



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2007

**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 2007</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. 10
Les Chambres d'appel	p. 16
<b>Commissions</b>	<b>p. 20</b>
La Commission de stage	p. 21
La Commission de dépistage	p. 22
<b>Mandataires et membres du personnel</b>	<b>p. 27</b>
Mandataires du Conseil national	p. 28
Composition du Bureau	p. 28
Mandataires des Chambres exécutives	p. 29
Mandataires des Chambres d'appel	p. 30
Mandataires des Commissions	p. 31
Membres du Personnel	p. 32

# Avant-propos

*Le présent rapport donne un aperçu des activités de l'Institut et de ses organes pour l'année 2007. 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 2007 : un nouveau règlement de stage, la mise en place d'une hotline juridique en faveur des membres de l'Institut, la conclusion d'un protocole de collaboration avec l'Administration générale de la Documentation patrimoniale notamment pour la consultation en ligne par les agents immobiliers des données cadastrales, ...*

*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 2007



# STATISTIQUES 2007

## 1. NOMBRE D'AGENTS IMMOBILIERS

Nombre de personnes autorisées à exercer la profession au 31/12/2007: **8.988**

### Répartition par statut

- titulaires :	7.791	(NL: 4.623; 59,3 % / FR: 3.168; 40,7 %)
- stagiaires :	1.152	(NL: 654; 56,8 % / FR: 498; 43,2%)
- occasionnels :	45	(NL: 26 / FR: 19)

### Répartition par rôle linguistique

-rôle FR :	3.685	(41 %)
-rôle NL :	5.303	(59 %)

NB : nombre d'agents immobiliers établis dans la région de langue allemande : 34 (0,4 %)

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

Province	Total 2007 (2006)	%
Flandre occidentale	1.415 (+63)	15,7
Flandre orientale	1.084 (+71)	12,1
Anvers	1.244 (+52)	13,8
Limbourg	539 (+19)	6,0
Brabant flamand	889 (+46)	9,9
Bruxelles	1.567 (+31) (FR: 1.394 / NL:173)	17,4 (FR: 15,5 % / NL: 1,9 %)
Brabant wallon	605 (+35)	6,7
Hainaut	558 (+15)	6,2
Namur	284 (+19)	3,2
Liège	584 (+13)	6,5
Luxembourg	142 (+3)	1,6
Etranger	77 (+14) (NL: 44 / FR: 33)	0,9 (NL: 0,5 % / FR: 0,4 %)
<b>Total</b>	<b>8.988 (+381)</b>	

## 2. NOMBRE DE MAÎTRES DE STAGE: 1.511

- FR :	669	(44,3 %)
- NL :	842	(55,7 %)

# 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 (*jusqu'au 9 juillet 2007*);
- de prendre des mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres.

Le Conseil national s'est réuni 5 fois en 2007.

## 2. COMPOSITION

Composition : voir page 28.

## 3. NOUVEAU REGLEMENT DE STAGE

Lors de sa séance du 14/12/2006, le Conseil national avait adopté un projet de nouveau règlement de stage.

Le Conseil des Ministres ayant fait un certain nombre d'observations sur ce projet, le Conseil national a, lors de sa séance du 10/05/2007, approuvé des modifications à ce projet.

Le nouveau règlement de stage ainsi amendé été approuvé par arrêté royal du 03/06/2007, publié au Moniteur belge du 21/06/2007. Il est entré en vigueur le 01/01/2008.

## **4. ACCES DIGITAL AUX DONNEES DU CADASTRE - PROTOCOLE D'ACCORD AVEC LE SPF FINANCES**

Le Conseil national a approuvé le 28/03/2007 un projet de protocole d'accord entre l'IPI et le SPF Finances (Administration Générale de la Documentation Patrimoniale) qui a principalement pour objet de permettre :

- la consultation en ligne des registres cadastraux et des plans cadastraux par les membres de l'IPI ;
- la consultation, par les membres de l'IPI, de la banque de données des hypothèques ;
- l'établissement de modèles structurés de baux locatifs et de conventions de vente pouvant être complétés et traités par le biais de l'Internet.

Le protocole a ensuite été signé le 10/05/2007.

## **5. CONTRATS-TYPES**

Le Conseil national avait déjà décidé en 2006 d'éditer des contrats-types de mission exclusive de vente et de mission non exclusive de vente.

En 2007, le Conseil national a approuvé les contrats-types de mission exclusive de location et de mission non exclusive de location, de même que l'édition de l'ensemble de ces contrats-types en langue allemande.

## **6. HOTLINE JURIDIQUE**

Le Conseil national a désigné le 10/05/2007 les deux cabinets d'avocats, l'un francophone l'autre néerlandophone, chargés de la hotline juridique mise en place pour les membres de l'IPI.

## **7. FORMATION**

Lors de sa séance du 03/12/2007, le Conseil national a approuvé l'organisation par l'Institut de formations présentielle dont les thématiques sont notamment liées aux questions posées par les membres de l'IPI à la Hotline juridique (v. ci-dessus).

## **8. GROUPE DE TRAVAIL « ADMINISTRATEURS DE BIENS »**

Le Conseil national a décidé le 28/03/2007 de créer un groupe de travail « Administrateurs de biens » avec pour mission d'examiner toute problématique en rapport avec l'administration de biens immobiliers, de formuler toute proposition concernant cette matière au Conseil national et de mener des discussions avec les autorités compétentes.

## **9. LISTE DES MAITRES DE STAGE**

Jusqu'au 9 juillet 2007, le Conseil national était l'organe compétent pour l'inscription, l'omission et la radiation des maîtres de stage. Depuis cette date, ce sont les Chambres exécutives sont chargées de ces dossiers.

En 2007, le Conseil a, sur proposition de la Commission de stage, rendu des décisions dans 61 dossiers : 35 nouvelles inscriptions, 20 omissions et 2 radiations de la liste des maîtres de stage. En outre, l'inscription a été refusée à 4 candidats, car ils ne satisfaisaient pas aux conditions fixées. Fin 2007, l'IPI comptait 1.511 maîtres de stage.

## **10. EXERCICE ILLEGAL**

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 2007, ils ont recommandé au Conseil d'entreprendre 76 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 : 76 actions en cessation d'activité ont été portées devant le tribunal de commerce et, dans 60 dossiers, une plainte au parquet a été simultanément introduite.

## **11. BUDGET 2008**

Enfin, lors de sa séance du 03/12/2007, le Conseil national a approuvé le projet de budget de l'Institut pour l'exercice 2008.

# 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. d'établir et de tenir à jour la liste des maîtres de stage (*depuis le 9 juillet 2007*) ;
4. de se prononcer par voie d'arbitrage ou d'avis sur les litiges liés aux honoraires ;
5. d'infliger des amendes administratives en cas de non respect des obligations prévues par la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

# LA CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION FRANÇAISE

## 1. COMPOSITION DE LA CHAMBRE

Voir page 29.

## 2. DOSSIERS ADMINISTRATIFS

En 2007, la Chambre exécutive s'est réunie 14 fois pour le traitement de 925 dossiers administratifs.

### 2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

348 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 306 ont été acceptées et 42 ont fait l'objet d'un refus.

### 2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

200 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 195 demandes ont été acceptées, 5 demandes ont été refusées.

### 2.3. Omissions

En 2007, la Chambre exécutive a traité 182 demandes d'omission : 178 ont été acceptées, les autres ayant fait l'objet de désistements, de remises à une audience ultérieure,... La Chambre a aussi traité 13 omissions d'office (en cas de décès, notamment).

### 2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 30 demandes de réinscription, dont une a été refusée.

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

7 personnes ont demandé à pouvoir exercer la profession à titre occasionnel, ayant leur établissement principal à l'étranger.  
6 demandes ont été acceptées et 1 refusée.

### 2.6. Demandes d'inscription à la liste des maîtres de stage

Depuis juillet 2007, la Chambre gère la liste des maîtres de stage.

La Chambre a traité 94 demandes d'inscription en tant que maître de stage, dont 73 ont été acceptés, 9 ont été refusés et 2 ont fait l'objet d'un désistement.

La Chambre a traité 9 dossiers d'omission de la liste des maîtres de stage.

### **3. DOSSIERS DISCIPLINAIRES**

La Chambre exécutive s'est réunie 10 fois en 2007 pour statuer en matière disciplinaire.

En 2007, 280 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 64 plaintes sans suite.

Dans 43 dossiers, l'assesseur juridique a désigné un rapporteur.

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

70 décisions disciplinaires ont été prononcées en 2007 :

- 20 radiations
- 15 suspensions
- 9 blâmes
- 11 avertissements
- 15 acquittements ou pas de prononcé de sanction

Parmi ces 70 décisions, 13 ont fait l'objet d'un appel et 5 d'opposition.

### **4. ARBITRAGE ET AVIS**

En 2007, la Chambre a rendu une sentence arbitrale et aucun avis.

# LA CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

## 1. COMPOSITION DE LA CHAMBRE

Voir page 29.

## 2. DOSSIERS ADMINISTRATIFS

La Chambre exécutive s'est réunie 13 fois pour le traitement de 1183 dossiers administratifs.

### 2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

Au cours de l'année 2007, 489 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 441 ont été acceptées et 35 ont fait l'objet d'une décision de refus. Les autres demandes ont été remises à une audience de 2008 essentiellement pour complément d'informations ou de documents.

### 2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

En 2007, 255 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 249 demandes ont été acceptées et 4 ont été refusées. 2 dossiers ont été reportés et seront traités en 2008.

### 2.3. Omissions

En 2007, la Chambre exécutive a traité 207 demandes d'omission. La Chambre a également prononcé 21 omissions d'office (décès).

### 2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 37 demandes de réinscription émanant de titulaires, dont 36 ont été acceptées. Une demande a été refusée.

En 2007, 13 stagiaires ont demandé leur réinscription.

### 2.5. Demande d'exercice occasionnel de la profession

Au total, la Chambre a reçu de la part de personnes établies aux Pays-Bas ou en Allemagne 14 demandes pour pouvoir exercer la profession à titre occasionnel sur le territoire belge, dont 8 ont été octroyées, et 34 prorogations d'autorisation qui ont toutes été acceptées.

### **3. DOSSIERS DISCIPLINAIRES**

La Chambre exécutive s'est réunie 11 fois en 2007 pour statuer en matière disciplinaire.

Au cours de l'année, 311 plaintes ont été portées à la connaissance de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive.

L'assesseur juridique a classé 92 plaintes sans suite.

Dans 94 dossiers, l'assesseur juridique a désigné un rapporteur.

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

71 décisions disciplinaires ont été prononcées en 2007 :

- 17 radiations
- 8 suspensions
- 3 blâmes
- 10 avertissements
- 33 acquittements

En 2007, un appel a été interjeté dans le cadre de 5 dossiers disciplinaires et une opposition dans 3 dossiers.

### **4. ARBITRAGE ET AVIS**

En 2007, 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 2007, les Chambres exécutives réunies se sont réunies 3 fois et ont rendu les décisions suivantes :

- 2 décisions sur des demandes d'inscription à la liste des stagiaires, dont une a été refusée et l'autre a fait l'objet d'un désistement ;
- 2 décisions favorables d'omission du tableau des titulaires ;
- 2 décisions favorables d'inscription au tableau des titulaires.

# 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 2007, 1003 recours ont été introduits, 483 auprès de la Chambre d'appel d'expression française et 520 auprès de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 7 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>	<b>2007</b>
Francophone	48	29	30	41	30	21	37
Néerlandophone	77	27	43	44	38	48	26

## 2.2. Décisions prises

Jusqu'à la fin de l'année 2007, la Chambre d'appel d'expression française a prononcé 477 décisions.

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise en a prononcé quant à elle 501.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 7 dernières années :

<i>Chambre d'appel</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>
Francophone	42	41	36	35	42	28	28
Néerlandophone	76	39	37	36	39	48	23

## 2.3. Nature des dossiers traités en 2007

Les 28 décisions de la Chambre d'appel d'expression française et les 23 décisions de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise concernaient notamment 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>réinscription</i>
Francophone	10	1	4	5	4	1
Néerlandophone	13	0	4	2	3	0

La Chambre d'appel francophone a traité 2 demandes de réhabilitation et 1 demande de récusation du président de la Chambre exécutive, et la Chambre d'appel néerlandophone s'est prononcée dans le cadre d'un dossier de maître de stage.

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

## 3.1. Composition de la Chambre

Voir page 30.

## 3.2. Dossiers administratifs

La Chambre d'appel d'expression française a traité 7 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 4 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires.

3 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.

Un recours a été introduit contre une décision de refus d'inscription au tableau des titulaires prise par la Chambre exécutive. Cet appel a été rejeté parce que l'appelant demandait une dispense de stage, ce qui a été refusé.

Une demande de récusation introduite à l'égard du président de la Chambre exécutive, qui a été déclarée nulle par la Chambre d'appel pour n'avoir pas été introduite par un avocat ayant au moins 10 ans d'inscription au tableau de l'Ordre.

3 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 acceptés et 1 a fait l'objet d'un désistement.

L'assesseur juridique a interjeté appel dans le cadre d'un dossier de réinscription, recours qui a été rejeté par la Chambre d'appel.

3 appels ont été introduits contre des décisions de la Chambre exécutive d'omission d'office de la liste des stagiaires. La Chambre d'appel a octroyé un ultime délai pour finaliser le stage dans 2 dossiers et a déclaré un recours irrecevable.

Un appelant ayant été omis à sa demande par la Chambre exécutive du tableau des titulaires, a interjeté appel souhaitant rester inscrit audit tableau, ce qui a été accepté par la Chambre d'appel.

### **3.3. Dossiers disciplinaires**

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 3 dossiers disciplinaires, en prononçant, outre une décision intermédiaire de réouverture des débats :

- 1 suspension de 3 mois
- 2 radiations

Deux demandes en réhabilitation sont également parvenues à la Chambre d'appel, qui en a acceptée une, la seconde étant refusée.

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

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

Voir page 30.

### **4.2. Dossiers administratifs**

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise a traité 13 dossiers relatifs à des demandes d'inscription sur la liste des stagiaires.

Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 9 candidats ont été inscrits sur la liste des stagiaires.

4 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.

4 recours ont été introduits concernant l'autorisation d'exercice occasionnel de la profession, dont 1 a été accepté et 3 refusés au motif que les appelants ne démontraient pas qu'ils disposaient d'un diplôme sanctionnant un cycle d'études postsecondaires d'au moins 3 ans.

2 appels ont été interjetés contre des décisions d'omission d'office de la liste des stagiaires, décisions qui ont été confirmées par la Chambre d'appel.

Une personne a formé un recours contre une décision de refus d'inscription sur la liste des maîtres de stage ; la Chambre d'appel a également refusé cette inscription.

### **4.3. Dossiers disciplinaires**

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 3 dossiers disciplinaires, en prononçant :

- 1 suspension de 6 mois
- 2 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 ont rendu 3 décisions en 2007 :

- 1 demande d'inscription à la liste des stagiaires et 1 demande de réinscription à la liste des stagiaires, qui ont toutes deux été refusées ;
- 1 suspension de 3 mois (confirmation de la décision des Chambres exécutives réunies).

# 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.

NB : La Commission de stage a cessé d'exister le 31/12/2007. En effet, depuis cette date, toutes ses compétences ont été reprises par les Chambres exécutives (dès le 9 juillet 2007 en ce qui concerne la tenue à jour de la liste des maîtres de stage).

## 2. COMPOSITION

Voir page 31.

## 3. DONNEES CHIFFREES

La Commission de stage s'est réunie 12 fois au cours de l'année 2007 : les 23 janvier, 20 février, 6 mars, 17 avril, 15 mai, 5 juin, 10 juillet, 31 juillet, 9 septembre, 24 octobre, 21 novembre et 11 décembre.

Au cours de l'année 2007, la Commission de stage a donné à la Chambre exécutive 464 avis concernant le stage d'agents immobiliers stagiaires, dont 424 avis positifs et 40 avis négatifs.

Au 31 décembre 2007, l'IPI comptait 952 agents immobiliers stagiaires répartis comme suit :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Etr.	TOTAL
136	137	120	50	113	147	62	41	87	49	10	0	952

Pour ce qui est des maîtres de stage, la Commission a, au cours de cette même année, transmis son avis au Conseil national dans 109 dossiers : 71 étaient favorables et 8 défavorables à l'inscription sur la liste des maîtres de stage. 28 avis concernaient des demandes d'omission de cette liste et 2 des propositions de radiation.

A la fin 2007, l'IPI comptait 1511 maîtres de stage :

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Etr.	TOTAL
209	178	204	92	136	295	105	52	120	94	25	1	1.511

# 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 31.

## 3. FONCTIONNEMENT ET DONNEES CHIFFREES

La Commission de Dépistage s'est réunie 9 fois en 2007 : les 9 janvier, 13 février, 13 mars, 5 juin, 24 juillet, 4 septembre, 9 octobre, 13 novembre et 18 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 2007, le service a ouvert 429 nouveaux dossiers, portant le nombre total de dossiers ouverts au sein du service à 5.486.

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 44 % 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 56 % 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.

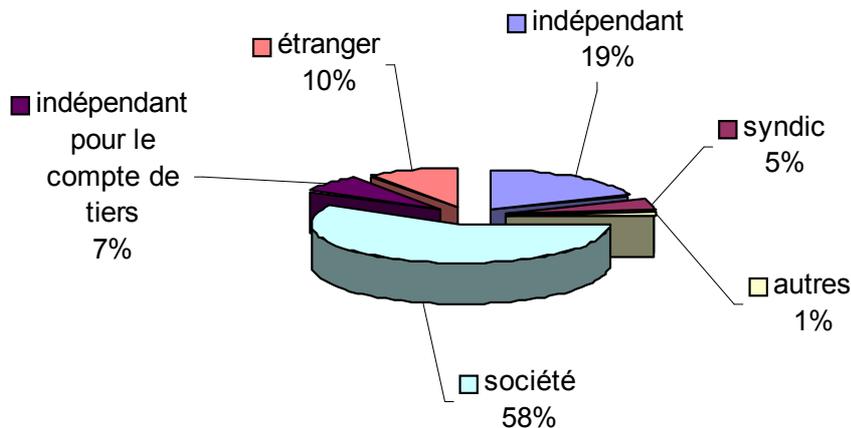
Un certain nombre de personnes poursuivent illégalement l'exercice de la profession d'agent immobilier en qualité d'employé sous le contrôle d'un agent agréé.

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



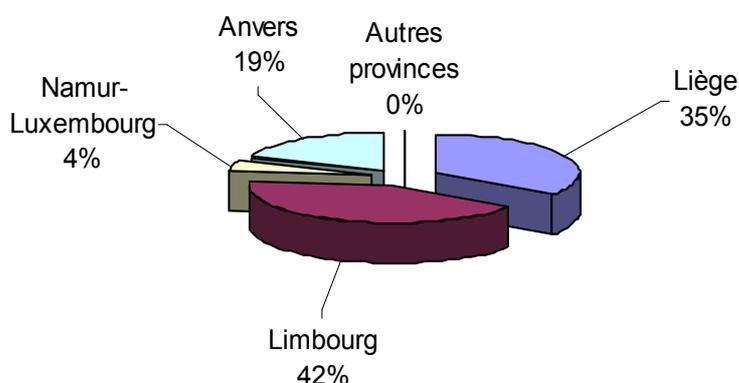
Il y a ainsi beaucoup d'indépendants qui travaillent pour leur propre compte sans agrégation (19 %). En outre, il y a aussi un important groupe d'indépendants qui exercent les activités réglementées sans agrégation comme gérant, administrateur ou associé actif d'une personne morale, ou qui ont la direction de services dans lesquels sont développées des activités immobilières (58 %).

Il y a, en outre, toujours des indépendants qui travaillent sans agrégation pour le compte d'un agent agréé (7 %).

Il apparaît du graphique que la part des syndics qui exercent illégalement la profession est relativement faible (5 %), 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 » (10 %) regroupe des courtiers étrangers exerçant illégalement des activités d'agent immobilier en Belgique. La catégorie « autres » (1 %) concerne notamment des dossiers à l'encontre des professions apparentées qui exercent des activités d'agent immobilier. Pour donner une image claire de la problématique frontalière, nous aborderons cette catégorie par province dans le graphique ci-dessous.

## 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 2007, le Conseil national a approuvé 76 actions judiciaires.

1. Dans ces 76 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	17	4	2	8	14	1	2	4	12

Au cours de 2007, 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 22 dossiers la cessation des activités par la personne non agréé.

Dans 2 cas, la partie condamnée a interjeté appel.

Dans 6 dossiers, l'action a été jugée non fondée et l'IPI n'a ainsi pas obtenu la cessation demandée. Le fait que l'IPI ait renforcé la lutte contre l'exercice illégal des activités et soumet dès lors davantage de dossiers aux tribunaux a eu pour conséquence que les juges sont de plus en plus exigeants pour les moyens de preuve. Il en sera tenu compte à l'avenir.

L'IPI a interjeté appel dans 5 dossiers.

3 de ces procédures en appel concernent la recevabilité de l'action judiciaire introduite. Dans 2 affaires, l'action en cessation introduite par l'IPI a en effet été jugée irrecevable au motif que l'IPI n'aurait pas l'intérêt pour introduire une telle action et dans un jugement intermédiaire le président du tribunal a soulevé d'office cette question.

Une jurisprudence quasi-unanime considère néanmoins que l'IPI dispose bien de l'intérêt requis pour introduire une telle action en cessation.

Pour ces raisons, l'IPI a décidé d'interjeter appel contre ces décisions.

De manière à couper court à toute discussion à ce propos, la loi-cadre du 1<sup>er</sup> mars 1976 a par ailleurs été adaptée.

Enfin, la Cour d'appel a rendu 2 arrêts défavorables à l'IPI.

2. Le Conseil national a décidé mi 2007 d'introduire conjointement avec l'action en cessation devant le tribunal de commerce, une plainte au parquet. Ainsi, en 2007, 60 plaintes ont été déposées au parquet.

Dans un dossier, le Tribunal de première instance a rendu un jugement en infligeant au défendeur des sanctions civiles et pénales.

# 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, 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 GEBRUEER et Miguël CARDON de LICHTBUER

### Commissaire du gouvernement

*Commissaire du gouvernement :* Albert WAUTHIER

*Commissaire du gouvernement suppléant :* Edwin WOLFS

### Secrétaire-rapporteur

Steven LEE

## 2. LE BUREAU

*Président :* Olivier VIGNERON

*Vice-président :* Frank THIERS

*Trésorier :* Hugues DE BELLEFROID

### **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 (jusqu'au 28/02/2007) ; Baudhuin GERARD (à partir du 01/03/2007)

*Secrétaire* : Esmeralda FRANÇOIS

*Secrétaires suppléants* : Giuseppina GIUNTA, Alain BERTRAND, Danielle VERREES, Martine DUBERNARD, Dilek KUCUK et Tom DALEMANS

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

*Assesseur juridique* : Roland TIMMERMANS (jusqu'au 28/02/2007) ; Guy BAELDE (à partir du 01/03/2007)

*Assesseur juridique suppléant* : Guy BAELDE (jusqu'au 28/02/2007) ; Roland TIMMERMANS (à partir du 01/03/2007)

*Secrétaire* : Esmeralda FRANÇOIS

*Secrétaires suppléants* : Hilde CUYPERS, Elisabeth PITTELJON, Eike VAN HOLSBEER, Danielle VERREES, Martine DUBERNARD, Olivia CAUS et Tom DALEMANS

## 4. LES CHAMBRES D'APPEL

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

*Président* : Philippe de CALLATAÏ (jusqu'au 28/02/2007) ; Philippe Aoust (à partir du 01/03/2007)

*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

*Secrétaires suppléants* : Anne ROGGEN, Tom DALEMANS, Martine DUBERNARD

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

*Président* : Stefaan DESMET

*Président suppléant* : Paul VANDEPITTE (jusqu'au 28/02/2007) ; André CAEYMAEX (à partir du 01/03/2007)

*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* : Rebecca D'HAESELEER

*Secrétaires suppléants* : Anne ROGGEN, Tom DALEMANS, Martine DUBERNARD

# 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 et Aldo ZAMBITO

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

*Président* : L. DELHAYE

## **LES MEMBRES DU PERSONNEL (situation au 31/12/07)**

### **Service Chambres exécutives**

Esmeralda FRANÇOIS, secrétaire des Chambres exécutives  
Giuseppina GIUNTA, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires FR  
Alain BERTRAND, secrétaire suppléant dossiers administratifs FR  
Hilde CUYPERS, secrétaire suppléante dossiers administratifs NL  
Elisabeth PITTELJON, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires NL  
Elke VAN HOLSBEEK, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires NL

### **Service Chambres d'appel**

Olivier AOUST, secrétaire Chambre d'appel FR  
Rebecca D'HAESELEER, secrétaire Chambre d'appel NL  
Anne ROGGEN, secrétaire suppléante des Chambres d'appel

### **Service Stage**

Olivia CAUS  
Dilek KUCUK

### **Service Dépistage**

Tom DALEMANS  
Marianne TASSENOY  
Michel ENGELBOSCH  
Caroline VILAIN

### **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