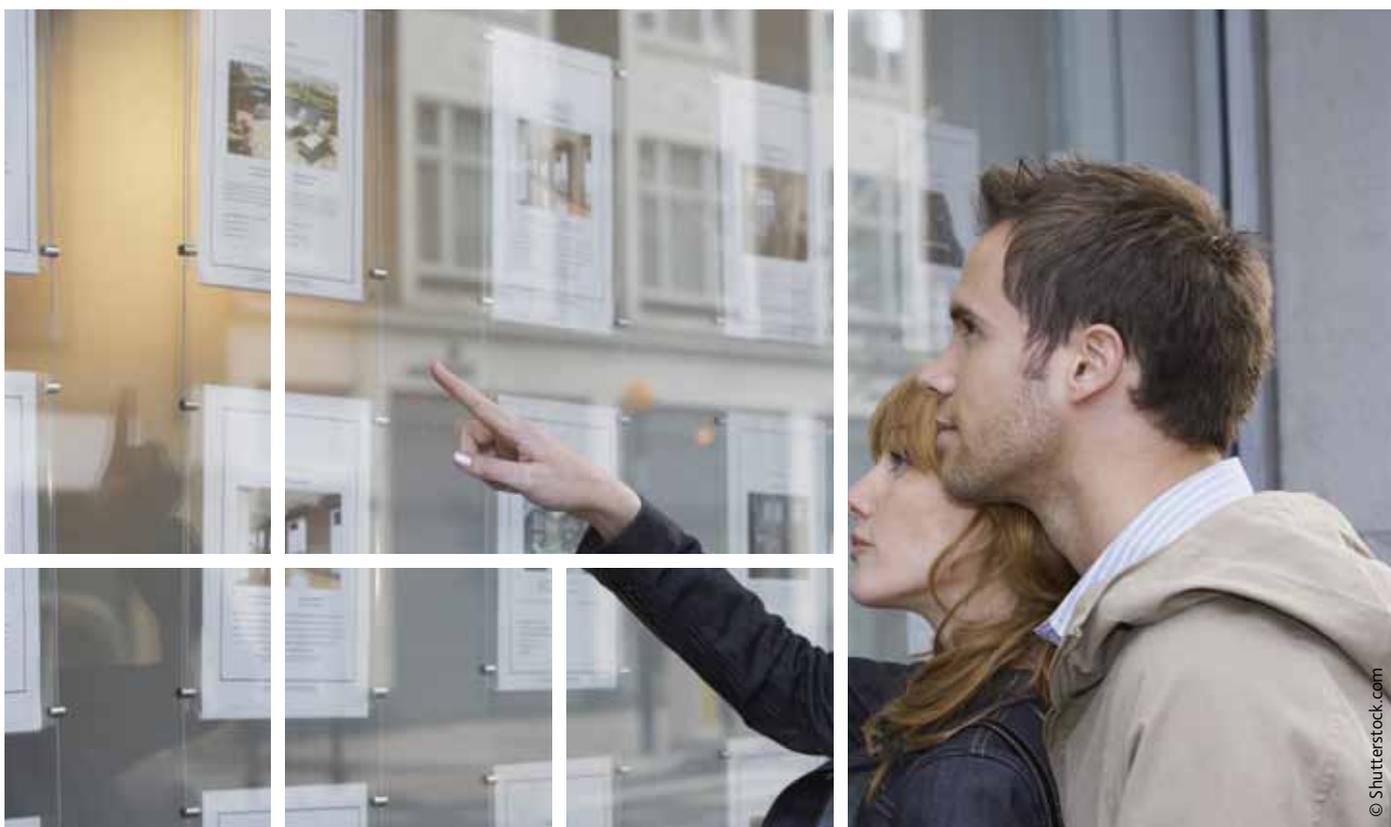


IPI
BIV

Rapport annuel

2013



L'AGENT IMMOBILIER,
VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE

Colophon

- > Editeur responsable
Yves Van Ermen
- > Bureau
Yves Van Ermen, président
Luc Machon, vice-président
Paul Houtart, vice-président
Filip Van der Veken, trésorier
- > Réalisation
Anne-Sophie Chevalier
- > Layout
Gecko & Co
- > Impression
GS Graphics

Vous pouvez vous procurer un exemplaire du rapport annuel auprès de l'IPI ou le télécharger à l'adresse www.ipi.be/publications

Sommaire

Chapitre 1		
La professionnalisation avant tout		4-11
Préface de Madame Sabine Laruelle, ministre des PME, des Indépendants, de l'Agriculture et de la Politique scientifique		6
Interview du Bureau		8
Chapitre 2		
L'agent immobilier, un partenaire de confiance		12-17
Une expertise et une valeur ajoutée		14
La profession en chiffres		16
Chapitre 3		
L'IPI, un partenaire actif		18-29
Ses organes et ses missions		20
Ses services		26
Chapitre 4		
L'IPI, une équipe dynamique		30-35



Le logement occupe une place importante dans le cœur des Belges. Les agents immobiliers le savent mieux que quiconque.

Vu les sommes d'argent mises en jeu lors d'une vente, d'un achat ou même d'une location, ou encore à l'occasion de la gestion de biens immobiliers, une lourde responsabilité repose sur les épaules du professionnel. L'agent immobilier doit être digne de confiance et disposer de l'expertise nécessaire pour conseiller et aider le consommateur.

Aussi, l'IPI, qui regroupe les 9.120 agents immobiliers (courtiers, syndics et régisseurs) de Belgique, joue un rôle de première importance.

L'accès à la profession est strictement réglementé et toute personne souhaitant travailler comme agent immobilier indépendant doit être agréée par l'Institut. Cette agrégation représente une assurance pour le consommateur.

L'IPI contrôle les agents immobiliers et les épaulé dans l'exercice de leurs activités professionnelles. Il met également un point d'honneur à renforcer au maximum

la protection du consommateur. Aussi, l'Institut se montre fort actif dans la traque des agents immobiliers illégaux. Ceux-ci représentent un risque réel pour le consommateur, nuisent à l'image de tout le secteur et représentent une concurrence déloyale pour les agents immobiliers agréés. Par ailleurs, l'IPI veille également à ce que tous les courtiers, syndics et régisseurs agréés se conforment strictement aux règles déontologiques de leur profession.

Mais ce n'est pas tout... L'IPI informe, sensibilise, fait part de son expérience du métier à nos responsables politiques, donne des explications, offre des formations et veille sur l'image du secteur. Dans ce rapport annuel, nous entendons analyser l'année 2013, une année au cours de laquelle la professionnalisation de l'agent immobilier a fait un nouveau pas en avant avec, notamment, l'entrée en application d'une loi propre à la profession.

L'IPI doit son bon fonctionnement aux autorités, mais aussi à une équipe du personnel dynamique, à des mandataires enthousiastes, ainsi qu'aux efforts et à l'implication de milliers de membres.



© Shutterstock.com

Chapitre 1

La professionnalisation avant tout

« 2003-2014 : que de chemin parcouru... »



Notre pays compte aujourd'hui quelque 9.000 agents immobiliers. Ces hommes et ces femmes qui jouent un rôle important dans la vie de ceux qui leur confient l'achat ou la vente de leur habitation méritaient d'être davantage protégés et encadrés, d'une part pour renforcer la crédibilité de leur profession et d'autre part pour garantir aux consommateurs des prestations de qualité.

Toucher au lieu de vie, c'est forcément entrer dans l'histoire de celles et de ceux qui y vivent. Cette proximité donne aux acteurs de l'immobilier davantage de responsabilités et leur impose une conduite irréprochable.

Depuis 2003, date de ma prise de fonction en tant que Ministre des PME et des Indépendants, plusieurs réformes ont été engrangées en étroite concertation avec les membres de l'IPI : le nouveau code de déontologie, la fixation de conditions minimales dans les contrats d'intermédiaires d'agents immobiliers ou encore le nouveau règlement de stage... La concertation a toujours été une base de mon action ministérielle et je suis heureuse du chemin parcouru tant au profit des agents immobiliers que de leurs clients.

Grâce à la loi organisant la profession d'agent immobilier, entrée en vigueur le 1er septembre 2013, l'Institut est doté d'instruments efficaces afin de lutter contre les indécidables d'une minorité d'agents immobiliers malveillants qui, par leur attitude, ternissent l'image de la profession. Cette loi contribue également à l'instauration d'une concurrence loyale et équilibrée entre les agents immobiliers. Elle renforce la protection des clients en matière d'accès à

l'information ou à l'égard des syndics indécidables et des professionnels en défaut d'assurance. Elle est, selon moi, essentielle tant pour les agents immobiliers que pour leurs clients.

« Crédibilité de la profession et respect des clients ont été les balises de mon action pendant toutes ces années ! »

Depuis 2003, je me suis également attelée à l'amélioration du statut social des travailleurs indépendants, votre statut social ! L'égalisation totale de la pension minimum au taux ménage des indépendants sur celle des salariés, la suppression du malus pour les indépendants prenant leur pension anticipativement, la mise en œuvre du système de bonus pension pour ceux qui souhaitent travailler plus longtemps, la suppression des limites au travail autorisé pour les pensionnés de plus de 65 ans, l'égalisation des allocations familiales ou encore la réforme du système de paiement des cotisations sociales sont quelques-unes des mesures clés que j'ai pu mettre en œuvre durant ces 3 législatures. Pas à pas, les indépendants, moteurs incontestables de la relance économique de notre pays, ont retrouvé le respect qu'ils méritent. C'est un travail de conviction à mener au quotidien tant les clichés ont la vie dure sur celles et ceux qui, un jour, ont pris le risque de créer leur emploi et souvent d'en offrir à d'autres.

La relance passe également par davantage de soutien aux PME, véritable poumon économique de notre pays. J'ai notamment obtenu la réduction des cotisations sociales sur les cinq premiers emplois, la simplification du groupement d'employeurs (dispositif visant à mutualiser les besoins d'un réseau d'entreprises) ou encore la mise en place d'un cadre équilibrant davantage les droits et les devoirs liant banques et entrepreneurs. Il faut continuer à donner aux PME l'oxygène nécessaire afin qu'elles continuent à développer leur activité et à créer de l'emploi !

Je suis consciente qu'il reste des choses à faire, c'est une évidence, mais nous sommes sur le bon chemin et j'espère, en tant que ministre des PME et des Indépendants, avoir contribué à poser un cadre qui permet à votre profession de grandir et de gagner en respect et en efficacité.

Mai 2014

Sabine Laruelle
Ministre des Classes moyennes, des PME,
des Indépendants et de l'Agriculture

« Le travail de l'IPI s'inscrit dans une démarche qualitative »

Cette année 2013 fut marquée par de belles avancées pour le secteur, parmi lesquelles l'avènement (très attendu) d'une législation propre à la profession. Fort de ces avancées, c'est avec confiance que l'Institut a abordé les défis qui l'attendent en 2014. Les membres du Bureau font le point.

La loi propre à la profession est enfin entrée en vigueur en septembre. Une satisfaction ?

Le Bureau : « Oui, tout à fait ! La nouvelle loi permet de pousser plus avant la professionnalisation du secteur. Les modifications apportées facilitent l'organisation des métiers de courtier et de syndic, et assurent aussi davantage de transparence. Elles bénéficient au professionnel, mais également au consommateur, et au final elles participent assurément à l'amélioration de l'image de la profession. »

Quelles sont les modifications les plus importantes instaurées par cette nouvelle législation ?

« Nous citerons tout d'abord la réorganisation de la liste des stagiaires et du tableau des titulaires, à savoir leur scission en deux colonnes (l'une pour les courtiers et l'autre pour les syndics). Pour les stagiaires, la scission des colonnes change pas mal de choses. Ainsi, ils sont désormais tenus de préciser immédiatement, en fonction de leurs activités, à quelle(s) colonne(s) ils souhaitent être inscrits. Pendant leur stage, ils doivent exercer auprès d'un maître de stage qui est inscrit précisément à la colonne à laquelle ils souhaitent s'inscrire. S'ils veulent s'inscrire aux deux colonnes, ils peuvent choisir de se faire superviser soit par un maître de stage qui est inscrit aux deux colonnes soit par deux maîtres de stage qui sont inscrits respectivement à l'une et l'autre colonne. Celui qui s'inscrit à une seule colonne devra prouver 200 jours de pratique professionnelle. Celui qui s'inscrit aux deux colonnes devra, outre un stage de 200 jours (pour l'une des colonnes), suivre un stage de 100 jours de pratique professionnelle (pour l'autre colonne). Pour chaque colonne, le stagiaire devra réussir avec succès un test de fin de stage. De plus, depuis le 1er septembre 2013, un stagiaire ne peut plus créer de société sans autre associé titulaire IPI. »

Autre changement notable introduit par la nouvelle loi : la possibilité de faire agréer les personnes morales. Une belle avancée ?

« Certainement ! Désormais, les personnes morales peuvent obtenir leur agrégation sous certaines conditions strictes. Par exemple, 60 % des parts de la société doivent être détenues par un ou plusieurs agréés IPI et chaque associé, gérant, administrateur, mandataire

indépendant... exerçant au nom de la société doit disposer de sa propre agrégation. Si la société morale dispose elle aussi d'une agrégation, alors la responsabilité civile est limitée à celle-ci. Mais, attention, l'agrégation des personnes physiques n'est pas cessible et est donc maintenue. »

Les Chambres exécutive de l'IPI disposent désormais de davantage de marge de manœuvre...

« C'était aussi nécessaire. Pour permettre aux Chambres exécutive de rebondir plus rapidement dans des dossiers présentant un grand impact potentiel, la nouvelle réglementation prévoit la possibilité pour l'assesseur juridique de l'IPI de prendre des « mesures conservatoires » afin de prévenir que d'éventuelles activités professionnelles ne soient dommageables à des tiers ou à l'Institut, et donc à l'image de la profession. Ces mesures peuvent par exemple consister en une interdiction temporaire et immédiate d'exercer la profession. À côté de cela, l'IPI a la possibilité de sanctionner intelligemment en prononçant des sanctions alternatives, des sanctions avec sursis ou la suspension des prononcés. Une peine alternative peut par exemple prévoir l'obligation de suivre une formation ciblée. Ce qui permet de pouvoir ajuster la sanction d'une manière éducative et profitable quand le courtier, le syndic ou le régisseur a commis une faute mineure.

La nouvelle réglementation apporte également plus de transparence dans les dossiers disciplinaires. Sous le coup de l'ancienne législation, le plaignant ne pouvait être tenu informé de l'issue finale du dossier s'il ne pouvait assister à l'audience au cours de laquelle la décision disciplinaire était prononcée. La nouvelle



© Thomas Blairon Photography

législation prévoit que sur demande expresse du plaignant, le dispositif des décisions fondées sur sa plainte lui soit communiqué. La Chambre peut décider qu'à sa demande les motifs de la décision lui soient communiqués. Elle peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que la consultation du dossier disciplinaire lui soit accordée. La Chambre peut aussi décider de façon motivée que le dispositif des décisions soit transmis à des tiers. À l'unanimité des voix, elle peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que les motifs de la décision soient transmis à des tiers ou que la consultation du dossier disciplinaire leur soit accordée. »

Plusieurs dispositions concernent plus particulièrement les syndics...

« Effectivement, tous les syndics professionnels, à savoir les membres IPI mais également tous ceux qui exercent des activités de syndic dans le cadre d'une profession libérale, doivent dorénavant rendre une liste indiquant toutes les copropriétés dont ils ont la charge. Cette disposition doit contribuer à une meilleure transparence en matière de gestion des copropriétés et simplifier le dépistage des pratiques illicites. »

En d'autres mots, l'IPI mise beaucoup sur la qualité de l'agent immobilier et de ses services... D'où la mise en place en 2013 d'un groupe de travail chargé d'agréer les formations permanentes ?

« Effectivement. La mission de ce groupe de travail porte sur la reconnaissance d'une série de centres de formations et de formateurs extérieurs. De cette manière, l'Institut entend veiller à la qualité des formations que sont invités à suivre les agents immobiliers. Et cela, toujours dans l'idée d'améliorer la qualité des prestations de nos membres. »

L'année 2013 fut synonyme de gros dossiers. L'un d'entre eux portait sur la lutte contre le blanchiment d'argent. En quoi cette problématique est-elle si importante pour l'IPI ?

« La CTIF, mieux connue sous le nom de cellule antiblanchiment, avait à l'époque pris contact avec l'Institut parce qu'elle avait constaté que les agents immobiliers n'étaient pas assez actifs dans le cadre de la lutte contre le blanchiment. Par ailleurs, la politique belge en matière d'antiblanchiment subit une forte pression de la part de l'Europe, qui contrôle les différents pays de l'Union européenne et vérifie s'ils développent les outils nécessaires pour lutter contre le blanchiment d'argent. C'est pourquoi l'IPI s'est mis autour de la table avec la CTIF afin de réfléchir à une solution qui faciliterait la vie des agents immobiliers et leur permettrait de se mettre en conformité avec leurs obligations légales. Nous travaillons à une telle solution. »

La campagne de sensibilisation « antiblanchiment » de l'IPI a-t-elle porté ses fruits ?

« Le nombre de déclarations introduites auprès de la CTIF a plus que triplé sur un an ! Alors qu'en 2012 à peine 22 opérations immobilières suspectes étaient relayées auprès de la cellule antiblanchiment, 67 déclarations ont été enregistrées en 2013. Ce chiffre peut encore être amélioré. Mais, comme le rappelait dernièrement le président de la CTIF, l'argent blanchi a déjà fait quelques passages dans le secteur financier avant d'être investi dans l'immobilier belge, ce qui ne facilite pas la tâche du professionnel. En tout cas, une chose est sûre, l'Institut a beaucoup communiqué sur le sujet afin d'informer au mieux ses membres. À l'heure actuelle, aucun agent immobilier ne peut dire qu'il n'est pas informé sur le sujet et qu'il n'est pas au courant de ses obligations ! »

Qu'attendez-vous du test de compétences, qui est entré en vigueur au 1er janvier 2014 ?

« Les règles d'accès à la profession ont récemment été modifiées. C'en est plus un diplôme spécifique qui permet désormais d'accéder ou non à la profession, mais bien le niveau de formation (minimum baccalauréat). L'Institut a donc insisté pour pouvoir évaluer les futurs agents immobiliers. Le test de compétences permet de révéler d'éventuelles lacunes sur le plan des connaissances du futur stagiaire et donc de recommander le suivi de formations adéquates lors du stage IPI. L'objectif est de contrôler la qualité des futurs titulaires ainsi que d'améliorer leurs compétences diverses. Nous nous engageons également dans la sensibilisation des écoles qui proposent la formation d'agent immobilier, car nous souhaitons qu'elles prennent conscience de l'importance d'une bonne préparation au stage IPI. La qualité des services offerts par les agents immobiliers s'en trouvera ainsi améliorée, permettant à son tour d'améliorer l'image de la profession. Le test de compétences constitue donc un important pas en avant sur le plan de la qualité. »

L'assurance pour tous, un dossier important de l'année 2014...

« Il est primordial que tout agent immobilier soit convenablement couvert en responsabilité civile professionnelle et en cautionnement. Seule une poignée de professionnels ne sont pas assurés et nos services suivent de près cette obligation. Il ne faut pas négliger l'importance de cette assurance. L'agent immobilier qui n'en a pas souscrit est appelé à comparaître devant la Chambre disciplinaire. S'il ne se met pas en ordre, il peut être radié. Pour cette année 2014, l'Institut a déjà souscrit une assurance qui couvre les professionnels qui ne seraient éventuellement pas assurés. Une solution globale est attendue pour 2015. »

L'Institut a fait part aux dirigeants politiques de son souhait de réorganisation interne. Qu'en est-il ?

« Nous avons tout récemment voté au Conseil national la mise en place de deux conseils communautaires (l'un néerlandophone et l'autre germano-francophone). Nous espérons que le texte législatif puisse être voté avant la fin de législature et les élections fédérales. Mais nos dirigeants politiques travaillent sur la réorganisation de toute une série de professions. Ils sont désireux de faire passer ces modifications de manière simultanée pour éviter toute discordance et s'assurer que toutes les professions libérales ou intellectuelles soient placées sur le même pied. Et comme tout le monde n'est pas aussi avancé que l'Institut... Il n'est donc pas étonnant que l'on doive attendre un peu. Mais attendre ne signifie pas rester inactif, et nous allons donc continuer à poursuivre nos efforts en vue d'une amélioration des prestations de service. »

Mai 2014

Le Bureau

Yves Van Ermen, président de l'IPI

Luc Machon, vice-président

Paul Houtart, vice-président

Filip Van der Veken, trésorier

Chapitre 2

L'agent immobilier, un partenaire de confiance



Une expertise et une valeur ajoutée

La pratique sur le terrain et diverses études montrent que l'expertise et la valeur ajoutée des services offerts par l'agent immobilier sont de plus en plus appréciées du consommateur.

Mais quels types de services offre donc l'agent immobilier ?

La profession d'agent immobilier recouvre différents types d'activités, à savoir celles d'agent immobilier-courtier, d'agent immobilier-syndic et d'agent immobilier-régisseur de biens. L'agent immobilier exerce une ou plusieurs de ces activités.

1. L'agent immobilier-courtier

Le courtier prête, pour le compte de tiers, une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce. Au fil des ans, le métier de courtier immobilier a fortement évolué. Aujourd'hui, sa mission dépasse celle du simple intermédiaire qui se contente de mettre les parties en présence, de réunir l'offre et la demande.

Le courtier s'impose désormais davantage comme un facilitateur de vente et est devenu le garant de ce que la vente se fasse sur un consentement éclairé. Son expertise lui permet d'évaluer des biens immobiliers et de réaliser des états des lieux. Le courtier se charge de la mise en vente ou de la mise en location de biens. Il négocie leur prix et trouve des candidats à l'achat ou à la location. Il rassemble les documents et attestations nécessaires à la vente/location. Il remplit un rôle d'information primordial. Il s'inquiétera des éventuelles infractions urbanistiques ou d'un éventuel droit de préemption. En bref, il accompagne et conseille ses clients lors de la vente ou de la location de leur bien immobilier, comme il conseille également l'éventuel acheteur/locataire.

2. L'agent immobilier-syndic

Le syndic agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou de groupes d'immeubles en copropriété forcée. Ses tâches sont multiples et portent tant sur la gestion technique, administrative ou financière d'une copropriété.

En tant que gestionnaire technique, le syndic coordonne l'entretien des parties communes. Il informe l'assemblée générale lorsque des réparations urgentes sont requises et veille à ce que l'assemblée puisse prendre une décision bien documentée (par exemple en soumettant des offres de prix). Il veille au bon suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale et fait exécuter les réparations urgentes.

En tant que gestionnaire administratif, il veille à la bonne gestion administrative de la copropriété. Il convoque l'assemblée générale, la préside, rédige le PV et le fait parvenir aux copropriétaires dans un délai raisonnable. Il conclut et fait exécuter, après approbation de l'AG, des contrats avec des fournisseurs (entretien, assurance, équipements utilitaires, etc.), demande des offres de prix, etc. Il conserve tous les documents de la copropriété (extraits de compte, acte de base, plans, rapports, etc.) et convoque une assemblée générale extraordinaire dans le cas d'événements importants (dégâts sérieux, coûts inhabituels, affaires juridiques, etc.).

En tant que gestionnaire financier, il assure la tenue de la comptabilité de la copropriété et veille au paiement ponctuel des fournisseurs. Il établit une estimation des coûts pour l'exercice comptable à venir et demande – après approbation par l'assemblée générale – des provisions aux copropriétaires. Il établit chaque année un tableau détaillé des rentrées et des débours et l'envoie aux copropriétaires. Il assure la gestion du fonds de réserve.

Le syndic assure également un **rôle de représentation** en cas de poursuites judiciaires.

3. L'agent immobilier-régisseur

Le régisseur administre les biens immeubles ou les droits immobiliers qui lui sont confiés, pour le compte du propriétaire qu'il représente vis-à-vis du locataire et des tiers.

Il recherche un locataire, rédige et signe le bail, effectue les indexations, les rappels, les décomptes de charges. Il est le seul correspondant avec le locataire, lequel lui signale, le cas échéant, les problèmes techniques auxquels il serait confronté et les résout, soit directement, soit par l'envoi au propriétaire d'un devis détaillé des travaux à réaliser.

Il informe également le propriétaire des nouvelles réglementations et lui propose, par devis, de mettre le(s) bien(s) en conformité avec celles-ci.

Il rend compte de sa gestion périodiquement et verse les fonds recueillis au propriétaire, après avoir honoré les factures de petites réparations et les charges éventuellement envoyées par un syndic.

Il peut être chargé également de travaux divers, de poursuivre un locataire défaillant en justice, d'établir des réclamations en matière de précompte immobilier, d'obtenir, en cas de gros travaux, d'éventuels subsides des organismes concernés.

Enfin, il peut être chargé aussi de vendre le bien, puisque, mieux que quiconque, il le connaît et peut en établir la juste valeur.

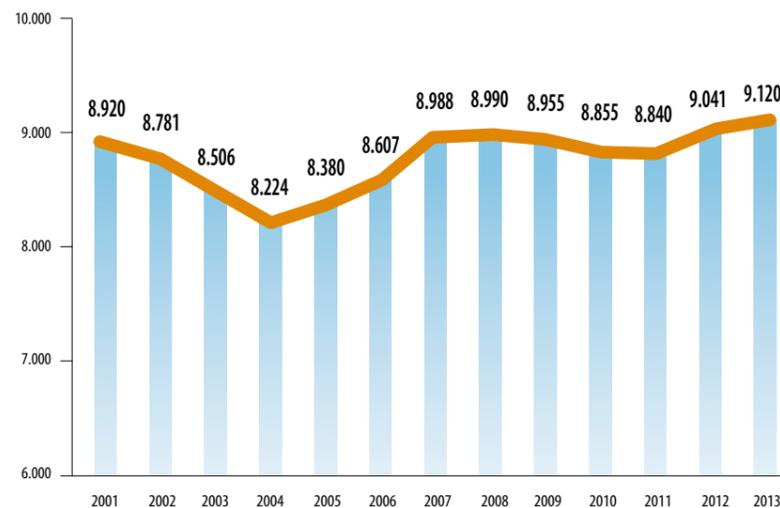


La profession en chiffres

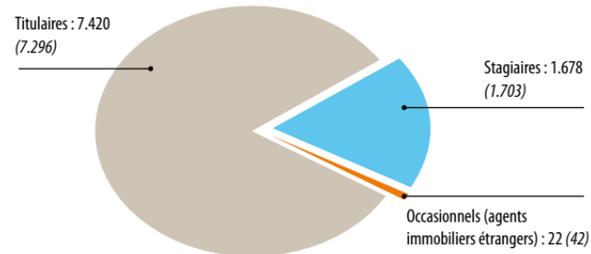
Le métier d'agent immobilier semble avoir le vent en poupe. L'IPI enregistre un nouveau record avec 9.120 membres (courtiers, syndics et régisseurs confondus) inscrits au 31 décembre 2013. L'intérêt pour la profession se confirme donc et se traduit par une légère progression de moins de 1% (soit 79 unités) sur un an. Rappelons qu'en 2012, l'IPI franchissait la barre des 9.000 membres pour la première fois depuis le début des années 2000.

Nuançons toutefois ces chiffres. L'IPI a enregistré 7.420 titulaires en 2013, soit 194 professionnels supplémentaires sur un an (+2,7 %) pour 1.678 stagiaires (- 1,5 %). De nombreux membres inscrits comme stagiaires en 2012 sont donc passés titulaires en 2013, tandis que le nombre d'aspirants au métier d'agent immobilier marque un léger recul. L'Institut comptait, au 31 décembre 2013, 25 stagiaires de moins qu'à la fin de l'année 2012 (- 1,5 %).

Evolution du nombre de membres



NOMBRE D'AGENTS IMMOBILIERS EN BELGIQUE EN 2013 (2012): 9.120 (9.041)



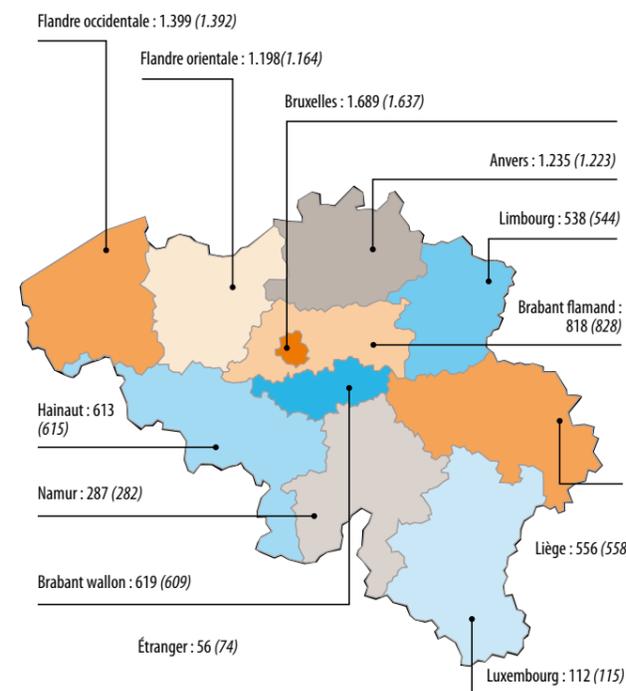
Par ailleurs, le nombre de maîtres de stage a progressé de 5% en 2013 (+ 113 maîtres de stage). Plus de 30% des titulaires sont donc inscrits comme maîtres de stage, contre 24% en 2012. Une progression qui s'avère la bienvenue pour les nombreux stagiaires dans leur quête (parfois difficile) d'un maître de stage.

NOMBRE DE MAÎTRES DE STAGE 2013 (2012) : 2.243 dont 953 FR et 1.290 NL (2.130 dont 921 FR et 1.218 NL)

Sur les 9.120 membres que comptait l'Institut en 2013, 5.373 (soit 59%) étaient inscrits sous le rôle linguistique néerlandophone et 3.747 (soit 41%) sous le rôle linguistique francophone (parmi lesquels on compte 28 germanophones). Ces proportions sont stables dans le temps et reflètent la répartition linguistique effective de la population.

La concurrence s'est davantage renforcée dans la Région de Bruxelles-capitale et en Flandre orientale où l'on constate les plus fortes hausses du nombre d'agents immobiliers. Ces hausses de l'ordre de 0,3 % restent somme toute fort modérées.

RÉPARTITION DES AGENTS IMMOBILIERS PAR PROVINCE EN 2013 (2012)

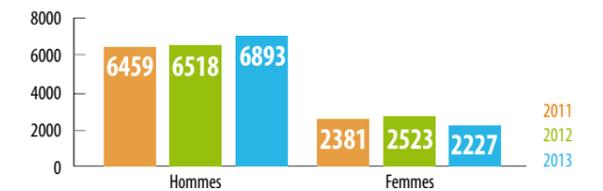


Un homme d'âge mûr

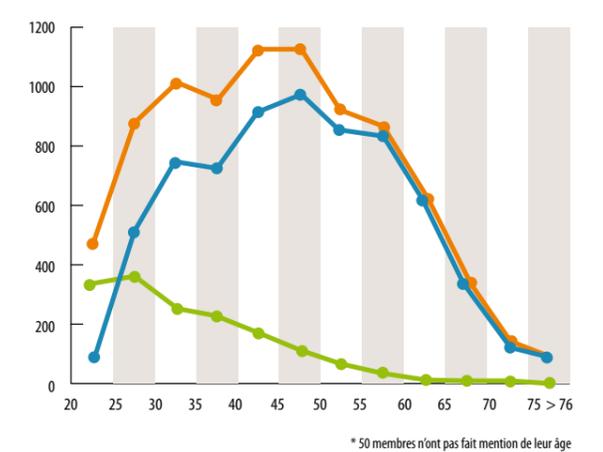
La profession d'agent immobilier est décidément bien masculine. En 2013, la proportion de femmes exerçant le métier a baissé. Quelque 296 femmes ont ainsi décidé de quitter la profession. Le nombre de confrères masculins a quant à lui progressé de 375 unités. Le ratio hommes/femmes s'établit en 2013 à 76 %/24 %.

L'agent immobilier moyen est un homme âgé entre 40 et 50 ans. Un maximum de professionnels est âgé entre 46 et 50 ans. Quelque 6,5 % des agents immobiliers poursuivent leurs activités une fois passé l'âge de la retraite. Notons qu'ils sont une (toute) petite poignée à souhaiter se lancer dans le métier passé 65 ans. Quatre stagiaires sont tout de même âgés de plus de 70 ans ! La majorité de stagiaires a moins 30 ans. Notons un pic entre 26 et 30 ans. La proportion de stagiaires diminue fort logiquement avec l'âge.

RÉPARTITION HOMMES-FEMMES

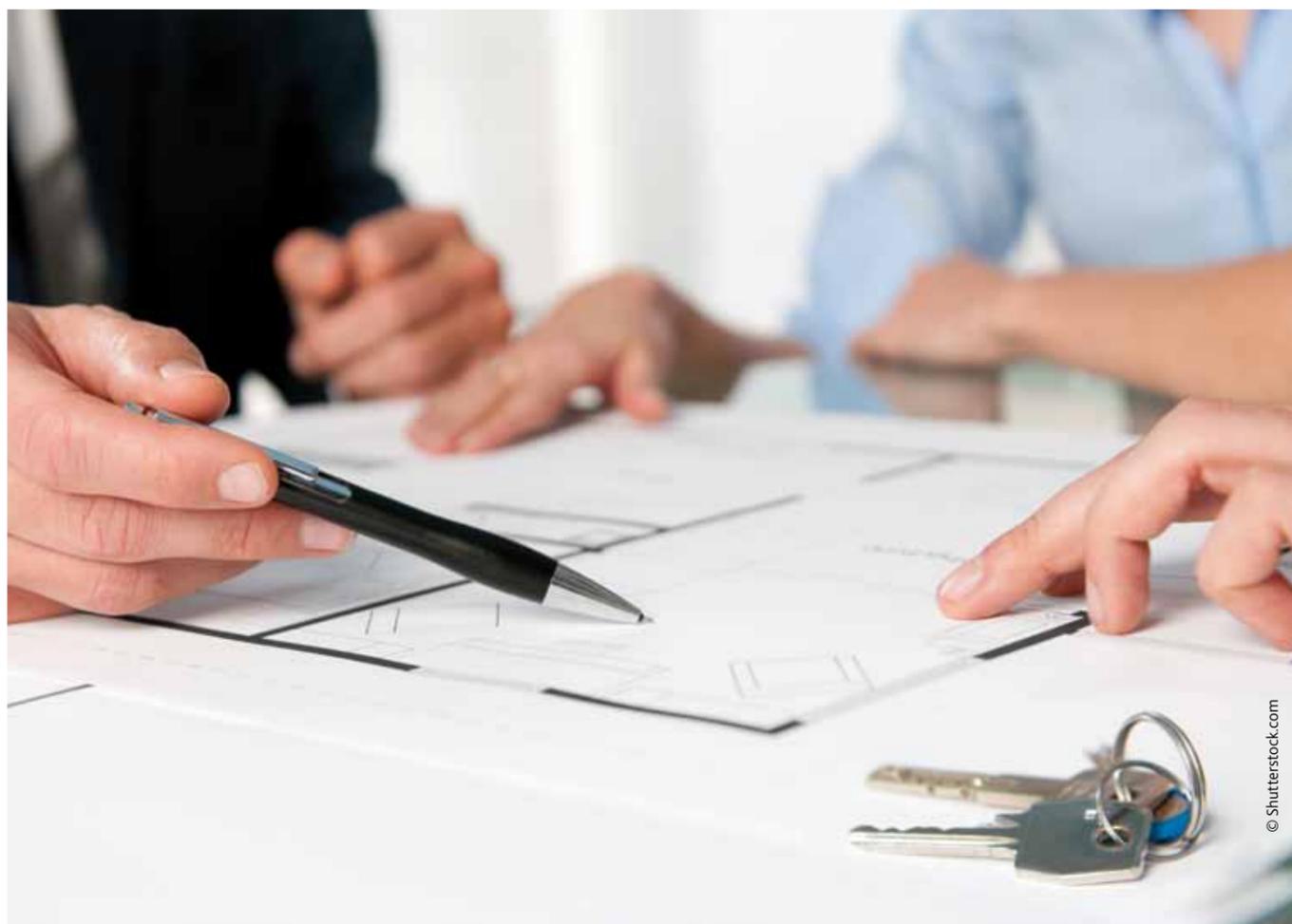


L'ÂGE DE L'AGENT IMMOBILIER



Chapitre 3

L'IPI, un partenaire actif



© Shutterstock.com

L'Institut, son fonctionnement et ses missions

L'Institut professionnel des agents immobiliers est un organisme de droit public qui dépend de la ministre de tutelle Sabine Laruelle, ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture.

Trois missions essentielles lui ont été confiées :

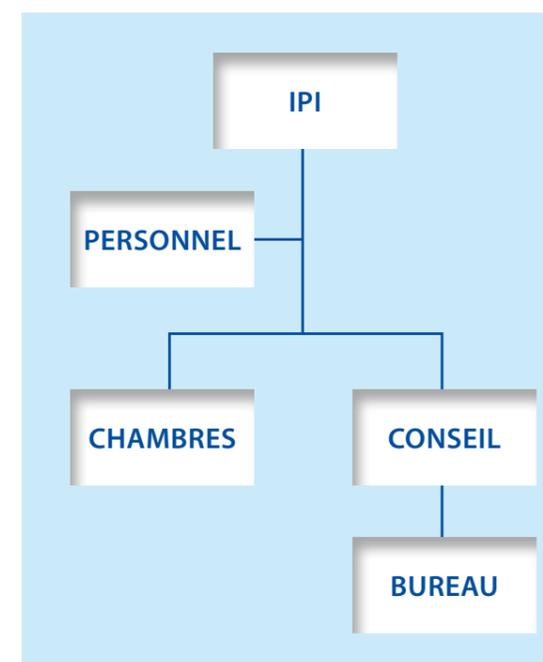
1. L'Institut est tenu de contrôler l'accès à la profession en statuant sur les demandes d'inscription. Il vérifie que le candidat remplit effectivement toutes les conditions requises par la législation et procède à l'évaluation des compétences que celui-ci a acquises au cours du stage qui doit lui permettre d'obtenir son agréation.
2. L'Institut vérifie que ses membres se conforment aux dispositions déontologiques de la profession. En cas de manquement, le contrevenant s'expose à une sanction disciplinaire (avertissement, blâme, formation, suspension ou radiation).

3. L'Institut veille au respect de la réglementation organisant l'accès à la profession d'agent immobilier, notamment en poursuivant devant les tribunaux les personnes qui exercent la profession illégalement, sans agréation.

pour mission d'établir les règles de déontologie et le règlement de stage. Il veille au respect des conditions d'accès à la profession. Il prend toutes les mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation de ses membres. Et dénonce aux tribunaux les cas d'exercice illégal de la profession.

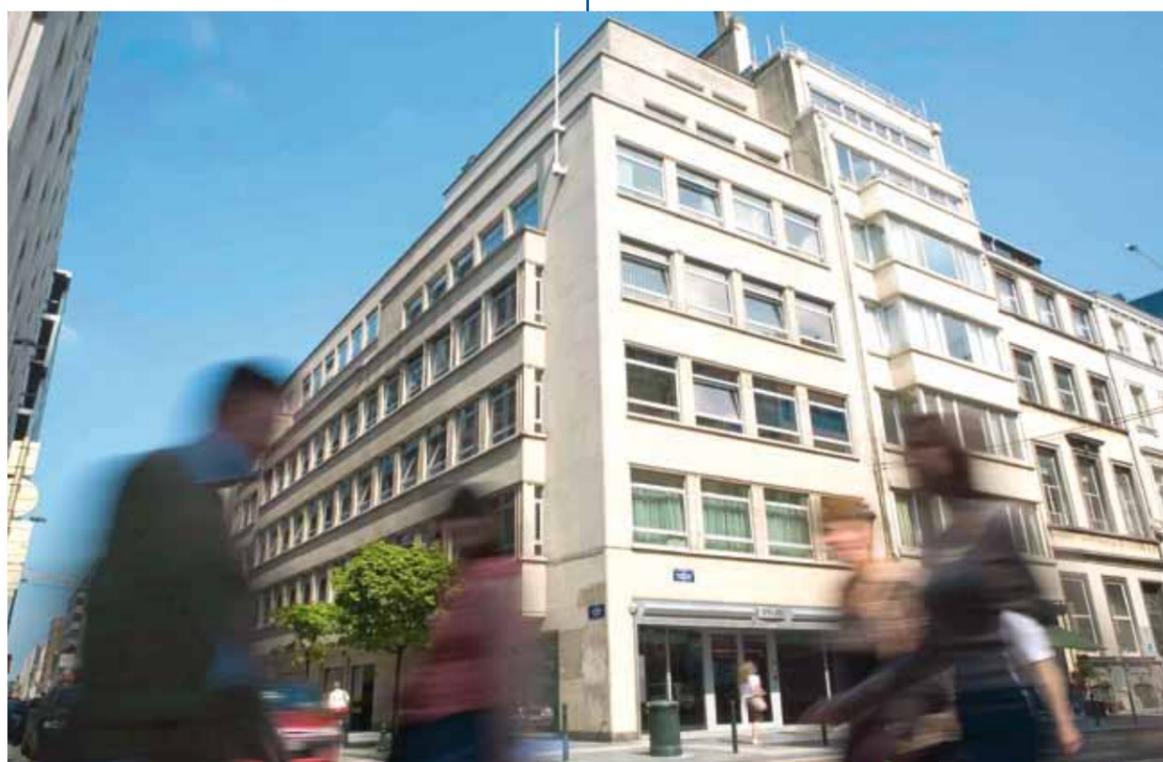
Le **Bureau**, composé de quatre membres élus au sein et par le Conseil national, assure la gestion quotidienne de l'IPI. Il gère les affaires courantes, veille à la bonne gestion financière de l'Institut, met en œuvre les décisions prises par le Conseil national, s'occupe du recrutement et de la gestion du personnel.

À côté des pouvoirs exécutif et législatif, se tiennent encore les **Chambres exécutives** et les **Chambres d'appel**, à savoir les tribunaux de l'IPI. Il s'agit d'organes administratifs et disciplinaires. Ils statuent sur les demandes d'inscription, d'omission et de réinscription à l'IPI. Ils établissent et mettent à jour les listes des stagiaires, des titulaires et des maîtres de stages. Ils veillent à l'application du règlement de stage et de déontologie. Ils arbitrent en dernier ressort, à la demande des parties, les litiges relatifs aux honoraires réclamés par un agent immobilier-membre de l'IPI à son client. Enfin, les Chambres exécutives peuvent aussi, à la demande des tribunaux ou en cas de contestation entre les membres, donner leur avis sur le mode de fixation des honoraires.



Pour remplir les missions assignées à l'Institut, différents organes composés d'agents immobiliers, de magistrats et/ou d'avocats sont épaulés dans leurs tâches par le personnel administratif de l'Institut.

Le **Conseil national** est composé de professionnels du secteur, à savoir 18 membres effectifs (neuf néerlandophones et neuf francophones) et 18 membres suppléants (neuf membres par rôle linguistique). Ils se sont réunis à dix reprises durant l'année 2013 sous le contrôle du commissaire du gouvernement ou de son suppléant. Cet organe a



En chiffres...

1. Les Chambres exécutives

Les deux Chambres exécutives (l'une francophone et l'autre néerlandophone) sont composées d'un président et de trois membres effectifs, d'un président suppléant et de six membres suppléants.

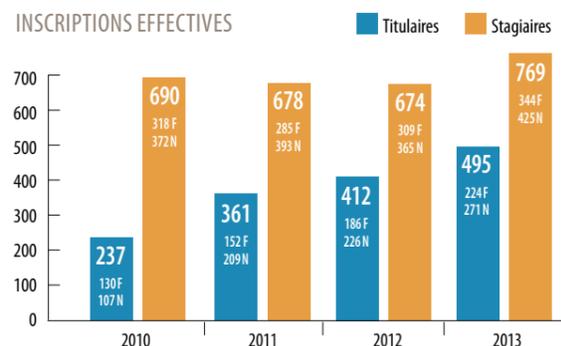
Voici leur bilan pour l'année 2013.

1 | Dossiers administratifs

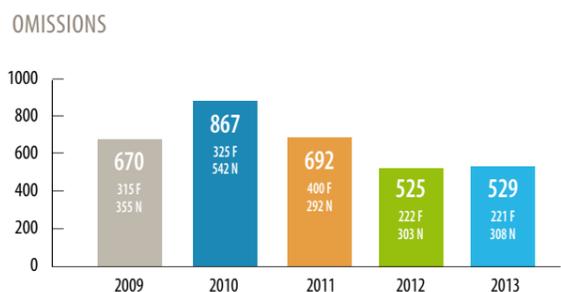
Le nombre d'inscriptions de titulaires et de stagiaires a encore augmenté au cours de cette année 2013. Les inscriptions de stagiaires enregistrent une progression de l'ordre de 20 % sur un an. Une proportion importante de stagiaires a demandé son inscription à la liste des stagiaires en fin d'année 2013, et cela sans doute afin de bénéficier du régime antérieur à la mise en œuvre des dispositions de la nouvelle loi, à savoir l'inscription aux deux colonnes (courtier et syndic) tout en ne faisant qu'un seul et unique stage. Toute inscription intervenant après le 15 septembre 2013 tombe sous le coup du nouveau règlement de stage qui prévoit que le stagiaire qui souhaite à la fois exercer comme courtier et syndic devra suivre deux stages.

Le nombre d'inscriptions au tableau des titulaires a, pour sa part, augmenté de 14 % sur un an. Au total, 495 nouveaux titulaires ont été enregistrés en 2013 au tableau de l'IPI. Un record !

Par ailleurs, ils étaient 769 stagiaires à avoir trouvé une place auprès d'un maître de stage. Un deuxième record ! Du côté des occasionnels, on enregistre une baisse de 45 %, le nombre d'agents immobiliers établis à l'étranger passant de 40 en 2012 à 22 en 2013.

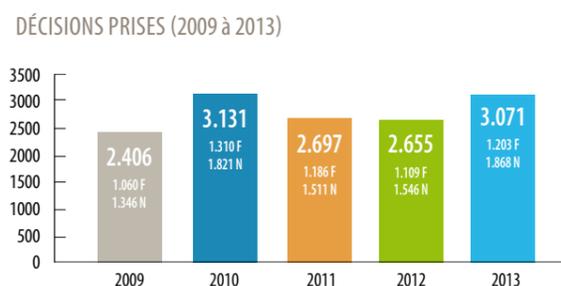


On remarque un statu quo du côté des omissions. Ainsi, à l'instar de 2012, l'année 2013 a également enregistré relativement peu d'omissions.



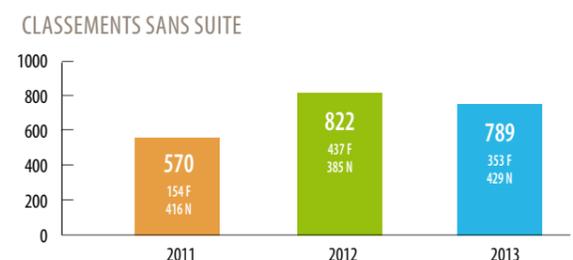
Cette hausse des inscriptions et ce niveau relativement bas des omissions se traduisent dans le chiffre record d'agents immobiliers agréés enregistrés au 31/12/2013, à savoir 9.120.

On note également pour cette année 2013 une hausse marquée (+ 16 %) des décisions prises (et donc des dossiers traités) par les Chambres exécutives.



2 | Dossiers disciplinaires

Le nombre de plaintes introduites au cours de l'année 2013 est en légère baisse par rapport à l'année précédente. Le nombre de dossiers classés sans suite a globalement diminué, mais ce chiffre cache de fortes disparités entre les rôles linguistiques. Ainsi, la Chambre francophone enregistre 19 % de classements sans suite en moins, tandis que la Chambre néerlandophone a ordonné 12 % supplémentaires de classements sans suite.



Les décisions rendues sont, elles, en fort recul pour les deux rôles linguistiques. Quelque 294 décisions ont été rendues, en baisse de 32 % par rapport à la dernière année. Ces 294 décisions concernaient un total de 386 dossiers. Certains d'entre eux concernent un seul et même agent immobilier et sont donc examinés ensemble afin de déboucher sur une décision disciplinaire unique.

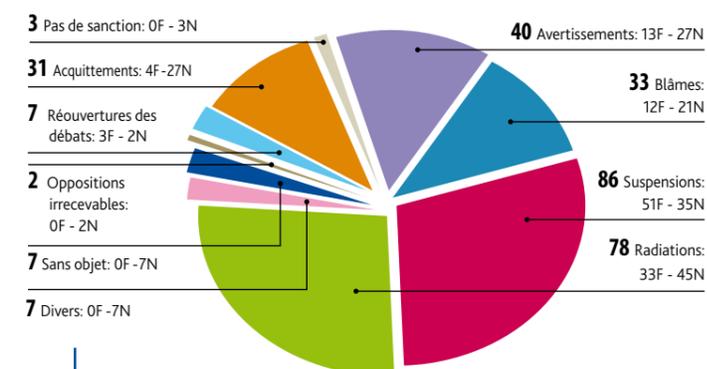
Concernant la Chambre exécutive francophone, notons que le recul des classements sans suite et des décisions rendues s'explique par un retour à la normale dans le dossier des vérifications d'assurances. En 2011 et 2012, l'Institut avait contrôlé tous ses membres en matière d'assurance en responsabilité civile professionnelle et cautionnement, ce qui avait engendré à l'époque une augmentation des

dossiers ouverts. L'opération de vérification a porté ses fruits et seuls quelques dossiers résiduels (concernant bien souvent des stagiaires) sont encore ouverts chaque année.

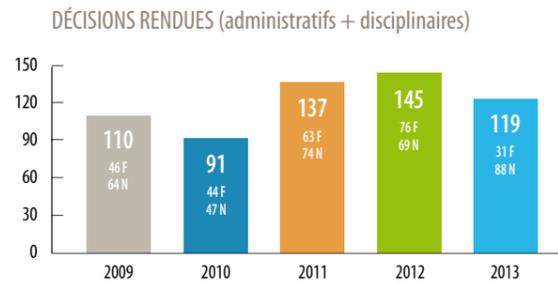


Les décisions rendues par la Chambre exécutive francophone semblent globalement moins clémentes que celles rendues par son pendant néerlandophone. Ainsi, seuls 4 acquittements ont été rendus pour le rôle linguistique francophone en 2013, contre 27 pour le rôle linguistique néerlandophone. Pour ce qui est des suspensions, celles-ci s'élèvent à 51 (pour 116 décisions, soit 44 % des sanctions) chez les francophones et à 35 (sur 178 décisions, soit 20 % des sanctions) chez les néerlandophones. Le nombre de radiations est, quant à lui, plus important en nombre côté néerlandophone (45, soit 25 % des décisions) que francophone (33, soit 28 % des décisions), mais approche l'équivalence en termes de proportion.

SANCTIONS 2013



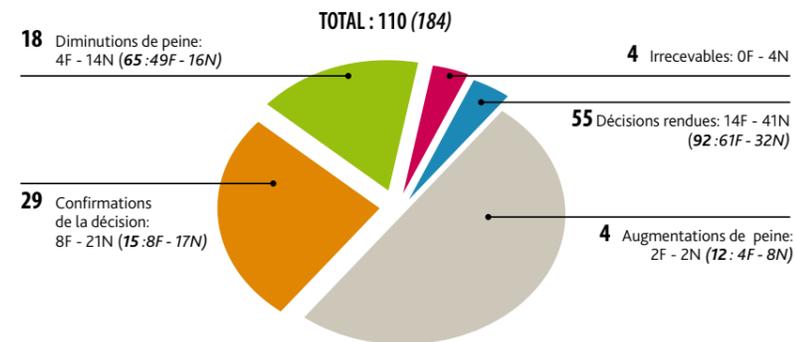
Les motifs de radiation et de suspension les plus fréquents portent sur le défaut d'assurance en responsabilité civile professionnelle et le cautionnement, les détournements de fonds et/ou la non-utilisation de compte de tiers, la non-restitution d'acomptes ou l'inertie (qui concerne exclusivement les syndicats). Un certain nombre de ces décisions font ensuite l'objet d'une opposition ou d'un appel.



2. Les Chambres d'appel

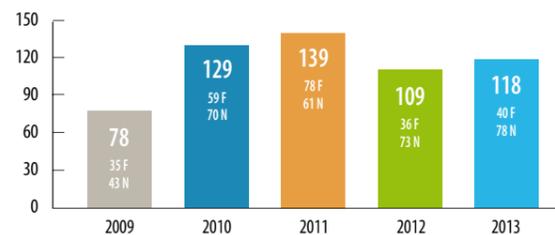
Les Chambres d'appel sont au nombre de deux (une francophone et une néerlandophone). Elles sont chacune composées de deux membres effectifs et de six membres suppléants. Elles se prononcent sur les décisions prises en première instance par les Chambres exécutives, et statuent sur les demandes en réhabilitation.

DOSSIERS DISCIPLINAIRES EN 2013 (2012)



Du côté des Chambres d'appel, on constate une légère augmentation des appels introduits, tous dossiers confondus. En 2013, seules 31 décisions (-59 %) ont été rendues par la Chambre francophone, contre 88 (+28 %) pour l'instance néerlandophone. On constate que, dans plus de la moitié des cas, la décision prise par la Chambre exécutive est confirmée. Dans un tiers des dossiers examinés en appel, la sanction est revue à la baisse, une tendance davantage marquée côté néerlandophone (34 %) que francophone (29 %).

APPELS INTRODUITS (administratifs + disciplinaires)



3. Les Chambres réunies

Les Chambres exécutives réunies traitent les dossiers des agents immobiliers germanophones. En 2013, elles ont prononcé une décision disciplinaire (un avertissement) et rendu huit décisions administratives, toutes positives. Ces dossiers ont porté sur quatre omissions, trois inscriptions à la liste des stagiaires et une inscription en tant qu'occasionnel. Aucun appel n'ayant été introduit, les Chambres d'appel réunies n'ont pas été sollicitées en 2013.

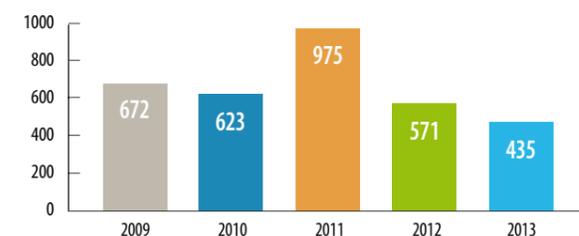
4. Le département Dépistage

L'Institut engrange depuis des années de très bons résultats en matière de dépistage. En 2013, il a poursuivi ses efforts afin d'écartier du marché les agents immobiliers illégaux, à savoir des individus qui exercent des activités d'agent immobilier à titre indépendant sans disposer de l'agrément IPI obligatoire.

En 2013, le département Dépistage - totalement indépendant des Chambres - a ouvert 435 dossiers. Ces dossiers ont été ouverts sur la base de plaintes déposées par des consommateurs ou des agents immobiliers, ou encore sur la base de recherches proactives des inspecteurs de l'IPI sur divers sites Internet, dans des publicités, au sein de journaux ou lors de tournées d'inspection.

Tous ces dossiers entrants ne sont bien évidemment pas synonymes d'exercice illégal. Une enquête approfondie est lancée une fois le dossier ouvert.

DOSSIERS ENTRANTS



Après vérification, les détectives de l'IPI ont pu écarter 177 dossiers. Une solution a pu être trouvée dans 245 dossiers ayant mis en évidence de fortes suspicions d'activités illégales. Ces dossiers ont débouché soit sur une régularisation (inscription sur la liste des stagiaires, adoption du statut de salarié sous supervision d'un agent agréé), soit sur une cessation d'activité. Autre cas de figure : les fortes suspicions ne se sont pas avérées et les personnes suspectées ont pu prouver qu'elles géraient leur propre patrimoine. **En 2013, seules 16 nouvelles affaires ont été portées en justice.** Un chiffre bien en deçà des 43 affaires ayant fait l'objet d'une action en justice en 2012.

AFFAIRES PORTÉES DEVANT LE TRIBUNAL



Au cours de l'année 2013, trente-neuf jugements ont été rendus dans une affaire d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Trente-trois étaient en faveur de l'IPI, soit un ratio positif de 84 %. Vingt-neuf d'entre eux ont débouché sur une condamnation. Cinq ont donné lieu à l'exécution d'astreintes. Un arrêt a statué le renvoi de la cause après cassation et cinq jugements se sont avérés négatifs pour l'Institut.

JUGEMENTS RENDUS (en faveur de l'IPI)



L'Institut, ses services

Au-delà de ses missions de base, l'IPI entend également être un véritable guide pour l'agent immobilier. Il est présent à ses côtés et prêt à l'épauler dans ses activités et ses interrogations quotidiennes. Il pousse à une réelle professionnalisation du secteur.

La législation immobilière ne cesse d'évoluer et de se complexifier. Il est donc essentiel pour l'agent immobilier de se tenir à jour afin d'être à même d'informer adéquatement le consommateur.

Dès lors, l'IPI met un point d'honneur à apporter un soutien informatif et administratif à l'agent immobilier. Ce soutien se concrétise notamment dans l'apport qu'offrent les formations (in situ et en ligne), la hotline juridique, le magazine trimestriel, la newsletter hebdomadaire, le Cadastrefinder ou encore les nombreux documents et autres formulaires mis en ligne sur le site internet.

1. La formation permanente

1.1 Les formations in situ

L'IPI propose des formations in situ dans tout le pays. En 2013, 23 formations différentes ont été organisées à l'attention des membres francophones (Wallonie + Bruxelles) pour un total de 89 séances. Les formations ont donné lieu à 2.156 inscriptions. La moyenne du nombre de participants aux formations est de 24 participants par séance. Les thématiques proposées répondent aux principales préoccupations immobilières de l'année 2013. Les sessions consacrées aux « contrôles antiblanchiment » et au « nouveau plan comptable des copropriétés », en particulier, ont rencontré un grand succès auprès de nos membres.

Ces formations sont entièrement gratuites et fortement appréciées tant pour les thématiques qu'elles abordent que pour leur qualité.



APERÇU DES FORMATIONS IN SITU

Formation	Nombre de sessions	Nombre d'inscrits
Infractions urbanistiques	1	22
Checklist	5	122
Éléments de déontologie	2	38
La commission de l'agent immobilier	1	47
La Loi Breynne	5	148
Que va changer la nouvelle loi ?	6	146
Le nouveau plan comptable des copropriétés	7	147
L'organisation pratique de l'Assemblée générale	5	108
Lire et comprendre les comptes de copropriété	2	58
Différenciation et marketing	2	37
Home-staging	2	33
Green Immo	6	76
Les problèmes après la vente	3	85
Avant le compromis	4	108
La vente d'un bien occupé	3	70
La vente en viager	1	39
Les pratiques du marché dans le courtage immobilier	5	135
L'actualité en TVA appliquée à l'immobilier	5	122
La vente d'un bien en infraction d'urbanisme	5	139
Le droit de l'urbanisme - les différences applicables dans les trois Régions	2	86
De la prévention à la résolution des conflits en copropriété	4	87
Contrôles antiblanchiment	7	199
La nouvelle loi sur la copropriété	4	104
Total 2013	89	2.156

1.2 Les formations en ligne

En 2013, l'IPI a entamé la révision et la mise à jour de ses cours en ligne. Les modules existants ont été contrôlés, corrigés et actualisés. Ils ont été reprécisés et détaillés en fonction des spécificités régionales. Le but étant de préparer les membres de l'IPI aux changements appelés à intervenir en 2014, avec la régionalisation des dernières compétences fédérales en matière de logement.

Les cours se veulent pratiques et répondent aux préoccupations premières des agents immobiliers. Ils les briefent de manière extrêmement professionnelle sur les questions juridiques à la base même de leur métier.

Quatorze cours en ligne différents (tant en français qu'en néerlandais) ont été proposés en 2013. Pris dans leur globalité, ceux-ci ont été validés à 10.976 reprises, soit une progression de 15 % par rapport à l'année 2012 qui avait enregistré 9.481 validations. Pour valider le cours (et donc l'assimiler), l'agent immobilier doit avoir lu attentivement le contenu de la formation proposée et répondu correctement à au moins 75 % des questions posées en fin de parcours. Il peut consulter le cours et le parcourir autant de fois que nécessaire avant de le valider.

Les trois formations ayant remporté le plus de succès sont celles consacrées à la lutte contre les discriminations, au bail de résidence principale et aux éléments juridiques entourant une vente.



2. La hotline juridique

L'IPI offre à ses membres la possibilité de contacter, via une hotline (070/211.211), des juristes externes spécialisés en droit immobilier. Ceux-ci sont joignables tous les jours ouvrables et répondent aux questions juridiques que se posent les agents immobiliers dans le cadre de leurs activités professionnelles. Aucun avis écrit n'est toutefois formulé.



© Shutterstock.com

L'Institut reste bien sûr l'interlocuteur de référence pour toute question concernant son fonctionnement, ses missions légales, la déontologie, les conditions d'admission, le stage, les tests d'aptitudes, les dossiers en cours de traitement, etc.

3. Le Cadastrefinder

Cet outil permet d'accéder aux données cadastrales depuis son propre ordinateur. Finie l'époque où les agents immobiliers devaient se rendre physiquement dans les bâtiments du cadastre pour obtenir les informations nécessaires. Un helpdesk est à disposition des utilisateurs du Cadastrefinder. Ceux-ci peuvent le contacter à l'adresse support@cadastrefinder.be ou au 070/22.89.00.



4. Les publications de l'Institut



L'IPI publie chaque trimestre un bulletin d'information à l'attention de ses membres. L'IPI-News alterne des informations et des actualités purement immobilières avec des nouvelles du secteur, des points de vue de personnalités actives dans le secteur immobilier et des interviews de responsables politiques. Ainsi, le magazine remplit deux fonctions: une fonction d'information et de sensibilisation, ainsi qu'une fonction de concertation avec les autorités.

En outre, l'IPI envoie chaque semaine une newsletter digitale, l'IPI-Mail, dans laquelle nous informons et sensibilisons les lecteurs et leur donnons notre opinion au sujet de certains sujets actuels dans le domaine de l'immobilier. Le taux de lecture de l'IPI-Mail est de l'ordre de 46 %. Concrètement, cela signifie qu'environ 5.700 agents immobiliers, responsables politiques et journalistes lisent la newsletter digitale chaque semaine.

5. Documents disponibles sur le site internet

Le site Internet de l'Institut (www.ipi.be) met à disposition de nombreuses informations -juridiques notamment- et de nombreux documents utiles à la pratique du métier. Il permet également au consommateur de vérifier rapidement si son courtier, syndic et régisseur est effectivement agréé. Il peut le faire en consultant la liste des membres de l'IPI. L'Institut entend ainsi fournir au consommateur un outil pratique dans le cadre de la lutte contre le phénomène des agents immobiliers illégaux. Cette liste est également disponible sur www.monagentimmobilier.be.



Chapitre 4

L'IPi, une équipe dynamique



Les personnes derrière l'Institut

L'IPI est bien plus qu'un organe disciplinaire. Ces dernières années, il s'est érigé en guide aussi bien pour les agents immobiliers que pour les consommateurs. La stratégie de l'IPI est basée sur une vision constructive et ouverte, en dialogue constant avec les acteurs impliqués. Pour y parvenir, l'Institut s'appuie jour après jour sur une équipe de collaborateurs motivés.

Vous trouverez ci-après la composition de l'équipe en place en 2013, suite aux changements intervenus en février 2013 dans le cadre des élections organisées fin 2012.

Conseil national

Membres effectifs

Jean CORMAN, Geoffroy de CLIPPELE, Alain DEKETELAERE, Patrick DE SMET, Christophe de VIRON, Filip DEWAELE, Michel DUSSART, Évelyne GIELEN, Paul HOUTART, Angie IMPELLIZZERI, Luc MACHON, Luc ROSSEEL, Cindy UTTERWULGHE, Filip VAN der VEKEN, Karen VAN DE WOESTYNE, Yves VAN ERMEN, Cécile VAUSE, Francis VERVISCH

Membres suppléants

Patrick BALCAEN, Elie BEX, Jacques BILLEN, Patrick BOTERBERGH, Marc CLOETENS, Wim CHRISTIAEN, Stéphane COLLIN, Jean-François DENIS, Gwenny DE VROE, Patrick LAGA, Luc JANSSENS, Jean-Michel MARCHAL, Jean MOREAU, Jean-Marc PAHAUT, Philippe PIERSON, Jean-Paul THEWIS, Dirk VAN D'HELSEN, Armand ZEGERS

Commissaire du Gouvernement:

Vincent BRANDERS (jusqu'au 30/10/2013)
Margaretha VERMEYLEN (depuis le 01/11/13)

Commissaire du Gouvernement suppléant :

Margaretha VERMEYLEN (jusqu'au 30/10/13)
Sidney VAN OMMESLAGHE (depuis le 01/11/13)

Bureau

Président:

Michel Dussart (jusqu'au 08/10/2013)
Yves Van Ermen (depuis le 08/10/2013)

Vice-présidents:

Yves Van Ermen (jusqu'au 08/10/2013)
Paul Houtart (depuis le 08/10/2013)
Luc Machon

Trésorier:

Filip Van der Veken

Chambres

Chambres exécutives

Chambre exécutive francophone

Président:

Frédéric GILSON, juge près le Tribunal de Première Instance de Dinant

Président suppléant:

Jean-Luc NAVARRE, avocat

Membres élus:

Membres effectifs : Maud DUJACQUIER, Augustin MOTTE dit FALISSE, Serge ROBERT

Membres suppléants : Heinz KEUL, Stéphane KIRKOVE, Michel LAHAYE, Benoît LAMBINET, Marc MONET, Aldo ZAMBITO

Assesseur juridique:

Bernard VINÇOTTE, avocat

Assesseurs juridiques suppléants:

Pierre HUET et Bernard NELIS (depuis le 02/12/2013), avocats

Secrétaire:

Olivier AOUST

Secrétaires suppléants:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS, Patricia DESPRETZ, Giuseppina GIUNTA, Dilek KÜÇÜK, Sharon VAN WIJNENDAELE, Danielle VERREES

Chambre exécutive néerlandophone

Président:

Guido DE PALMENAER, juge de paix à Ostende

Président suppléant:

Guy BAELDE, avocat

Membres élus:

Membres effectifs : Willy HAEGENS, Stefaan LELIAERT, Johan TACKOEN

Membres suppléants : Bart LAUWERS, Hendrik LEURS, Pol LOWETTE, Nicole SAINTPO, Dave ONS, Pieter PUTTEMANS

Assesseur juridique:

Frank JUDO, avocat

Assesseur juridique suppléant:

Roland TIMMERMANS, avocat

Secrétaire:

Jurgen VANSTEENE

Secrétaires suppléants:

Olivia CAUS, Hilde CUYPERS, Bruno KERCKHOF, Jan MERCKX, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBECK, Sharon VAN WIJNENDAELE, Danielle VERREES



Chambres exécutives réunies

Secrétaire:

Jurgen VANSTEENE

Secrétaires suppléants:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS,
Olivia CAUS, Patricia DESPRETZ,
Bruno KERCKHOF, Dilek KÜÇÜK,
Jan MERCKX, Elke VAN HOLSBEEK,
Sharon VAN WIJNENDAELE, Danielle VERREES

Chambres d'appel

Chambre d'appel francophone

Président:

Philippe Aoust, juge de paix du canton Saint-Hubert-Bouillon-Paliseul

Président suppléant:

Martin VERSCHURE, avocat

Membres élus :

Membres effectifs: Hugues de BELLEFROID,
Chantal de BONHOME

Membres suppléants: Pierre CLERIN,
Isabelle DEVREUX, Hermann HACK,
Richard-Nicolas HANE, Christophe LOGE,
Thierry MOREAU de MELEN

Secrétaire:

Olivier Aoust

Secrétaires suppléants:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

Chambre d'appel néerlandophone

Président:

Stefaan DESMET, premier substitut du Procureur du Roi près le Tribunal de Première Instance de Furne

Président suppléant:

André CAEYMAEX, avocat

Membres élus:

Membres effectifs: Kristien BERKEIN,
Jan JASSOGNE

Membres suppléants: Stephan COENEN,
Gert DE LAET, Philip DENDALE, Walter DEVLIES,
Eric MARKEY, Rik SCHEPENS

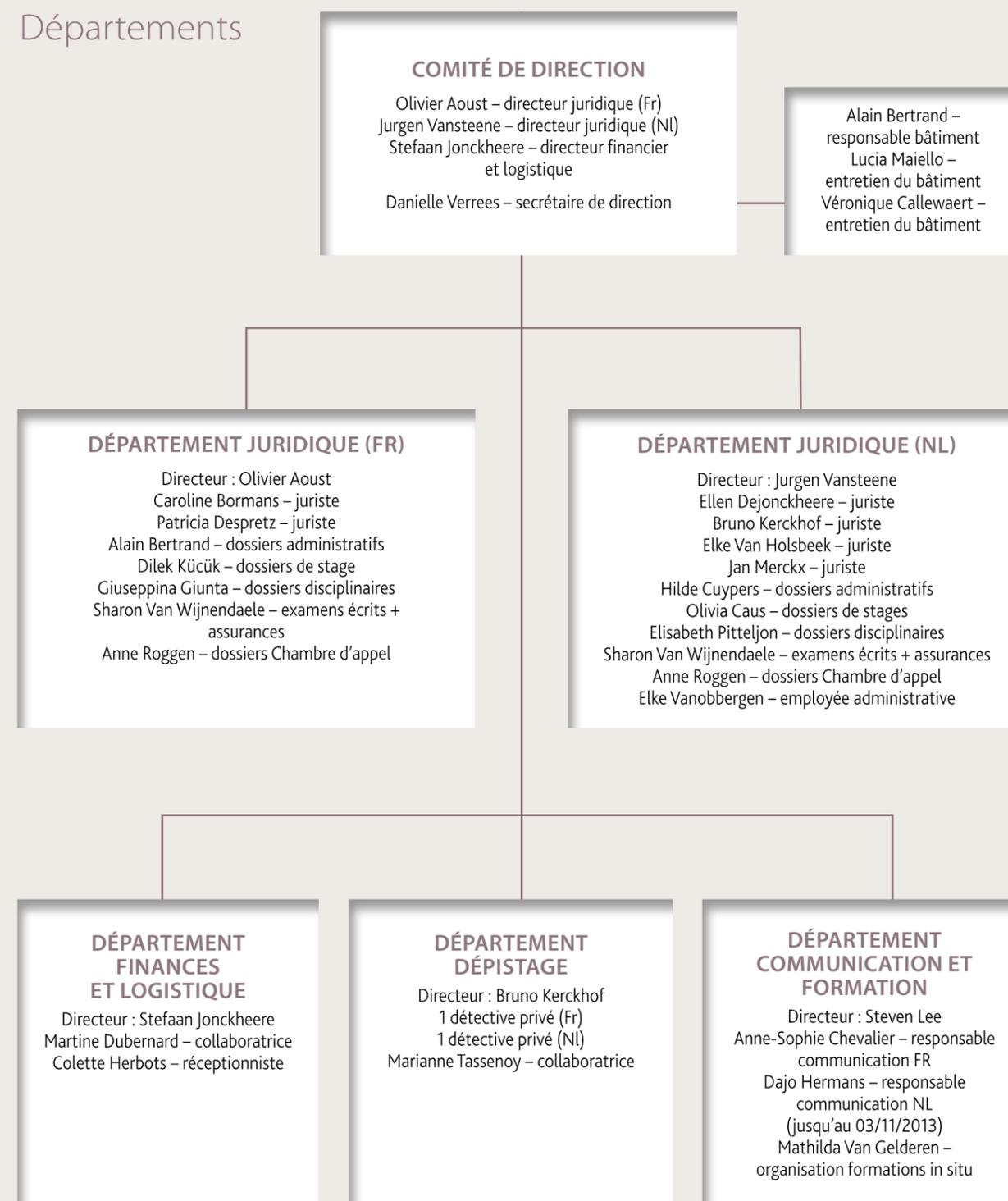
Secrétaire:

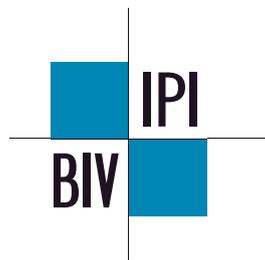
Bruno KERCKHOF

Secrétaire suppléant:

Anne ROGGEN

Départements





INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rue du Luxembourg 16 B 1000 Bruxelles

T 02 505 38 50

F 02 503 42 23

info@ipi.be • www.ipi.be



IPI Institut Professionnel des Agents Immobiliers



@chevalieras

@immoIPI



institut professionnel des agents immobiliers

Des questions ou des informations supplémentaires ? www.ipi.be

Si vous souhaitez vous assurer que l'agent immobilier avec lequel vous travaillez est bien agréé, consultez la liste des membres agréés sur le site www.ipi.be ou sur www.monagentimmobilier.be