



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2006

**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](http://www.ipi.be) - [info@ipi.be](mailto:info@ipi.be)

# TABLE DES MATIERES

<b>Avant-propos</b>	<b>p. 3</b>
<b>Statistiques 2006</b>	<b>p. 4</b>
Nombre d'agents immobiliers	p. 5
Nombre de maîtres de stage	p. 5
<b>Organes de l'IPI</b>	<b>p. 6</b>
Le Conseil national	p. 7
Les Chambres exécutives	p. 12
Les Chambres d'appel	p. 18
<b>Commissions</b>	<b>p. 22</b>
La Commission de stage	p. 23
La Commission de dépistage	p. 24
<b>Mandataires et membres du personnel</b>	<b>p. 29</b>
Mandataires du Conseil national	p. 30
Composition du Bureau	p. 30
Mandataires des Chambres exécutives	p. 31
Mandataires des Chambres d'appel	p. 32
Mandataires des Commissions	p. 33
Membres du Personnel	p. 34

# Avant-propos

*Le présent rapport donne un aperçu des activités de l'Institut et de ses organes pour l'année 2006. Il n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif.*

*Outre ses indispensables missions quotidiennes, telles que la gestion de l'accès à la profession, le traitement des plaintes disciplinaires, le contrôle et la poursuite de l'exercice illégal de la profession, etc., des réalisations importantes pour le devenir de la profession ont pu être menées au cours de l'année 2006 : un nouveau code de déontologie, des contrats-types, une formation e-learning, une nouvelle définition des règles du stage (dont l'entrée en vigueur est prévue pour 2008), ...*

*Ces avancées s'inscrivent dans notre souci de rendre l'Institut plus proche de ses membres et de leurs préoccupations, mais aussi des consommateurs en général.*

*Les nombreux encouragements que nous recevons de nos membres nous confortent dans notre sentiment que nous sommes sur la bonne voie.*

*C'est donc fiers de ces pas déjà franchis, mais également conscients du chemin à parcourir, que nous avons le plaisir de vous présenter le présent rapport d'activités.*

*Le Président,  
Olivier Vigneron*

*Le Vice-président,  
Frank Thiers*

*Le Trésorier,  
Hugues de Bellefroid*

# Statistiques 2006



# STATISTIQUES 2006

## 1. NOMBRE D'AGENTS IMMOBILIERS

Nombre de personnes autorisées à exercer la profession au 31/12/2006: **8.607**

### Répartition par statut

- titulaires :	7.674	(NL: 4.532; 59,1% / FR: 3.142; 40,9%)
- stagiaires :	897	(NL: 492; 54,8% / FR: 405; 45,2%)
- occasionnels :	36	(NL: 27 / FR: 9)

### Répartition par rôle linguistique

-rôle FR :	3.556	(41,3 %)
-rôle NL :	5.051	(58,7 %)

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

Province	Total 2006 (2005)	%
Flandre occidentale	1.352 (+19)	15,7
Flandre orientale	1.013 (+31)	11,8
Anvers	1.192 (+17)	13,8
Limbourg	520 (+26)	6,0
Brabant flamand	843 (+25)	9,8
Bruxelles	1.536 (+34) (FR: 1.356 / NL:180)	17,8 (FR: 15,7% / NL: 2,1%)
Brabant wallon	570 (+24)	6,6
Hainaut	543 (+16)	6,3
Namur	265 (+6)	3,1
Liège	571 (+20)	6,6
Luxembourg	139 (+7)	1,6
Etranger	63 (+2)	0,7
<b>Total</b>	<b>8.607 (+227)</b>	

## 2. NOMBRE DE MAÎTRES DE STAGE: 1.349

- FR :	599	(44,4 %)
- NL :	750	(55,6 %)

# Organes de l'IPI

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



# LE CONSEIL NATIONAL

## 1. INTRODUCTION

Composé paritairement de 9 membres effectifs d'expression française et de 9 membres effectifs d'expression néerlandaise (et autant de suppléants), le Conseil national a pour mission :

- d'établir les règles déontologiques et le règlement de stage, qui n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres ;
- 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 ;
- de fixer les conditions d'admission des membres à l'honorariat ;
- l'établissement et la mise à jour de la liste des maîtres de stage, qui ont pour mission de conseiller et d'assister les stagiaires et d'établir un rapport d'évaluation ;
- de prendre des mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres.

Le Conseil national s'est réuni 10 fois en 2006.

## 2. COMPOSITION

Composition : voir page 31.

## 3. ELECTION D'UN NOUVEAU TRESORIER

Lors de sa séance du 16/01/2006, le Conseil national a procédé à l'élection d'un nouveau Trésorier en remplacement de M. Erik Deckers, démissionnaire : Monsieur Hugues de Bellefroid a été élu à cette fonction.

## 4. DEONTOLOGIE

Le code de déontologie de 2000 a été annulé partiellement par le Conseil d'État dans son arrêt du 4 mai 2005, notamment en ce qui concerne les anciennes directives, laissant ainsi un vide juridique qu'il fallait combler.

De manière à tenir compte également de l'évolution de la profession et de l'enseignement tiré de quelques cinq années d'application de la déontologie de 2000, l'Institut a opté pour l'élaboration d'une nouvelle déontologie, composée d'un code et, pour l'instant, de deux directives spécifiques concernant, d'une part, l'assurance responsabilité civile professionnelle et le cautionnement, et

d'autre part, le compte de tiers.

Le nouveau code a été adopté par le Conseil national lors de ses séances des 21 et 24 avril, 6 juillet et 14 septembre 2006. Les deux directives précitées ont quant à elles été adoptées par le Conseil le 15 juin 2006. L'ensemble de ces textes a été approuvé par arrêté royal du 27/09/2006 (MB du 18/10/2006).

Sauf disposition contraire, les articles du code sont entrés en vigueur le 17/12/2006, les deux directives, le 01/01/2007.

La nouvelle déontologie reprend la plupart des obligations qui sont contenues dans celle de 2000, mais en établit aussi de nouvelles.

Parmi l'ensemble de ces obligations, on relèvera les plus importantes d'entre elles :

1. Le respect des lois et règlements qui s'appliquent à la profession, comme la loi sur les pratiques du commerce et la protection du consommateur, la loi sur la protection de la vie privée, les lois luttant contre la discrimination, la loi anti-blanchiment d'argent, ...
2. L'obligation d'assurer sa responsabilité civile professionnelle et de faire cautionner les fonds et valeurs de tiers à des conditions minimales bien définies, l'IPI ayant la possibilité de souscrire lui-même une police d'assurance et de cautionnement pour le compte de ses membres ou de ceux qui resteraient en défaut de prouver qu'ils sont suffisamment couverts ;
3. L'obligation de proposer à ses clients des modèles de contrats clairs, spécialement lorsqu'ils comprennent un mandat (pouvoir de conclure un contrat au nom et pour le compte du client) ;
4. Des obligations en matière de transparence, comme par exemple le fait que les annonces doivent clairement faire apparaître qu'elles émanent d'un agent immobilier ;
5. L'interdiction de percevoir des honoraires de personnes autres que son commettant, sauf convention contraire ;
6. L'obligation d'ouvrir un compte de tiers et de placer sur ce compte les fonds et valeurs qui ne lui reviennent pas ; tous les agents immobiliers courtiers et régisseurs sont obligés d'ouvrir un compte de tiers, dans la mesure où, même si certains agents immobiliers n'ont jamais détenu ou géré de tels fonds, tous peuvent être y amenés un jour ; cette obligation est donc importante pour l'image de la profession.
7. Le respect du devoir de discrétion, qui implique de ne pas communiquer des informations à des personnes qui ne sont pas autorisées à en avoir connaissance ;
8. L'interdiction de tout conflit d'intérêts ;
9. L'obligation de suivre une moyenne de 10 heures par an de formation permanente, calculée sur une période de 2 ans et dont le choix est libre à la condition que la formation ait un lien avec les activités professionnelles d'un agent immobilier (on signalera également la formation en ligne organisée par l'IPI lui-même – v. ci-dessous 5.2. *Formation des agents immobiliers stagiaires* et 8. *Formations en ligne*).



## **5. STAGE**

### **5.1. Nouveau règlement de stage**

Lors de sa réunion du 14/12/2006, le Conseil national a adopté un projet de nouveau règlement de stage (le précédent ayant été approuvé par arrêté royal du 03/02/1999).

### **5.2. Formation des agents immobiliers stagiaires**

Le Conseil a décidé le 14/12/2006 que les stagiaires obtenant leur inscription à la liste des stagiaires à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007 seront tenus, pour pouvoir être inscrits au tableau des titulaires, d'avoir suivi les formations à distance de l'IPI concernant la loi sur les pratiques du commerce, la nouvelle déontologie de l'IPI, les baux et la vente immobilière ou le syndic.

### **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 2006, le Conseil a pris une décision dans 250 dossiers : 187 nouvelles inscriptions, 38 omissions et 8 radiations de la liste des maîtres de stage. En outre, l'inscription a été refusée à 17 candidats, car ils ne satisfaisaient pas aux conditions fixées. Fin 2006, l'IPI comptait 1.349 maîtres de stage.

## **6. EXERCICE ILLEGAL ET PROFESSIONS APPARENTEES**

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.

En 2006, ils ont recommandé au Conseil d'entreprendre 43 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 : l'Institut s'est constitué partie civile dans les mains du juge d'instruction dans 1 dossier et 42 actions en cessation d'activité ont été portées devant le tribunal de commerce.

Le Conseil a par ailleurs décidé en 2006 d'introduire des recours en annulation auprès du Conseil d'État contre deux normes réglementaires permettant, directement ou indirectement, l'exercice d'activités d'agent immobilier par des titulaires d'autres professions réglementées, à savoir :

- l'article 18, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et alinéas 2, 3 et 4 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert ;

- l'arrêté royal du 14 novembre 2006 portant approbation des règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles.

## 7. CONTRATS-TYPES

Le Conseil a décidé, en collaboration avec la Ministre des Classes moyennes, Madame Sabine Laruelle, d'éditer des contrats-types de mission exclusive de vente et de mission non exclusive de vente.

Ces contrats, non obligatoires, sont gratuitement mis à la disposition de tous, consommateurs comme agents immobiliers, sur le site Internet de l'IPI.

Des exemplaires pré-imprimés peuvent par ailleurs être commandés par les agents immobiliers (moyennant paiement des frais d'impression et d'envoi).

## 8. FORMATIONS EN LIGNE

L'Institut organise depuis le deuxième semestre 2006 pour ses membres, une plate-forme de formation en ligne appelée « e-learning ».

Un module relatif à la loi sur les pratiques du commerce a été mis en ligne en 2006 et de nouvelles thématiques ont été approuvées par le Conseil national ; les thématiques, qui seront toutes accessibles au cours de l'année 2007, sont désormais les suivantes :

- 1° Loi sur les pratiques du commerce
- 2° Nouvelle déontologie de l'IPI
- 3° Baux
- 4° Vente immobilière
- 5° Rubrique In-formation
- 6° Urbanisme
- 7° Syndic

Le Conseil a également attribué à chacune de ces formations le nombre d'heures que leur suivi représente, dans le cadre de l'obligation déontologique, pour chaque agent immobilier titulaire, de consacrer à sa formation permanente au moins une moyenne de 10 heures par an calculée sur une période de 2 ans (art. 36 du code de déontologie de l'IPI).

## **9. BUDGET 2007**

Enfin, lors de sa séance du 14 décembre 2006, le Conseil national a approuvé le projet de budget de l'Institut pour l'exercice 2007.

# LES CHAMBRES EXECUTIVES

## 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

Voir page 32.

## 2. DOSSIERS ADMINISTRATIFS

En 2006, la Chambre exécutive s'est réunie 11 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

### 2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

280 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 244 ont été acceptées et 32 ont fait l'objet d'un refus. Il y a eu également 4 désistements.

### 2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

211 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 206 demandes ont été acceptées, 5 demandes ont été refusées.

### 2.3. Omissions

En 2006, la Chambre exécutive a traité 162 demandes d'omission : 161 ont été acceptées et 1 demande a fait l'objet d'un désistement.

La Chambre a aussi traité 19 omissions d'office (en cas de décès, notamment).

### 2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 38 demandes de réinscription, qui ont toutes été acceptées.

### 2.5. Demandes d'exercice occasionnel de la profession et prorogations

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

9 demandes ont été acceptées et 16 refusées.

### 2.6. Changement de rôle linguistique

En 2006, aucune demande de changement de rôle linguistique n'a été introduite.

## **2.7. Demandes d'inscription au tableau des personnes admises à l'honorariat**

2 personnes ont été inscrites au tableau des personnes admises à l'honorariat.

## **3. DOSSIERS DISCIPLINAIRES**

La Chambre exécutive s'est réunie 9 fois en 2006 pour statuer en matière disciplinaire.

En 2006, 262 plaintes ont été portées à la connaissance de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive. Il s'agit de plaintes déposées par des confrères ou par des tiers.

L'assesseur juridique a classé 82 plaintes sans suite (60 après un examen préliminaire et 22 après enquête d'un rapporteur).

Dans 61 dossiers, l'assesseur juridique a désigné un rapporteur.

50 plaintes ont fait l'objet d'une décision de renvoi, prise par l'assesseur juridique, devant la Chambre exécutive.

21 décisions disciplinaires ont été prononcées en 2006 :

- 1 radiation
- 7 suspensions
- 1 blâme
- 4 avertissements
- 8 acquittements

Parmi ces 21 décisions, 5 ont fait l'objet d'un appel.

## **4. ARBITRAGE ET AVIS**

En 2006, la Chambre n'a rendu aucune sentence arbitrale ni aucun avis.

# LA CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

## 1. COMPOSITION DE LA CHAMBRE

Voir page 32.

## 2. DOSSIERS ADMINISTRATIFS

La Chambre exécutive s'est réunie 14 fois pour le traitement des dossiers administratifs.

### 2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

Au cours de l'année 2006, 376 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 332 ont été acceptées et 42 ont fait l'objet d'une décision de refus. Par ailleurs, 2 dossiers ont été reportés (à une séance de l'année 2007).

### 2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

En 2006, 316 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 305 demandes ont été acceptées et 6 ont été refusées. 5 dossiers ont été reportés et seront traités en 2007. 3 ressortissants européens ont été inscrits au tableau après avoir présenté avec succès un test d'aptitude.

### 2.3. Omissions

En 2006, la Chambre exécutive a traité 248 demandes d'omission. Il s'agissait de 205 titulaires, dont 17 ont été omis d'office (décès, insolvabilité, faillite, etc.), et de 43 stagiaires (dont 12 ont été omis d'office pour non accomplissement du stage dans les délais). Une demande a été reportée et traitée en 2007.

### 2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 43 demandes de réinscription émanant de titulaires, dont 42 ont été acceptées. Une demande a été refusée. En 2006, 12 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 16 demandes pour pouvoir exercer la profession à titre occasionnel sur le territoire belge. 10 demandes ont été refusées et 5 acceptées moyennant la réussite du test d'aptitude.

Un test d'aptitude a été organisé dans le cadre de 9 dossiers, dont 2 débouchant sur un résultat positif et 6 sur un résultat négatif. Dans un dossier, l'intéressé a renoncé à présenter le test d'aptitude.

Par ailleurs, 34 demandes de prorogation ont été introduites et acceptées.

## **2.6. Changement de rôle linguistique**

En 2006, 6 demandes de changement de rôle linguistique ont été introduites, dont 2 ont été acceptées et 4 refusées.

## **2.7. Demandes d'inscription au tableau des personnes admises à l'honorariat**

2 personnes ont été inscrites au tableau des personnes admises à l'honorariat.

# **3. DOSSIERS DISCIPLINAIRES**

La Chambre exécutive s'est réunie 9 fois en 2006 pour statuer en matière disciplinaire.

Au cours de l'année, 291 plaintes ont été portées à la connaissance de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive.

L'assesseur juridique a classé 149 plaintes sans suite (112 après un examen préliminaire et 37 après enquête d'un rapporteur).

Dans 172 dossiers, l'assesseur juridique a désigné un rapporteur.

34 plaintes ont fait l'objet d'une décision de renvoi, prise par l'assesseur juridique, devant la Chambre exécutive.

83 décisions disciplinaires ont été prononcées en 2006 :

- 21 radiations
- 13 suspensions
- 5 blâmes
- 5 avertissements
- 39 acquittements

En 2006, un appel a été interjeté dans le cadre de 13 dossiers disciplinaires.



## **4. APPELS DES MAITRES DE STAGE**

En 2006, 2 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 2006, la Chambre n'a rendu aucun avis ni aucune décision d'arbitrage.

\* \* \*

## **LES CHAMBRES EXÉCUTIVES RÉUNIES**

Les Chambres exécutives réunies, composées de membres des deux Chambres exécutives, sont compétentes en matière de dossiers (administratifs et disciplinaires) qui concernent les agents immobiliers ayant leur établissement principal en région germanophone, ainsi qu'en cas de contestations entre personnes inscrites à des tableaux établis par des chambres exécutives différentes.

En 2006, les Chambres exécutives réunies n'ont pas siégé.

# 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 déferées 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 2006, 940 recours ont été introduits, 446 auprès de la Chambre d'appel d'expression française et 494 auprès de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise.

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

<b>Chambre d'appel</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Francophone	48	29	30	41	30	21
Néerlandophone	77	27	43	44	38	48

## 2.2. Décisions prises

Jusqu'à la fin de l'année 2006, la Chambre d'appel d'expression française a prononcé 449 décisions.

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise en a prononcé quant à elle 478.

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

<b>Chambre d'appel</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Francophone	42	41	36	35	42	28
Néerlandophone	76	39	37	36	39	48

## 2.3. Nature des dossiers traités en 2006

Les 28 décisions de la Chambre d'appel d'expression française et les 48 décisions de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise concernaient les dossiers suivants :

<b>Chambre d'appel</b>	<b>liste des stagiaires</b>	<b>tableau</b>	<b>exercice occasionnel</b>	<b>omission</b>	<b>dossiers disciplinaires</b>	<b>réinscription</b>
Francophone	15	2	2	0	9	0
Néerlandophone	29	2	2	1	13	1

## 3. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANÇAISE

### 3.1. Composition de la Chambre

Voir page 33.

### 3.2. Dossiers administratifs

La Chambre d'appel d'expression française a traité 15 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 8 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires.

Les 7 autres ont vu leur inscription refusée, la plupart parce qu'ils ne possédaient pas un des diplômes prescrits et n'avaient 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. Ces 2 appels ont été rejetés, l'un parce que l'appelant n'avait pas effectué son stage pendant au moins une année, le second parce qu'il demandait une dispense de stage, ce qui a été refusé.

Il n'y a pas eu d'appel dans le cadre de dossiers d'omission.

2 recours ont été introduits devant la Chambre d'appel concernant des demandes d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession en Belgique, qui ont tous deux été rejetés.

### **3.3. Dossiers disciplinaires**

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 9 dossiers disciplinaires, en prononçant :

- 1 suspension de 3 mois
- 3 blâmes
- 4 avertissements
- 1 acquittement

## **4. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION NEERLANDAISE**

### **4.1. Composition de la Chambre**

Voir page 33.

### **4.2. Dossiers administratifs**

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise a traité 29 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 21 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires.

5 appelants ont vu leur inscription refusée parce qu'ils ne possédaient pas un des diplômes prescrits par la réglementation et n'ont pu établir l'expérience professionnelle requise.

Dans 3 dossiers, l'appel a été déclaré irrecevable.

Deux recours ont été introduits contre une décision de refus d'inscription au tableau des titulaires prise par la Chambre exécutive. Après que les documents nécessaires ont été produits, la Chambre d'appel a accepté 1 recours et a inscrit l'appelant au tableau des titulaires, le second appel ayant été rejeté.

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 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.

Une personne a introduit un recours contre une décision d'omission d'office, décision qui a été confirmée par la Chambre d'appel.

Une personne a introduit un recours contre une décision de rejet de sa demande de réinscription à la liste des stagiaires. Ce recours a été déclaré fondé par la Chambre d'appel.

### **4.3. Dossiers disciplinaires**

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 13 dossiers disciplinaires, en prononçant :

- 2 radiations

- 5 suspensions (de 15 jours, 2 mois, 10 mois, 12 mois et 12 mois)
- 6 acquittements

## **5. LES 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 2006 pour traiter deux dossiers concernant des demandes d'inscription à la liste des stagiaires, ces deux appels ayant été acceptés.

# Commissions

- La commission de Stage
- La commission de  
Dépistage



# LA COMMISSION DE STAGE

## 1. 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'agrégation, au refus et à la radiation de maîtres de stage. Elle rend également des avis à l'attention des Chambres exécutives afin d'éclairer celles-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

Voir page 34.

## 3. DONNEES CHIFFREES

La Commission de stage s'est réunie 11 fois au cours de l'année 2006 : les 17 janvier, 21 février, 21 mars, 18 avril, 16 mai, 20 juin, 1er août, 12 septembre, 17 octobre, 21 novembre et 19 décembre.

Au cours de l'année 2006, la Commission de stage a donné à la Chambre exécutive 457 avis concernant le stage d'agents immobiliers stagiaires, dont 433 avis positifs et 24 avis négatifs.

Au 31 décembre 2006, l'IPI comptait 897 agents immobiliers stagiaires répartis comme suit :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Etr.	TOTAL
113	106	112	62	75	172	70	34	64	65	20	4	897

Pour ce qui est des maîtres de stage, la Commission a, au cours de cette même année, transmis son avis au Conseil national dans 250 dossiers : 187 étaient favorables et 17 défavorables à l'inscription sur la liste des maîtres de stage. 38 avis concernaient des demandes d'omission de cette liste et 8 des propositions de radiation.

A la fin 2006, l'IPI comptait 1.349 maîtres de stage :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Etr	TOTAL
196	149	176	83	114	281	94	40	105	87	22	1	1.349

# LA COMMISSION DE DÉPISTAGE

## 1. MISSIONS

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.

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.

## 2. COMPOSITION

Voir page 34.

## 3. FONCTIONNEMENT ET DONNEES CHIFFREES

La Commission de Dépistage s'est réunie 11 fois en 2006, les 10 janvier, 14 février, 14 mars, 18 avril, 9 mai, 13 juin, 25 juillet, 5 septembre, 10 octobre, 14 novembre et 12 décembre.

Le service de dépistage ouvre un dossier sur la base de plaintes d'agents immobiliers ou de tiers, ou sur la base de 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 2006, le service a ouvert 425 nouveaux dossiers, portant le nombre total de dossiers ouverts au sein du service à 5.057.

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 54 % des 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.

Environ 46 % 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.

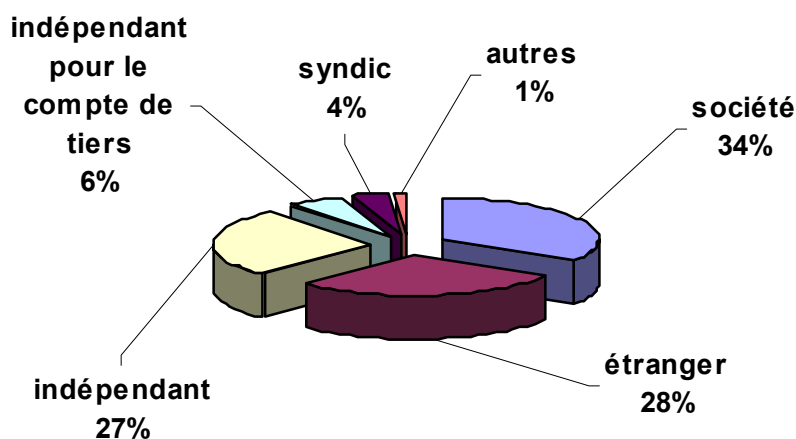
Un certain nombre de personnes poursuivent illégalement l'exercice de la profession d'agent immobilier en qualité d'employé sous le contrôle d'un agent agréé.

Malheureusement, toutes ne sont pas désireuses 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 verra dès lors contraint d'écrire à l'intéressé par voie de lettre recommandée et, le cas échéant, de le mettre en demeure. Les inspecteurs pourront 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.

## Activités illégales



Il y a ainsi beaucoup d'indépendants qui travaillent pour leur propre compte sans agrégation (27 %). 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 (34 %).

Il y a, en outre, toujours des indépendants qui travaillent sans agrégation pour le compte d'un agent agréé (6 %).

Il appert du graphique que la part des syndics qui exercent illégalement la profession est relativement faible (4 %), mais ce chiffre est peut-être en deçà de la réalité. En effet, la profession de syndic est 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.

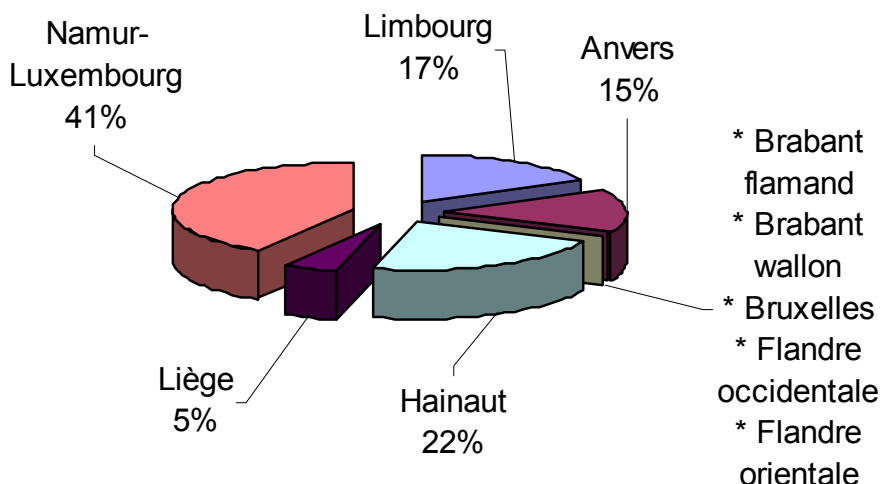
La catégorie « étrangers » (28 %) regroupe des courtiers étrangers exerçant illégalement des activités d'agent immobilier en Belgique. La catégorie « autres » (1 %) concerne notamment des dossiers à l'encontre de notaires.

Pour donner une image claire de la problématique frontalière, nous aborderons cette catégorie par province dans le graphique ci-dessous.

Ce sont surtout Anvers, le Hainaut, le Limbourg, Namur et le 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.

## Activités illégales de type "étranger" par Province



## 4. 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 2006, le Conseil national a approuvé 43 actions judiciaires.

1. Dans 42 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
12	11	3	1	7	2	1	0	1	4

Au cours de 2006, 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 11 dossiers la cessation des activités par l'agent immobilier non agréé. Dans un cas, la partie condamnée a interjeté appel.

Dans un dossier, l'IPI n'a pas obtenu la cessation demandée, tandis que dans un autre, l'IPI a obtenu l'ordre de cessation mais pas l'astreinte.

En outre, la Cour d'appel a rendu un arrêt défavorable pour l'IPI.

Une procédure s'est terminée 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.

- 2.** Le Conseil national a déposé une plainte avec constitution de partie civile en mains du juge d'instruction en 2006.

L'IPI a obtenu en 2006 la condamnation correctionnelle d'une personne contre qui une plainte avec constitution de partie civile avait été déposée.

# Mandataires & membres du personnel

- Organes IPI
- Commissions
- Personnel IPI



# COMPOSITION DES ORGANES DE L' IPI

## 1. LE CONSEIL NATIONAL

### Membres francophones

*Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenues) :* Olivier VIGNERON, Hugues de BELLEFROID, Stanislas BAREEL, Erik DECKERS (jusqu'au 16/01/2006), Pierre 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, Pol DERMUL, Jan JASSOGNE, Pol 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 MEERSCHÉ, 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, puis Steven LEE (depuis le 14/12/2006)

## 2. LE BUREAU

*Président :* Olivier VIGNERON  
*Vice-président :* Frank THIERS  
*Trésorier :* Erik DECKERS (jusqu'au 16/01/2006), puis Hugues DE BELLEFROID (depuis le 16/01/2006)

### **3. LES CHAMBRES EXECUTIVES**

#### **Composition de la Chambre exécutive d'expression française**

*Président* : Frédéric GILSON

*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* : Olivier Aoust

*Secrétaires suppléants* : Giuseppina GIUNTA, Alain BERTRAND, Danielle VERREES, Steven LEE et Martine DUBERNARD

#### **Composition de la Chambre exécutive d'expression néerlandaise**

*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 MELLEBECK, Sandra VANGHESDAELE, Jacqueline VAN KOECKHOVEN, Wim CHRISTIAEN et Franz VANHOUDT

*Assesseur juridique* : Roland TIMMERMANS

*Assesseur juridique suppléant* : Guy BAELDE

*Secrétaire* : Jurgen VANSTEENE

*Secrétaires suppléants* : Hilde CUYPERS, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBECK (depuis le 14/12/2006) et Martine DUBERNARD

## **4. LES CHAMBRES D'APPEL**

### **Composition de la Chambre d'appel d'expression française**

*Président* : Philippe de CALLATAÿ

*Président suppléant* : Claude GONTHIER

*Membres effectifs* : Geoffroy de CLIPPELE et Claudine VANDER ELST

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

*Secrétaire* : Olivier Aoust

*Secrétaire suppléante* : Anne ROGGEN

### **Composition de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise**

*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, 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

## **LES MEMBRES DU PERSONNEL (situation au 31/12/06)**

### **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  
Alain BERTRAND, secrétaire suppléant dossiers administratifs FR  
Hilde CUYPERS, secrétaire suppléante dossiers administratifs NL  
Elisabeth PITTELJON, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires NL  
Elke VAN HOLSBECK, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires 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  
Dilek KUCUK  
Nicole PEERTS

### **Service Dépistage**

Jurgen VANSTEENE  
Marianne TASSENOY  
Michel ENGELBOSCH

### **Service Formation**

Steven LEE

### **Services généraux**

Stefaan JONCKHEERE, comptabilité  
Martine DUBERNARD, adjointe-comptabilité  
Danielle VERREES, secrétariat direction et traductions  
Olivier Aoust, Service d'Etudes et de Recherches  
Rebecca D'HAESELEER, Service d'Etudes et de Recherches  
Johan VAN DE GUCHT, informaticien  
Colette HERBOTS, accueil  
Véronique CALLEWAERT, entretien  
Lucia MAIELLO, entretien