	0	1	0	4	0	0	4	1

Deux des actions approuvées étaient spécifiquement dirigées contre des notaires individuels.

Au cours de 2005, l'IPI a également bénéficié d'un déroulement particulièrement favorable dans les dossiers qui avaient déjà été introduits antérieurement.

Ainsi, le tribunal de commerce a ordonné dans 16 dossiers la cessation des activités par l'agent immobilier non agréé. Dans 2 cas, les parties condamnées ont interjeté appel.

Dans 3 dossiers, l'IPI n'a pas obtenu la cessation demandée.

En outre, la Cour d'appel a rendu 2 arrêts dans 2 autres dossiers, dont 1 favorable à l'IPI et 1 défavorable.

Dans un seul cas, l'IPI a obtenu un jugement déclaratif en fixation du montant de l'astreinte.

Deux procédures se sont terminées devant le juge des saisies.

A la suite d'un accord mutuel entre les parties, il y a eu désistement d'instance dans un cas. Dans un autre cas, la cause a été radiée du rôle.

2. De plus, l'IPI a déposé **plainte au parquet du procureur du Roi** dans 3 dossiers.

Pour ce qui concerne les plaintes déjà introduites antérieurement, nous avons reçu en 2005 dans 2 dossiers un avis de classement du dossier sans suite. Une seule plainte a cependant donné lieu à une condamnation.

3. Le Conseil national n'a déposé aucune **plainte avec constitution de partie civile en mains du juge d'instruction** en 2005. Il a été fait usage de cette possibilité par le passé, mais cette procédure est assez lourde et requiert généralement une longue phase d'instruction avant que le tribunal ne puisse rendre un jugement.

Toutefois l'IPI a obtenu en 2005 trois jugements du tribunal correctionnel à la suite d'une plainte avec constitution de partie civile déjà antérieurement déposée. Les personnes à l'encontre desquelles plainte avait été déposée ont toutes les trois encouru une condamnation correctionnelle. L'une d'elles a interjeté appel de celle-ci.

4. Il n'a pas été davantage fait usage de la possibilité de faire **appel au service de Contrôle et de Médiation du Service Public Fédéral Economie, PME, Classes Moyennes et Energie**.

5. La possibilité de **citation directe** d'un suspect d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier n'a plus été utilisée depuis quelques années.

De plus, la Cour de cassation a rejeté notre action en annulation du règlement de l'Ordre des Barreaux francophones et germanophones en matière d'avocat-syndic d'une association de copropriétaires.

Une procédure en annulation d'un règlement analogue de l'Ordre des Barreaux flamands est toujours pendante devant le Conseil d'État.

Deux procédures sont en outre toujours en cours contre des avocats individuels pour exercice illégal de la profession de syndic.

Annexe :**RÈGLEMENT SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE DÉPISTAGE****Art. 1**

La commission de dépistage se compose de trois membres effectifs et d'au moins un membre suppléant inscrits au tableau des titulaires de la Chambre exécutive d'expression française, et de trois membres effectifs et d'au moins un membre suppléant inscrits au tableau des titulaires de la Chambre exécutive d'expression néerlandaise.

Elle est présidée par un Président et, en cas d'empêchement, un vice-Président, tous deux nommés parmi les membres effectifs. Le Président doit être inscrit sur le tableau d'une autre Chambre exécutive que le vice-Président.

La Présidence et la vice-Présidence sont exercées de manière alternée tous les six mois de manière à ce que le vice-Président devienne le Président et vice-versa pour une durée de six mois. L'ensemble des membres de la commission, dont le Président et le Vice-Président, sont nommés et révoqués par le Bureau, après approbation du Conseil national.

La commission de dépistage est assistée d'un secrétaire et d'un secrétaire suppléant désignés par le Bureau parmi les membres du personnel de l'Institut, dont un juriste.

Art. 2

La commission de dépistage se réunit en vue de proposer au Conseil national, à la demande de celui-ci ou du Bureau :

- des politiques générales en matière de dépistage de l'exercice illégal de la profession
- des mesures ou actions à l'égard de personnes suspectées d'un tel exercice illégal (telles que le dépôt d'une plainte avec ou sans constitution de partie civile, ou l'introduction d'une citation directe, ou d'une action en cessation), ainsi qu'à l'égard de personnes suspectées de port illégal du titre professionnel.

La commission de dépistage se réunit en vue d'exécuter les décisions prises par le Conseil national, ou en vertu de celles-ci.

- La commission de dépistage procède, soit d'office, soit sur plainte, soit à la demande du Bureau, soit sur décision du Conseil national, dans le respect de la loi, notamment en matière de protection du domicile et de respect de la vie privée, à toutes investigations à l'égard de personnes suspectées d'un exercice illégal de la profession, que cet exercice soit ou non le fait de personnes ayant déjà fait l'objet d'une condamnation ou d'une interdiction, ainsi qu'à l'égard de personnes suspectées de port illégal du titre professionnel.

Les dénonciations aux autorités administratives et judiciaires compétentes en matière de respect des conditions d'accès à la profession ou en matière de port illégal du titre professionnel interviendront sur ou en vertu d'une autorisation du Conseil national.

La commission de dépistage établit une fois par mois à l'intention du Bureau un compte-rendu de ses dossiers en cours et de ses propositions.

Ce compte-rendu globalisé est communiqué au Conseil national lors de la prochaine réunion ordinaire de ce dernier.

La commission veille tout particulièrement à s'informer de manière diligente sur le sort des dossiers communiqués par ses soins aux autorités administratives et judiciaires compétentes en matière d'exercice illégal de la profession et de port illégal du titre professionnel, ainsi qu'aux personnes chargées de défendre les intérêts de l'Institut.

Art. 3

La commission de dépistage peut déléguer l'étude et le suivi d'un dossier dont elle est saisie à un groupe comptant trois de ses membres inscrits au tableau d'une même Chambre exécutive.

Les investigations, mesures et propositions de la commission de dépistage sont traitées lors de séances auxquelles l'ensemble des

membres effectifs doit avoir été convoqué. Pour que la commission puisse délibérer valablement, au moins quatre membres doivent être présents, en ce compris le Président ou le vice-Président. En cas de partage des voix, celle du Président, ou selon, du vice-Président, est prépondérante.

Un membre du Bureau ou l'un des membres du personnel de l'Institut, désigné par le Bureau, le cas échéant ponctuellement, peut assister aux travaux et délibérations de la commission de dépistage.

Art. 4

La commission de dépistage, le personnel mis à sa disposition, ainsi que le membre du bureau ou son représentant visé à l'article 3 du présent règlement rempliront leurs fonctions avec toute la confidentialité requise.

Art. 5

La présente réglementation est approuvée par le Conseil national en date du 14 avril 2005.

Elle entre en vigueur le 29 avril 2005.

Elle annule et remplace toutes celles actuellement existantes et en vigueur au sein de l'Institut, relatives au fonctionnement et la composition de la commission de dépistage, en ce compris le règlement de la commission de dépistage IPI et des commissions provinciales et le document relatif à la procédure de dépistage approuvés par le Conseil national du 18 mars 1997, la note, en ce qui la concerne, portant sur la composition de la commission de dépistage / stage, rédigée en néerlandais, telle qu'approuvée par le Conseil national le 28 juin 2001, la note, en ce qui la concerne, établie consécutivement à la tenue d'une réunion, le 18 avril 2002, entre le Bureau et les membres néerlandophones de la commission de stage / dépistage, ainsi que la note unilatérale, non datée, rédigée par le Bureau intitulée « Commission de stage et de dépistage – Contrat de gestion partielle vis-à-vis du ministre de tutelle ».



Publications

SERVICE RELATIONS PUBLIQUES

PUBLICATIONS

1. IPI-NEWS, le Bulletin trimestriel



IPI-NEWS, le successeur du bulletin Immobilium né en 1998, est actuellement le bulletin officiel de l'IPI qui est envoyé chaque trimestre (mars, juin, septembre, décembre) à tous les agents immobiliers. Cette revue est également distribuée entre autres aux ministères, aux Tribunaux de commerce et justices de paix, aux organisations apparentées, à la presse et aux tiers intéressés.

Le bulletin contient toutes les communications officielles de l'Institut et fournit des explications et commentaires sur le fonctionnement de l'Institut et la législation relative à la profession.

La nouvelle administration de l'IPI, en place depuis le 31/01/2005, a souhaité dès le début de son mandat augmenter la lisibilité du bulletin existant de l'IPI en réalisant une publication plus attractive et ce, dans les limites du budget.

Après avoir consacré le temps nécessaire à la préparation (avec l'omission d'un numéro), l'IPI a lancé dès le deuxième trimestre un nouveau bulletin sous un nouveau nom : IPI-NEWS. Outre des articles sur l'IPI, ce dernier contient également davantage d'informations plus générales.

L'IPI-NEWS est paru 3 fois en 2005 : en juin, en septembre et en décembre.

2. IPI-MAIL, une newsletter digitale

L'IPI a lancé en 2002 une newsletter digitale : IPI-scoop.

En 2005, cette initiative a été suivie par une nouvelle lettre d'informations mensuelle, l'IPI-MAIL.

La première newsletter est parue en juin et au total 7 lettres d'informations ont été envoyées par e-mail aux membres de l'IPI.





Mandataires IPI & membres personnel IPI

- **Organes IPI**
- **Commissions et groupe de travail**
- **Personnel IPI**

COMPOSITION ORGANES IPI

1. Conseil national

Jusqu'au 31/01/2005 (inclus)

Membres francophones

- *Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenues)* : Gauthier de le VINGNE, Olivier VIGNERON, Michel DUSSART, Renée LEWKOWICZ, Jacques WEINBERG, Jacques WALCKIERS, Guy NELIS, Laurent DELHAYE et Israel NAGIEL
- *Membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenues)* : 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 obtenues)* : Winand VAN COILLIE, Johan TACKOEN, 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 obtenues)* : Gert TOYE, PoI DEWAELE, Erik MARKEY, Joan SCHELLENS, Eddy VERWEIRDE, Willy HAEGENS, Raymond VAN DER HAEGEN, Hendrik NELDE et Arsène BEIRENS

A partir du 31/01/2005

Membres francophones

- *Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenues)* : Olivier VIGNERON, Hugues de BELLEFROID, Stanislas BAREEL, Erik DECKERS, Piere CLERIN, Christophe LOGE, Jean-Philippe WATELET, Gauthier de le VINGNE et Arnaud TERLINDEN
- *Membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenues)* : Egon de FURSTENBERG, Marc MONET, Laurent DELHAYE, Augustin MOTTE dit FALISSE, Jean-François DENIS, Jacques WEINBERG, Stéphane MONU, Bernard LUST et Aldo ZAMBITO

Membres néerlandophones

- *Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenues)* : Frank THIERS, PoI DERMUL, Jan JASSOGNE, PoI DEWAELE, Marc VAN DE WOESTYNE, Achille CLAES, Nicole SAINTPO, Anja VAN DER HEYDEN et Christine DE WAELE
- *Membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenues)* : Anjes DAEMS, Esther VAN MARCKE, Walter DEVLIES, Luc VANDORPE, Ingrid MAES, Jan VAN RIEBEKE, Daisy VAN DER MEERSCHE, Jan GEBRUER et Miguël CARDON de LICHTBUER

Commissaire du gouvernement

Commissaire du gouvernement : Albert WAUTHIER

Commissaire du gouvernement suppléant : Edwin WOLFS

Secrétaire-rapporteur

Willy Coninx

COMPOSITION BUREAU

Jusqu'au 31/01/2005 (inclus)

Président : Johan TACKOEN

Vice-président : Jacques WALCKIERS

Trésorier : Winand VAN COLLIE

A partir du 31/01/2005

Président : Olivier VIGNERON

Vice-président : Frank THIERS

Trésorier : Eric DECKERS

2. Les Chambres exécutives

COMPOSITION CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION FRANÇAISE

Jusqu'au 28/02/2005

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

A partir du 1/03/2005

Président : Bernard DOZIN (jusqu'au 8/08/2005) et Frédéric GILSON (à partir du 9/08/2005)

Vice-président : Marc-Philippe TORDOIR

Membres effectifs : Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART, Thierry MOREAU de MELEN, Béatrice SPRINGAL, Patrick MOREL et Jean-Michel MARCHAL

Membres suppléants : Joseph AMERIJCKX, Didier THONNARD, Monique ROIJER, Serge WINNYKAMIEN, Rodolphe le HARDY de BEAULIEU et Geneviève VAN LAETHEM

Assesseur juridique : Bernard VINÇOTTE

Assesseur juridique suppléant : Alain BAYARD

Secrétaire : Serge SACRE (jusqu'au 13/05/2005) et Olivier AOUST (à partir du 16/06/2005)

Secrétaires suppléants : Alain BERTRAND (jusqu'au 19/05/2005), Giuseppina GIUNTA, Daniëlle VERREES (à partir du 16/06/2005), Frédéric BONTEMPS (à partir du 16/06/2005) et Steven LEE (à partir du 16/06/2005)

COMPOSITION CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

Jusqu'au 28/02/2005

Président : Guido DE PALMENAER

Vice-président : Theo DE BEIR

Membres effectifs : Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE, Ghislain DE SMET et Filip VAN DER VEKEN

Membres suppléants : Luc MACHON, Marcel HAGERS et Armand ZEGERS

A partir du 1/03/2005

Président : Guido DE PALMENAER

Vice-président : Theo DE BEIR

Membres effectifs : Kristien BERKEIN, Mariette DEPOORTER, Marleen BOLLEN, Luc MACHON, Filip VAN DER VEKEN et Armand ZEGERS

Membres suppléants : Filip DECLOEDT, Rudiger MELLEBEEK, Sandra VANGHESDAELE, Jacqueline VAN KOECKHOVEN, Wim CHRISTIAEN et Franz VANHOUDT

Assesseur juridique : Roland TIMMERMANS

Assesseur juridique suppléant : Guy BAELDE

Secrétaire : Serge SACRÉ (jusqu'au 13/05/2005) et Jurgen VANSTEENE (à partir du 16/06/2005)

Secrétaires suppléants : Hilde CUYPERS (dossiers adm.), Bettie PITTELJON (dossiers disciplinaires) et Frédéric BONTEMPS

3. Les Chambres d'appel

1. COMPOSITION DE LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANÇAISE :

Jusqu'au 28 février 2005 inclus

Président : Philippe de CALLATAÏ

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

Depuis le 1^{er} mars 2005

Président : Philippe de CALLATAÏ

Président suppléant : Claude GONTHIER

Membres effectifs : Geoffroy de CLIPPELE et Claudine VANDER ELST

Membres suppléants : Jacques MASURE, Marie-Louise VANDENBERGH, Israël NAGIEL, Sigfried WITTMANN, Jacques WALCKIERS et Franz FLEUSTER

Secrétaire : Olivier Aoust

Secrétaire suppléante : Anne ROGGEN

2. COMPOSITION DE LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION NÉERLANDAISE :

Jusqu'au 28 février 2005 inclus

Président : Stefaan DESMET

Président suppléant : Paul VANDEPITTE

Membres effectifs : Pol DERMUL et Karine DE ROECK-SCHOETERS

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

Depuis le 1^{er} mars 2005

Président : Stefaan DESMET

Président suppléant : Paul VANDEPITTE

Membres effectifs : Johan TACKOEN et Eric MARKEY

Membres suppléants : Karine DE ROECK-SCHOETERS, Leo VAN TUYCKOM, Annelies VERSTRAETE, Messieurs Ghislain DE SMET, Jacques WOLLAERT et Carl MARTENS.

Secrétaire : Jurgen VANSTEENE

Secrétaire suppléante : Anne ROGGEN

Les Commissions

1. LA COMMISSION DE STAGE

Membres effectifs : Achille CLAES, Pierre CLERIN, Marnix DELBEKE, Jean-François DENIS, Filip HENDERICKX et Jacques WEINBERG

Membres suppléants : Alain BLAES, Dirk DESMET, Christophe LOGE, Marc MONET, Arnaud TERLINDEN et Jacques VROOMEN

Présidents : A. CLAES et J. WEINBERG

2. LA COMMISSION DE DÉPISTAGE

Membres effectifs : Laurent DELHAYE, Jan GEBRUERS, Rudiger MELLEBECK, Augustin MOTTE dit FALISSE, Jan VAN RIEBEKE et Aldo ZAMBITO

Membres suppléants : Hugues de BELLEFROID, Gauthier de le VINGNE, Stanislas BAREEL, Hendrik-Jan OMBELETS, Dominicus VANDEZANDE et Herman ROBERSSCHEUTEN

Présidents : L. DELHAYE et J. VAN RIEBEKE

Groupes de travail

1. FORMATION

Membres : Marleen BOLLEN, Michel BRUKIRER, Jean-François DENIS, Jan GEBRUERS, Herman JANSSENS et Jacques WEINBERG

Membres du personnel (situation au 31/12/05)**Coordination**

Olivier Domb

Service Chambres exécutives

Olivier Aoust, secrétaire de la Chambre exécutive FR
Jurgen Vansteene, secrétaire de la Chambre exécutive NL
Giuseppina Giunta, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires FR
Danielle Verrees, secrétaire suppléante dossiers administratifs FR
Elisabeth Pitteljon, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires NL
Hilde Cuypers, secrétaire suppléante dossiers administratifs NL

Service Chambres d'appel

Olivier Aoust, secrétaire Chambre d'appel FR
Jurgen Vansteene, secrétaire Chambre d'appel NL
Anne Roggen, secrétaire suppléante des Chambres d'appel

Service Stage

Olivia Caus
Frédéric Bontemps
Nicole Peerts
Lydia Matassi
Katy Van Camp

Service Dépistage

Evelyne Van Marcke
Marianne Tassenoy
Michel Engelbosch
Dominique Real

Service Formation

Maud Stiernet
Salvina Alba
Steven Lee

Services généraux

Stefaan Jonckheere, comptabilité
Martine Dubernard, adjointe-comptabilité
Willy Coninx, service RP, secrétaire Conseil national
Johan Van De Gucht, informaticien
Colette Herbots, accueil
Véronique Callewaert, entretien