

An aerial photograph of a city, likely Brussels, showing a dense urban landscape with a prominent church spire. The image is overlaid with a grid of semi-transparent squares in various shades of blue and cyan. Three solid-colored squares are also present: a yellow-green square in the top right, an orange square in the middle right, and a purple square in the bottom right.

# Rapport annuel 2015



INSTITUT PROFESSIONNEL  
DES AGENTS IMMOBILIERS

BEROEPSINSTITUUT VAN  
VASTGOEDMAKELAARS

Des agents immobiliers pour un secteur  
de grand professionnalisme, 365 jours par an.

Editeur responsable: **Yves Van Ermen**

Réalisation: **Frank Damen, Claire Gilissen, Steven Lee**

Layout: **Graphic Plugin**

Impression: **GS Graphics**

© **IPI 2016**



# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	Le Bureau	4	9
	Le Ministre Willy Borsus	6	
<b>CHAPITRE - 1</b>	<b>Nouveautés en 2015</b>		
	Que retenir de l'année écoulée?	10	
<b>CHAPITRE - 2</b>	<b>L'agent immobilier – Conseiller et personne de confiance</b>		13
	Le métier d'agent immobilier	14	
	Comment devenir agent immobilier	15	
	L'agent immobilier en chiffres	16	
	L'âge de l'agent immobilier (titulaires et stagiaires)	18	
	Diplôme permettant à l'agent immobilier d'accéder à la profession	19	21
<b>CHAPITRE - 3</b>	<b>L'IPI – Pour un secteur fiable et professionnel</b>		
	Départements	22	
	Humain	23	
	Actif	23	
	Transparent	28	
	Sévère	30	
	En soutien	32	
	Communicatif	34	
	Ouvert	35	
	Ambitieux	35	
	Joignable	36	

## Le Bureau

**A** l'IPI, nous veillons depuis plus de vingt ans sur l'un des aspects qui compte le plus dans la vie du Belge: son logement. Chaque jour, les 9.539 agents immobiliers du pays agréés par l'IPI aident acheteurs, vendeurs, propriétaires et locataires à finaliser la transaction idéale correspondant à leurs attentes.

Pour soutenir les agents immobiliers, l'IPI poursuit sa professionnalisation. 2015 fut une année charnière vers une numérisation plus poussée.

Après Cadastrefinder et MyRent Pro qui ont atteint leur vitesse de croisière, deux autres projets numériques lancés en 2015 ont allégé les charges administratives de nos membres.

D'abord, notre nouveau site Internet, sur lequel chaque agent immobilier dispose d'un compte personnel lui permettant de gérer plus simplement sa relation avec l'IPI. Le nouveau site Internet symbolise l'évolution profonde de la vision de l'IPI et d'un sens, jusqu'ici inédit, de la modernité. Avec IPI.be, l'Institut a résolument opté pour l'accessibilité, la transparence et la personnalisation.

2015 fut également l'année de l'ouverture aux formations extérieures mais agréées par l'IPI. Elles sont mises en ligne sur Edux, la nouvelle plateforme de gestion des formations. Cette application centralise l'offre de formation permanente de tous les formateurs agréés, permet une simplification de l'agrément et de la promotion de formations, donne une réponse immédiate à la prise en compte dans la formation obligatoire et étend considérablement l'offre en ce domaine.

L'autre évolution marquante de l'année 2015 est entrée en vigueur ce 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il s'agit de l'assurance collective. Désormais, tous les agents immobiliers inscrits auprès de l'IPI sont assurés directement par l'Institut. C'est un service rendu par l'IPI à ses membres, mais c'est également un service à tous les consommateurs qui font appel aux agents immobiliers. L'ensemble du

secteur est désormais couvert. Fini donc le suivi permanent de tous les (non) assurés, fini le lourd travail administratif de contrôle des conditions minimales de chaque police, fini les centaines de courriers annuels: tous les membres sont assurés via le paiement de leur cotisation. Point. Agréé est synonyme d'assuré!

A l'IPI, le train du changement est bien lancé, les prochains arrêts continueront d'être marqués au bénéfice des agents immobiliers et des consommateurs. Du poste de conduite, on peut déjà apercevoir une réforme du code de déontologie ainsi qu'une version améliorée du test de compétence. Mais cela, c'est pour les mois qui viennent. L'IPI, en conducteur et accompagnateur responsable, vous informera en temps et en heure sur ces améliorations et sur les autres.

*Yves Van Ermen, président  
Luc Machon, vice-président  
Paul Houtart, vice-président  
Filip Van der Veken, trésorier*



*De gauche à droite:  
Luc Machon, Filip Van der Veken, Yves Van Ermen, Paul Houtart*

## Le Ministre Willy Borsus

D'année en année, la professionnalisation de l'agent immobilier s'est accentuée. Je m'en réjouis car c'est une absolue nécessité, à la fois pour protéger la clientèle, mais également pour "redorer" l'image d'une profession trop souvent décriée.

L'Institut professionnel des agents immobiliers contribue à cette professionnalisation. Entre formations, aide juridique, tests de compétence, sensibilisation sur de nombreux thèmes, l'IPI offre un soutien et de nombreux services à ses membres.

Parallèlement, en 2015, l'Institut a intensifié la lutte contre les commissions occultes et a entrepris (et entreprend encore) des actions de sensibilisation des agents immobiliers.

L'IPI poursuit également sur la voie de la digitalisation. Le nouveau site web a été lancé début 2015 et un nouvel outil pour la reconnaissance de formations a été lancé en novembre 2015. Deux avancées majeures peuvent également être pointées cette année:

- La possibilité de désigner un second Président suppléant a été prévue pour les chambres exécutives afin d'assurer une meilleure continuité des poursuites disciplinaires.
- L'assurance collective: de nombreuses critiques émanant d'organisations représentant les clients d'agents immobiliers et quelques cas problématiques qui ont lésé de nombreuses personnes nous ont amenés à la conclusion que l'obligation déontologique d'être assuré n'était pas suffisamment garantie dans les faits par l'ancien système (obligation de s'assurer, mais liberté de choisir son assureur). Il s'est avéré que de nombreux agents immobiliers n'étaient pas assurés (la compagnie d'assurance n'ayant pas informé l'IPI de la résiliation du contrat, etc.) ou insuffisamment. C'est pourquoi une assurance collective a été mise en œuvre



depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle assure chaque agent immobilier inscrit à l'IPI sur tous les points prescrits par la loi et par la déontologie.

Je ne souhaite toutefois pas en rester là. Il reste encore de grands chantiers à entreprendre.

- **Améliorer les conditions d'accès à la profession pour les personnes morales** tout en apportant une solution pour résoudre la problématique des prête-noms.
- **Fixer un nouveau cadre réglementaire en vue de lutter plus efficacement contre la perception par des syndics indéclicats de commissions occultes.**
- L'inscription des syndics dans la Banque-Carrefour des Entreprises: un arrêté royal est en cours de préparation.
- **Une campagne de sensibilisation du grand public** sera menée début 2017. Elle portera sur l'incitation du grand public à consulter la liste des agents immobiliers, disponible sur le site de l'IPI à des moments clés de la procédure d'achat. Elle sensibilisera également le grand public et les fournisseurs à la thématique des commissions occultes.

- **Le compte de qualité pour les agents immobiliers:** l'introduction d'une telle mesure mettra les agents immobilier sur un pied d'égalité avec les autres professionnels qui traitent avec de l'argent de tiers, notamment les notaires, avocats et huissiers de justice.

Comme vous le voyez, il nous reste encore de nombreux chantiers.

Je voudrais également terminer en remerciant l'IPI pour son action, ainsi que tous les agents immobiliers (les intermédiaires, les syndics et les régisseurs) pour leur travail important pour les citoyens et pour l'activité économique.

Bonne lecture!

*Willy BORSUS*

*Ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale*

“ 2015 a été marquée par des réalisations  
dont nous pouvons être fiers.”

CHAPITRE 1

# NOUVEAUTÉS

en 2015

## QUE RETENIR de l'année écoulée?

**A**u moment de dresser le bilan de l'année 2015, une chose est certaine: cette année restera dans les annales. 2015 a été marquée par quelques tournants importants, par quelques réalisations dont nous pouvons être fiers. Au cours de sa 20<sup>e</sup> année d'existence, l'IPI a tout misé sur le progrès, sans complexe. Parmi les nombreuses étapes franchies, certaines sont bien entendu plus marquantes que d'autres.

Le nouveau [site Internet](#) est sans aucun doute l'innovation la plus visible et la plus tangible de 2015. Cela faisait plusieurs années que le site IPI.be avait besoin de changement. Il a donc reçu, en 2015, l'attention digne d'un site Internet du 21<sup>e</sup> siècle. L'analyse approfondie menée au cours du deuxième semestre de 2014 et consignée dans un cahier des charges a attiré de nombreux prestataires de services intéressés. En janvier 2015, le moment était enfin venu et le Conseil national de l'IPI a donné son feu vert pour une rénovation

**Le carrefour de formation Edux permet aux formateurs d'introduire plus facilement leur demande d'agrément.**

complète du site Internet, au moyen de la technologie web la plus récente offrant une infinité de possibilités pour l'avenir. Depuis le compte personnel dont dispose chaque agent immobilier actif, quelques opérations de base pouvaient déjà être effectuées fin 2015, comme la simple modification de coordonnées.

2015 a également été l'année au cours de laquelle [Edux](#), dernière nouveauté digitale de l'IPI, a vu le jour. Le carrefour de formation Edux permet aux formateurs d'introduire plus facilement leur demande d'agrément afin de pouvoir dispenser les formations qu'ils souhaitent organiser pour les agents immobiliers et publier leurs formations dans l'offre de formations agréée sur IPI.be. La présence à une formation agréée pendant un certain nombre d'heures permet aux agents immobiliers d'obtenir une attestation de formation. Ce document constitue la preuve qu'ils ont respecté leur obligation de formation.

Toujours dans le domaine de la connaissance et de la formation, le développement d'un **test de compétence**, totalement adapté aux agents immobiliers, a été lancé en 2015. Il s'agit d'un test sur mesure, élaboré en collaboration avec l'autorité en matière de recrutement de talents, qui permet un meilleur screening des points forts et des points faibles des candidats agents immobiliers. Tant les connaissances pertinentes que les compétences indispensables des candidats sont analysées et consignées dans un rapport. De cette manière, les candidats savent à quels aspects ils devront accorder une attention particulière pendant leur stage.

L'IPI a par ailleurs libéré **beaucoup d'espace** en 2015 en gérant plus efficacement le bâtiment de la rue du Luxembourg. Le troisième étage a été mis en service après rénovation, ce qui a diminué la pression sur les autres étages. De nouvelles salles ont été aménagées, à savoir une salle d'audience pour les Chambres, une salle de présentation et quelques salles de réunion. De cette manière, les agents immobiliers convoqués peuvent désormais se préparer en toute quiétude à comparaître devant les Chambres. On pourra organiser davantage de concertations et de réunions en même temps.

2015 aura également été la dernière année au cours de laquelle les agents immobiliers non assurés pouvaient encore passer entre les mailles du filet. Avec la police collective, l'IPI a pris les choses en main afin de garantir, une bonne fois pour toutes, que chaque agent immobilier soit bien assuré. Plus de paperasserie, plus de discussions interminables sur

la conformité d'une police déterminée, plus de sinistres non couverts... Chaque membre IPI est assuré. Il s'agit d'un engagement win-win osé

**L'IPI a clairement placé les commissions occultes dans son collimateur.**

bénéfique à la fois pour le consommateur, l'agent immobilier et le secteur.

À la mi-2015, l'IPI a clairement placé les **commissions occultes** dans son collimateur. Le Conseil national a condamné catégoriquement la pratique permettant à un syndic et un prestataire de services ou un fournisseur de fixer un pourcentage sur un contrat. Les mandataires de l'IPI ont décidé

de poursuivre les syndics et les fournisseurs concluant de tels accords sans le consentement des copropriétaires.

Toujours en 2015, on a développé l'outil **MyRent Pro**, fruit de la collaboration entre l'IPI et le SPF Finances, permettant d'enregistrer les contrats de bail en ligne. L'autre outil en ligne, le **Cadastrefinder**, a entre-temps été développé davantage en vue d'une mise à jour importante en 2016.

Last but definitely not least, l'Institut s'est de nouveau engagé explicitement contre toute forme de discrimination. L'IPI a participé à l'élaboration de la **Charte pour l'égalité d'accès au logement**, qu'il a signée avec les autres parties prenantes. Ce texte prévoit des engagements clairs visant à garantir l'égalité d'accès au logement.

“ Les particuliers font de plus en plus appel à un agent immobilier.”

CHAPITRE 2

# L'AGENT IMMOBILIER

Conseiller et personne de confiance

## LE MÉTIER d'agent immobilier

L'agent immobilier...

- exerce une profession libérale remplie de défis qui a un impact important sur la vie des gens;
- est un courtier, un syndic ou un régisseur possédant de nombreuses connaissances, chaque jour utiles;
- est agréé par l'IPI et suit un code de déontologie détaillé;
- est un professionnel à la pointe qui se recycle en permanence.

Dans le métier d'agent immobilier indépendant, on distingue l'"agent immobilier-courtier", l'"agent immobilier-syndic" et l'"agent immobilier-régisseur". L'agent immobilier-courtier est la personne intermédiaire entre l'acquéreur et le vendeur ou entre le bailleur et le locataire. L'agent immobilier-syndic gère pour sa part des copropriétés telles que des immeubles à appartements. Enfin, le régisseur reprend du propriétaire privé la gestion d'un bien immobilier.

La profession d'agent immobilier devient chaque jour plus complexe. Réaliser des estimations, accompagner des financements, rassembler les documents et attestations nécessaires, se familiariser avec les clauses spéciales ou suspensives dans des contrats, mener des négociations, réunir des personnes... autant d'étapes délicates et de frais que l'on ne rencontre pas tous les jours.

Tout agent immobilier dispose d'une agréation de l'Institut professionnel des Agents immobiliers (IPI). Pour devenir agent immobilier, vous devez répondre à certaines conditions et parcourir avec succès le trajet d'agréation, présenté ci-contre. En revanche, si vous souhaitez travailler comme employé pour un agent immobilier agréé, vous n'avez pas besoin d'agréation IPI.

L'IPI s'assure à ce que toute personne travaillant comme agent immobilier dispose des connaissances voulues et puisse offrir l'expertise requise. Nous veillons par ailleurs à ce que les personnes agréées respectent les règles. L'IPI remplit donc une fonction à la fois administrative et disciplinaire.

# COMMENT DEVENIR agent immobilier

## DIPLÔME REQUIS

Il est certainement conseillé de suivre une formation dans une haute école ou une formation de chef d'entreprise "Agent immobilier" au sein d'un centre IFAPME. Toutefois, tout détenteur d'un diplôme de bachelier de niveau 6 minimum dans le Cadre européen des certifications (EQF) est autorisé à franchir le pas. S'agissant concrètement des diplômes belges, si vous n'avez pas suivi de formation professionnelle spécifique, vous devez au moins disposer d'un diplôme de bachelier.

## TEST DE COMPÉTENCES

Le test de compétences est le test que vous devez passer avant de commencer votre stage afin de tester vos connaissances professionnelles. L'IPI déterminera dans quel domaine vous devez encore parfaire vos connaissances. Ce test n'empêche pas d'accéder au stage. Pendant votre stage, vous devrez accorder une attention particulière aux points sensibles identifiés. En effet, lors du test d'aptitude qui suivra, ces points faibles pourraient bien être passés sous la loupe.

## RÉUSSI?

Félicitations! Vous êtes inscrit comme titulaire au Tableau. Vous recevez un panonceau ainsi qu'un certificat officiel.

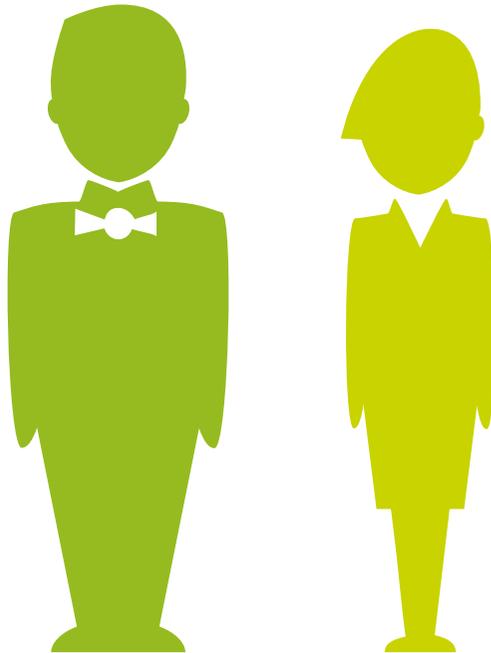
## TEST D'APTITUDE

La dernière étape de ce trajet est le test d'aptitude. Si, à l'issue de votre stage, vous réussissez les sessions écrite et orale du test d'aptitude, vous êtes inscrit au Tableau des titulaires. Il appartient à l'IPI de déterminer si vous disposez d'un bagage suffisant pour être titulaire.

## STAGE

Une fois le test de compétences passé, vous pouvez vous inscrire sur la liste des stagiaires. Vous devez alors effectuer un stage dans l'agence d'un maître de stage. Celui ou celle-ci est un membre agréé IPI répondant à certaines conditions. Pendant le stage, vous pouvez déjà exercer des activités d'agent immobilier, sous l'aile de votre maître de stage. En principe, votre stage dure un an mais, si vous souhaitez en faire une activité complémentaire, vous pouvez étaler votre stage sur 3 ans maximum.

## L'AGENT IMMOBILIER en chiffres



**6669** hommes (69,9%)

**2870** femmes (30,1%)

### 9539 membres

En Belgique, il y a de nouveau plus d'agents immobiliers actifs que jamais. Le 31 décembre 2015, l'Institut comptait 9.539 membres, enregistrant, pour la 4<sup>e</sup> année de suite, une hausse par rapport à l'année précédente. Jetons un coup d'œil sur ce grand groupe de professionnels qui, chaque jour, donne forme au paysage immobilier.

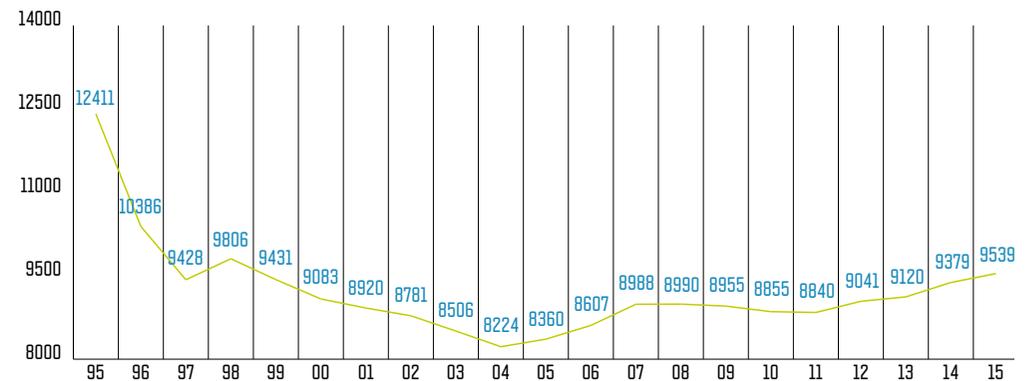
**7653** titulaires (3204 Fr + 4449 NI)

Dont **2374** maîtres de stage (1032 Fr + 1342 NI)

**1851** stagiaires (775 Fr + 1076 NI)

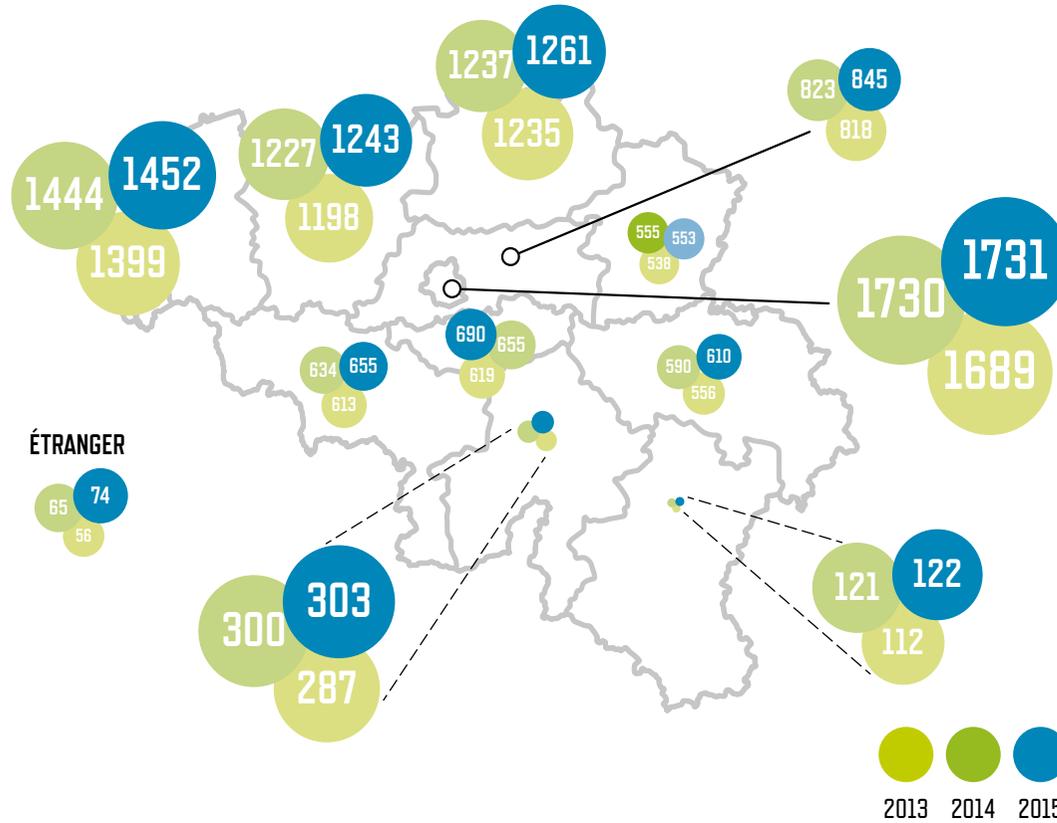
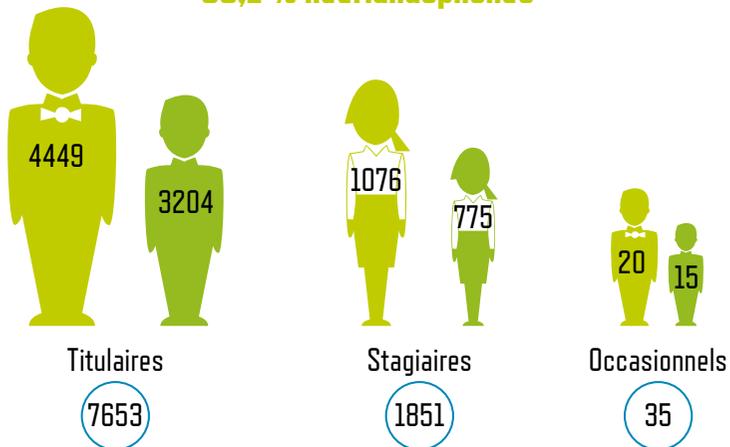
**35** occasionnels (15 Fr + 20 NI)

### L'HISTORIQUE DU NOMBRE DE MEMBRES

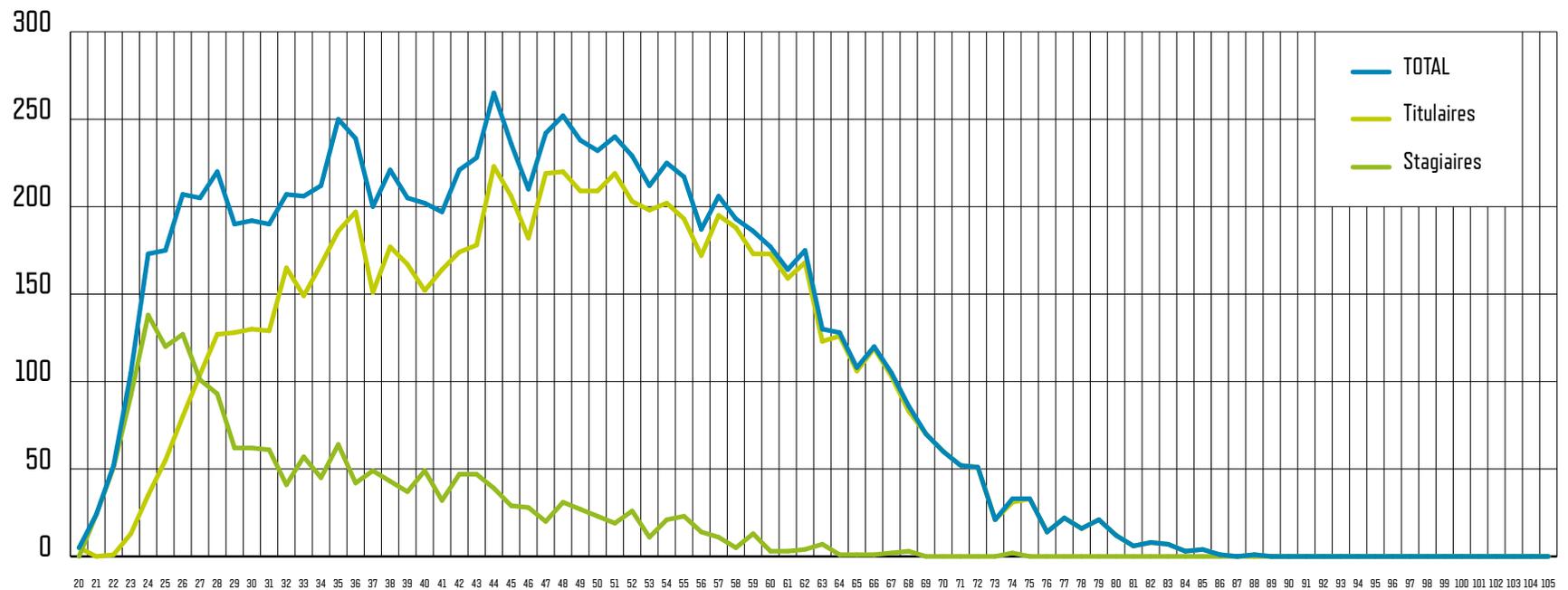


La baisse du nombre de membres juste après la création de l'Institut en 1995 s'explique par le fait que pas moins de 12.411 personnes s'étaient manifestées pour être agréées alors qu'une très grande partie de ces candidats n'exerçaient pas effectivement la profession ou n'avaient même rien à voir avec la profession. Pendant les années qui ont suivi la création de l'Institut, le nombre de membres de l'IPI a dès lors diminué. Depuis 2004, le métier d'agent immobilier gagne en popularité de manière presque ininterrompue...

**41,9 % francophones**  
**58,1 % néerlandophones**

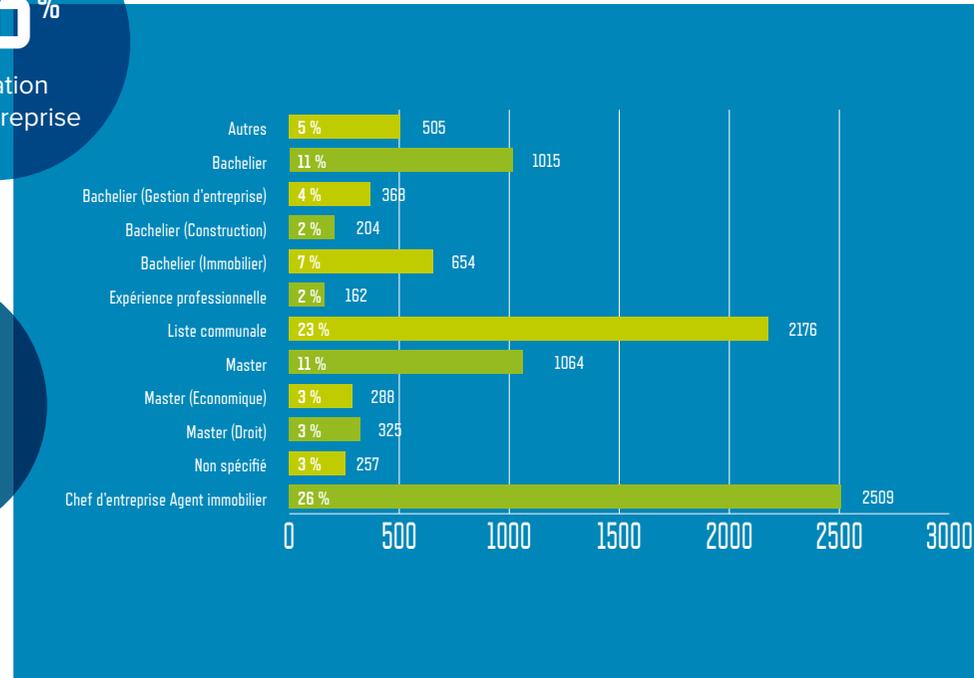
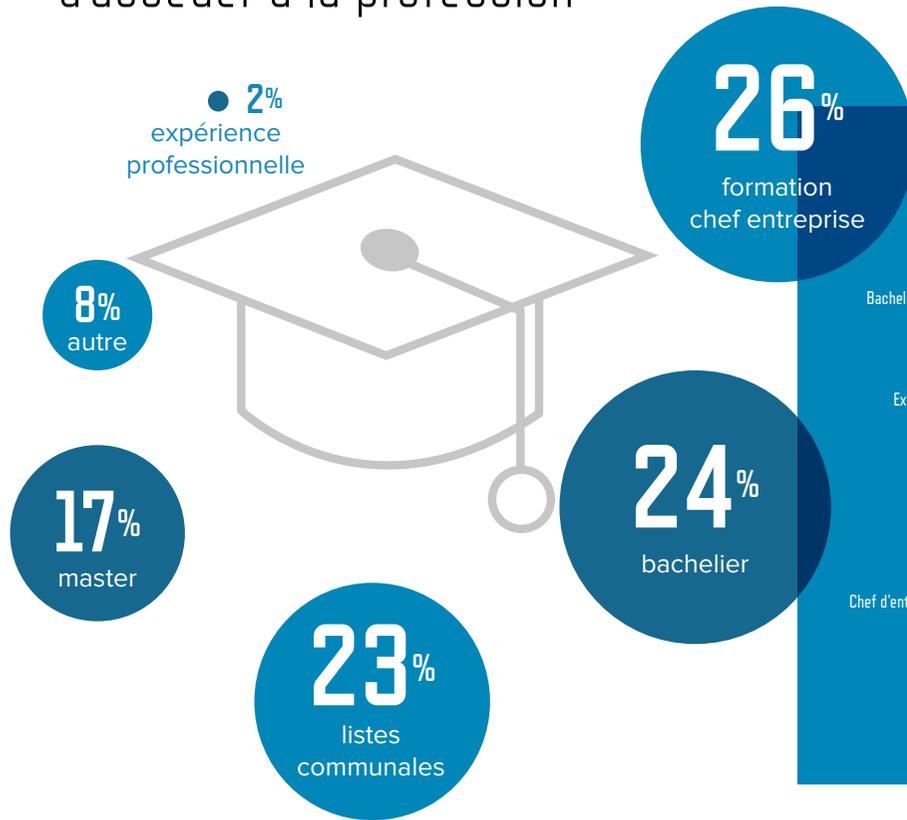


## L'âge de l'agent immobilier (titulaires et stagiaires)



L'âge moyen de l'agent immobilier varie fortement selon qu'il s'agisse d'un(e) stagiaire ou d'un(e) titulaire. L'agent immobilier stagiaire est âgé de 34 ans en moyenne. En 2015, deux stagiaires se partagent le record du stagiaire le plus âgé, avec leurs 74 printemps. Les titulaires ont en moyenne 48 ans et l'agent immobilier titulaire le plus âgé a déjà soufflé ses 88 bougies!

## Diplôme permettant à l'agent immobilier d'accéder à la profession



“ En 2015, l’IPI a mis de côté 235 personnes nuisant à l’image de la profession.”

CHAPITRE 3

L'IPi

Pour un secteur fiable et professionnel

## Départements

### COMITÉ DE DIRECTION

**Olivier Aoust** – directeur juridique (Fr)  
**Stefaan Jonckheere** – directeur financier et logistique  
**Jurgen Vansteene** – directeur juridique (NL)  
**Danielle Verrees** – secrétaire de direction

### BÂTIMENT

**Alain Bertrand** – responsable bâtiment  
**Beata Drzymont** – entretien du bâtiment  
**Lucia Maiello** – entretien du bâtiment

### DÉPARTEMENT JURIDIQUE (FR)

Directeur: **Olivier Aoust**

**Caroline Bormans** – juriste  
**Patricia Despretz** – juriste  
**Serge Meynen** – dossiers disciplinaires  
**Alain Bertrand** – dossiers administratifs  
**Anne-Sophie Bausière** – dossiers de stage  
**Dilek Küçük** – dossiers de stage  
**Giuseppina Giunta** – dossiers maîtres de stage + dossiers Chambre d'appel  
**Nathalie Verlinden** – Tests d'aptitude et tests de compétence  
 (à partir du 16/11/2015)

### DÉPARTEMENT JURIDIQUE (NL)

Directeur: **Jurgen Vansteene**

**Ellen Dejonckheere** – juriste + secrétaire du groupe de travail formation NL  
**Jan Merckx** – juriste  
**Elke Van Holsbeek** – juriste  
**Elisabeth Pitteljon** – dossiers disciplinaires  
**Hilde Cuypers** – dossiers administratifs  
**Olivia Caus** – dossiers de stage  
**Anne Roggen** – dossiers Chambre d'appel  
**Danielle Verrees** – dossiers maîtres de stage  
**Elke Vanobbergen** – collaboratrice administrative

### DÉPARTEMENT FINANCES ET LOGISTIQUE

Directeur: **Stefaan Jonckheere**

**Martine Dubernard** – collaboratrice  
**Colette Herbots** – réceptionniste

### DÉPARTEMENT DÉPISTAGE

Directeur: **Bruno Kerckhof**

**1 détective privé (FR)**  
**1 détective privé (NL)**  
**Marianne Tassenoy** – collaboratrice

### DÉPARTEMENT COMMUNICATION ET FORMATION

Directeur: **Steven Lee**

**Anne-Sophie Chevalier** – responsable communication FR  
 (jusqu'au 29/05/2015)  
**Frank Damen** – responsable communication NL  
**Tony Verzele** – responsable communication FR  
 (du 01/07/2015 au 07/01/2016)

## Humain

L'Institut s'est vu confier les missions légales suivantes:

- 1) **contrôler et organiser l'accès à la profession;**
- 2) **contrôler le respect de la déontologie et infliger les sanctions nécessaires en cas de manquements à la déontologie;**
- 3) **écarter du marché les personnes exerçant la profession de manière illégale.**

À cette fin, les agents immobiliers peuvent compter sur un groupe de collaborateurs de l'IPI motivés qui donnent chaque jour le meilleur d'eux-mêmes.

## Actif

Les organes législatif, judiciaire et exécutif de l'Institut sont des organes très actifs. Dans cette partie, nous expliquons les activités du Conseil national, du Bureau et des Chambres.

### CONSEIL NATIONAL

7 séances

8 + 13 + 7 + 9 + 6 + 6 + 8 = 57 points d'ordre du jour traités

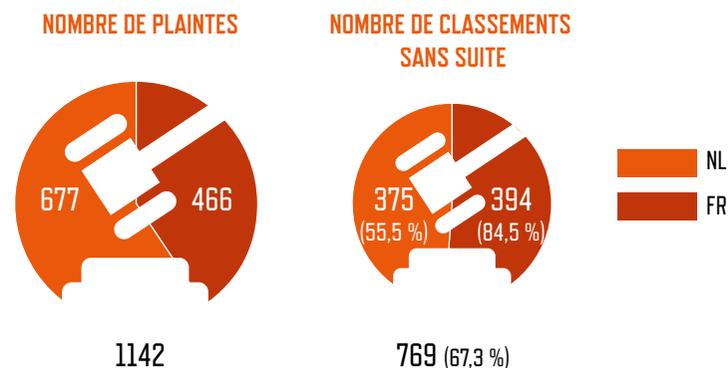
### BUREAU

30 séances

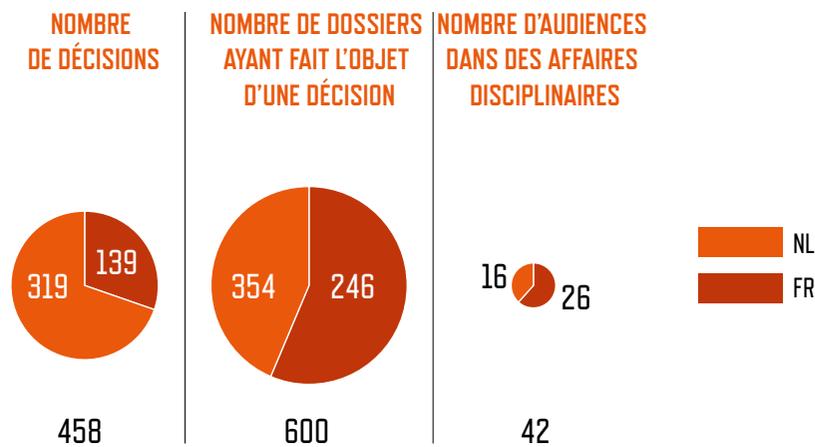
### CHAMBRE EXÉCUTIVE ET CHAMBRE D'APPEL

#### Dossiers disciplinaires

Les tribunaux disciplinaires de l'IPI interviennent lorsqu'un agent immobilier agréé enfreint une règle déontologique. La procédure de plainte de l'Institut est très accessible et peut être lancée par le biais de plusieurs canaux. Nous accordons énormément d'importance à l'accessibilité et à la transparence de cette procédure. Mais bien entendu, toute médaille a son revers: chaque année, nous recevons pas mal de plaintes non fondées ou de plaintes pour lesquelles nous ne sommes pas compétents. Il appartient à l'assesseur juridique, un avocat nommé par le ministre, de juger si une plainte doit être traitée ou classée sans suite.

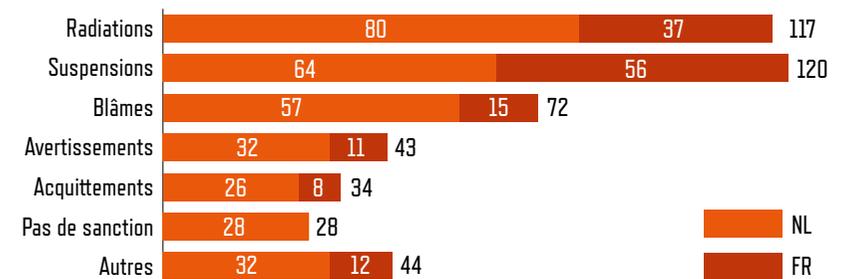


Les services des Chambres transforment les plaintes non classées sans suite en dossiers, plusieurs plaintes étant parfois regroupées dans un seul dossier. Ces dossiers sont ensuite présentés en première instance à la Chambre exécutive disciplinaire.

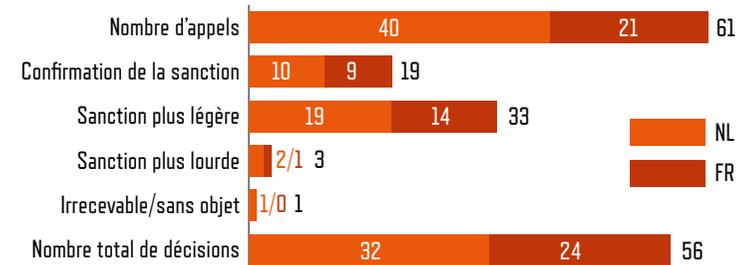


Après délibérations, la CE décide du jugement approprié. La Chambre exécutive dispose pour cela de quelques outils portant uniquement sur la suite des activités de l'intéressé: acquittement, avertissement, blâme, suspension ou radiation. Lorsque la Chambre le juge utile, elle peut également imposer une formation supplémentaire ou opter pour une sanction conditionnelle. Les Chambres ne sont pas compétentes pour se prononcer sur la relation entre le plaignant et l'accusé.

Cela signifie, par exemple, que les Chambres ne peuvent pas imposer le paiement de dommages et intérêts.

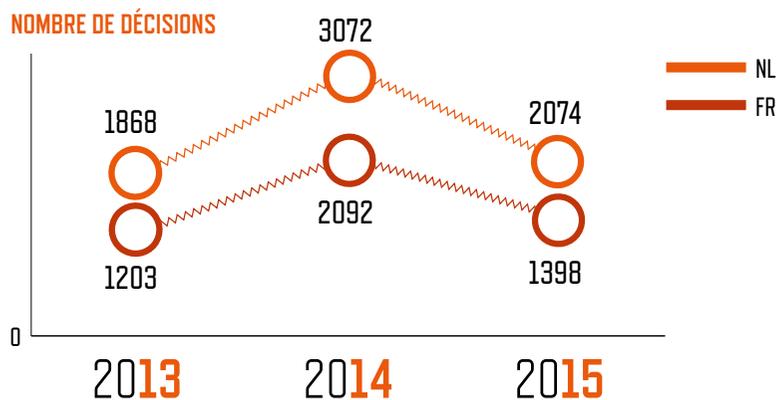


Toute personne contestant la décision a la possibilité d'aller en appel. Une fois que la Chambre d'appel a traité un dossier, elle prend une décision qui peut confirmer, alléger ou alourdir la sanction prise en première instance.

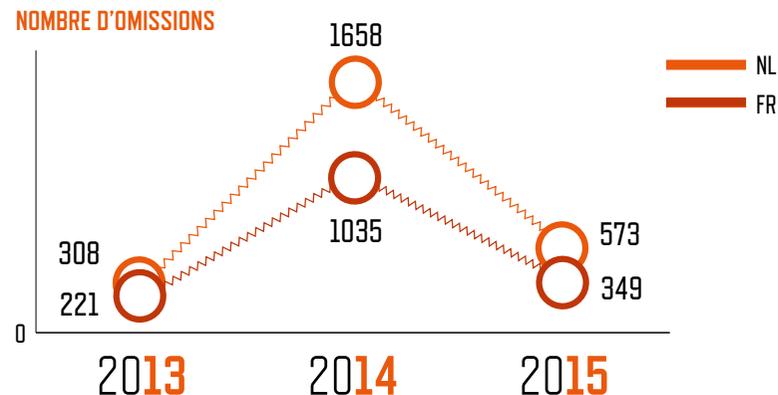


### Dossiers administratifs

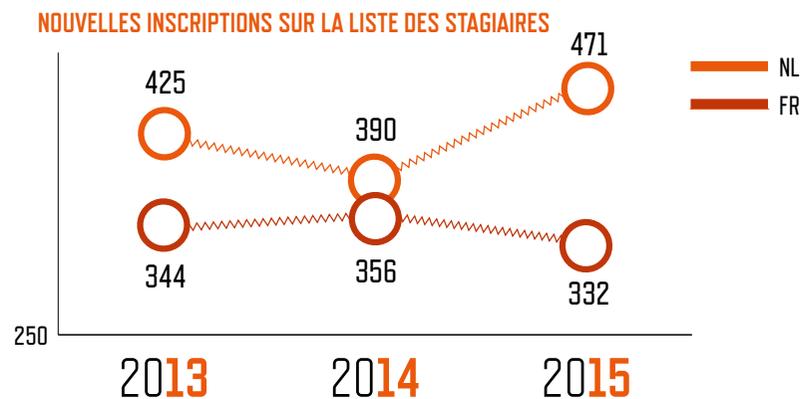
Les tribunaux administratifs de l'IPI se prononcent au sujet de l'accès à la profession d'agent immobilier. Toute demande d'inscription, toute demande d'omission ou tout changement de qualité est soumis en première instance à la Chambre exécutive administrative, qui accepte ou refuse une demande.



En 2015, en conséquence de la création de deux colonnes, la Chambre exécutive a traité de nombreuses demandes d'omission dans une des deux colonnes de la part d'agents immobiliers qui étaient encore inscrits, par définition, dans les deux colonnes. Depuis septembre 2013, chaque agent immobilier peut choisir quelles activités il ou elle souhaite exercer.



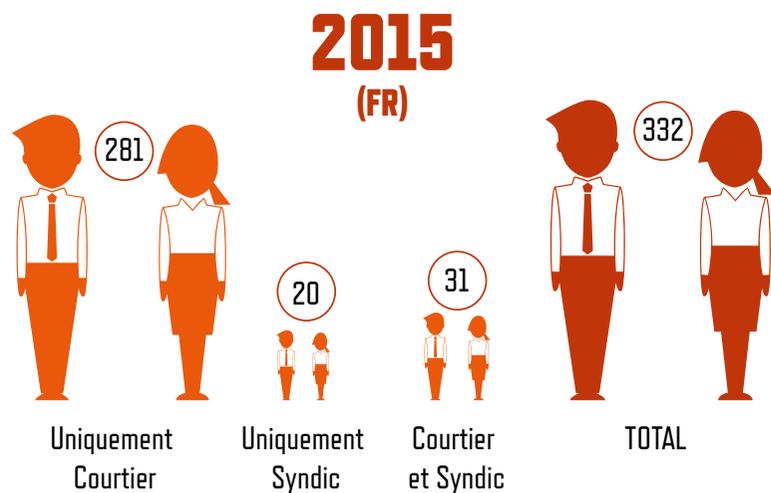
La profession d'agent immobilier demeure extrêmement populaire, comme le montrent les statistiques de la liste des stagiaires. En 2015 aussi, nombreux sont ceux qui ont entamé le trajet visant à obtenir un numéro d'agrégation IPI.



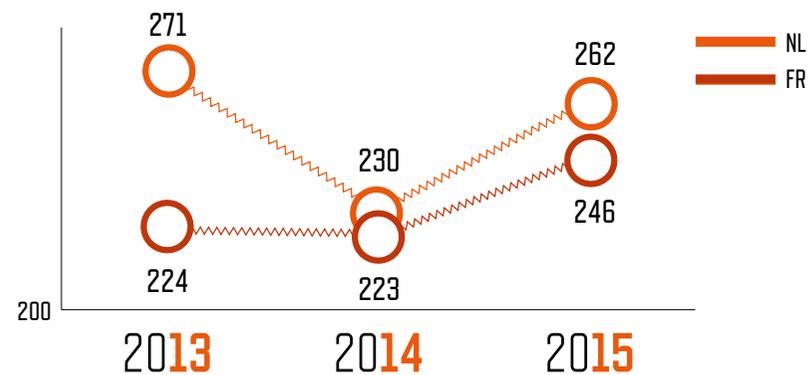
La grande majorité des stagiaires commencent leur carrière uniquement comme courtier. Une petite majorité d'entre eux souhaite être active comme courtier et comme syndic et une minorité encore plus faible souhaite uniquement devenir syndic. Pourtant, la profession de syndic deviendra très bientôt, selon toute probabilité, un véritable métier en pénurie...

Celui qui termine son stage et réussit les tests d'aptitude peut se qualifier d'agent immobilier titulaire. Les chiffres prouvent que le statut de titulaire n'est pas accordé à chaque stagiaire.

#### NOUVEAUX STAGIAIRES



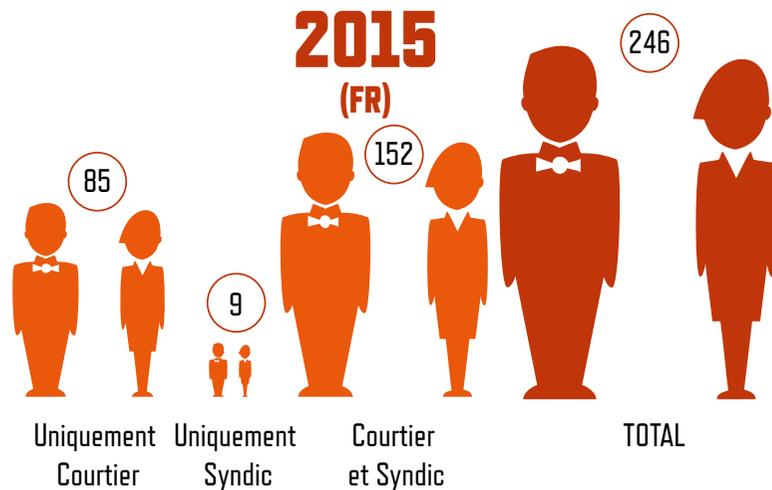
#### NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES



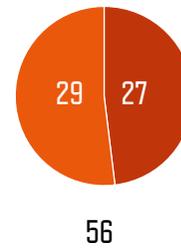
Du côté des personnes titularisées en 2015, la même tendance n'est pas encore exprimée puisque ces nouveaux titulaires de 2015 ont effectué leur stage alors que la nouvelle obligation de choisir entre syndics et courtiers n'était pas encore d'application. Mais, bien que cela ne se voit pas dans les chiffres, nous savons qu'une trop petite minorité d'entre eux exercera uniquement comme syndic.

Une très petite minorité conteste une décision administrative de la CE et introduit un recours. La Chambre d'appel examine à nouveau un dossier et accepte ou refuse les demandes qui, comme nous l'avons démontré ci-dessus, peuvent être très variées.

### NOUVEAUX TITULAIRES



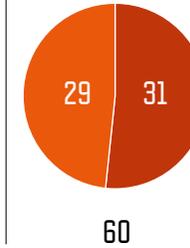
### NOMBRE D'APPELS



### NOMBRE D'AUDIENCES



### NOMBRE TOTAL DE DÉCISIONS



## Transparent

Nos commissaires aux comptes et notre réviseur d'entreprise ont remis leur rapport relatif aux comptes de l'exercice 2015, et ce conformément à la mission de surveillance des comptes annuels qui leur a été confiée. Ces comptes ont été approuvés par le Conseil national du 24 mars 2016.

*Filip Van der Veken, Trésorier*



<b>ACTIF</b>	
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	
Immeubles et terrains	€ 3.258.241,36
Amortissements	-€ 1.988.534,86
Installations, machines & outillages	€ 1.442.129,38
Amortissements	-€ 1.442.129,38
Meubles	€ 271.916,55
Amortissements	-€ 271.916,55
Immobilisations corporelles en cours	€ 44.225,51
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>€ 1.313.932,01</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	
Créances à 1 an au plus	€ 98.820,13
Comptes courants	€ 30.015,38
Valeurs disponibles	€ 822.957,23
<b>Total actifs circulants</b>	<b>€ 951.792,74</b>
<b>Total Actifs</b>	<b>€ 2.265.724,75</b>

<b>PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Réserves disponibles	€ 670.848,94	
Bénéfices reportés	€ 203.429,75	
Passif social	€ 720.041,65	
<b>Total fonds propres</b>	<b>€ 1.594.320,34</b>	
<b>DETTES</b>		
Dettes commerciales	€ 273.412,46	
Dettes fiscales, salariales et sociales	€ 313.892,63	
Comptes courants	€ 84.099,32	
<b>Total des dettes</b>	<b>€ 671.404,41</b>	
<b>Total Passifs</b>	<b>€ 2.265.724,75</b>	

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		
<b>PRODUITS</b>		
Cotisations + frais de dossier	€ 4.239.716,45	
Frais de rappel + récupération frais huissier	€ 101.353,89	
Produits financiers	€ 7.445,06	
Produits divers	€ 99.734,97	
Produits exceptionnels	€ 24.044,70	
Produits loyer et charges	€ 93.894,09	
Reprise des réserves	€ 229.151,06	
<b>Total produits</b>	<b>€ 4.795.340,22</b>	
<b>FRAIS</b>		
Biens et services divers	€ 1.269.590,74	
Jetons	€ 454.224,40	
Frais de déplacement	€ 47.643,03	
Rémunérations	€ 2.071.264,12	
Frais financiers	€ 3.441,85	
Impôts et précompte mobilier	€ 115.249,99	
Amortissements investissements	€ 640.419,30	
Frais exceptionnels	€ 25.103,61	
Bénéfice 2015 à reporter	€ 168.403,18	
<b>Total frais</b>	<b>€ 4.795.340,22</b>	

## Sévère

### LA LUTTE CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS, OBJECTIF MAJEUR DE L'IPI

Devenir agent immobilier, c'est bien plus qu'obtenir un numéro IPI. Cela signifie que vous acceptez que l'exercice de cette profession implique un certain nombre d'obligations cruciales. En échange de l'autorisation d'exercer la profession, vous promettez en tant qu'agent immobilier de respecter le code de déontologie à la lettre et de vous soumettre aux tribunaux disciplinaires de l'IPI.

À côté des plus de 9.500 agents immobiliers qui ont souscrit au code de déontologie, de sorte qu'ils disposent d'une assurance responsabilité professionnelle, ont un devoir de formation et s'exposent à des sanctions, il subsiste un groupe tenace de faux agents immobiliers. Ceux-ci se moquent des lois et des règles qui déterminent comment exercer la profession d'agent immobilier. Il va donc de soi que l'Institut considère le dépistage et la poursuite de ces faux agents immobiliers comme un objectif majeur dans son fonctionnement.

Dossiers ouverts en 2015	Sans agrégation IPI	Collaboration avec une personne illégale	TOTAL
NL	154	118	272
FR	107	168	275
<b>Total</b>	<b>261</b>	<b>268</b>	<b>547</b>

En 2015, **547** dossiers ont été ouverts à propos d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Des dossiers peuvent être ouverts à la suite de plaintes de consommateurs ou d'agents immobiliers ou à la suite d'un des rapports d'inspection (plus de 500) de nos détectives privés.

Heureusement, lorsque le service Dépistage ouvre un dossier, il ne sera pas toujours nécessaire de passer effectivement devant le tribunal, loin de là. Cela s'explique par le fait que nous choisissons surtout, dans un premier temps, de demander et de fournir des informations. Si l'activité d'une personne n'est pas illégale, par exemple parce que la plainte concerne un employé dans une agence immobilière ou un syndic copropriétaire, le dossier peut rapidement être clôturé. Par contre, s'il s'avère qu'il y a bel et bien exercice illégal de la profession, l'agent immobilier illégal a le choix: il peut soit se régulariser et parcourir le trajet d'agrération comme tout agent immobilier, soit mettre immédiatement un terme aux activités. À défaut, l'Institut n'hésitera pas à aller plus loin.

Chaque année, l'IPI parvient à exclure du marché de nombreux agents immobiliers illégaux. De cette manière, l'Institut contribue à la protection du consommateur qui, souvent, ne s'inquiète pas des risques qu'il encourt en s'engageant avec un faux agent immobilier. En effet, comme un faux agent immobilier travaille sans agrération IPI, il n'est pas assuré ni soumis au moindre contrôle.

**408** dossiers en cours ont pu être clôturés sans action en justice, dont **94** parce que l'intéressé a mis un terme à ses activités illégales. L'IPI est allé en justice à **35** reprises.

En 2015 aussi, les faux agents immobiliers ont presque toujours pu partir du principe que s'ils ne se mettaient pas en règle et décidaient d'aller au tribunal, cela se solderait par une condamnation.

En effet, **24** des **25** jugements ont été prononcés en faveur de l'IPI. À **20** reprises, le juge a obligé un agent immobilier illégal à mettre un terme à ses activités. Par **2** fois, le juge a réclamé une astreinte et le juge correctionnel a prononcé une peine dans un cas.

## En soutien

L'IPI ne fait pas que contrôler les agents immobiliers: il les soutient également dans leur pratique quotidienne, en les informant fréquemment des nouveautés par le biais de divers canaux et en leur proposant des instruments utiles qui leur simplifient vraiment la vie.



**Steven Lee,**  
directeur du Service  
Formation et  
secrétaire du groupe  
de travail Formation  
francophone.

### FORMATIONS

Les agents immobiliers doivent se recycler en permanence, car l'IPI exige de chaque membre des connaissances et un savoir-faire poussés. Pour que cela soit possible, le groupe de travail Formation de l'IPI veille à la qualité de l'offre de formation.

En 2015, **32** formations différentes ont été proposées en français en Wallonie et à Bruxelles. **2082** participants ont suivi **94** séances.

Toute personne organisant des formations peut, par l'intermédiaire de la plateforme de formation Edux entrée en vigueur en 2015, demander une agrégation pour un certain nombre d'heures de formation et pourra, moyennant l'agrégation, annoncer ces formations dans l'offre de formation totale sur le site IPI.be. Un agent immobilier peut suivre chaque formation, y compris les formations non agréées, mais seules les formations agréées au préalable sont prises en compte avec certitude.

### E-LEARNING

L'E-learning reste populaire auprès des agents immobiliers. L'actualisation régulière des sujets et la facilité avec laquelle on peut consulter des cours en ligne entraînent un important trafic dans l'environnement de l'E-learning.

En 2015, nous avons proposé **30** cours en ligne (en français et en néerlandais). Les agents immobiliers ont consulté ces cours **74.767** fois et ont testé leur connaissance du contenu à **11.616** reprises. Ainsi, le nombre de consultations a augmenté de **7,4 %** par rapport à 2014, tandis que le nombre de tests effectués est resté à peu près identique.

### HOTLINE JURIDIQUE

L'IPI ne peut pas fournir lui-même d'assistance juridique, formuler des avis ni même prendre position dans des dossiers en cours ou non. En effet, les collaborateurs des Chambres n'ont ni la possibilité ni le droit de se mettre à la place des juges, tout comme dans un tribunal classique. Pour remédier à cette situation, l'IPI fait appel à des juristes externes spécialisés avec lesquels les agents immobiliers peuvent prendre contact par le biais de la hotline juridique.

Le fait que l'Institut ait créé un point de contact pour des avis juridiques à l'attention d'agents immobiliers est apprécié. En 2015, la hotline francophone a traité exactement **2573** appels, soit plus de **200** par mois en moyenne.

### DOCUMENTS (MODÈLES) SUR LE SITE INTERNET DE L'IPI

Les agents immobiliers trouveront sur le site [www.ipi.be](http://www.ipi.be) une multitude de documents juridiques et pratiques qui les aideront dans l'exercice de leur profession, parmi lesquels un guide anti-blanchiment, des modèles de contrats de bail pour chaque situation, différents modèles de clauses et des textes de loi pertinents accompagnés de notes explicatives. Sans oublier les FAQ. Toutes ces informations sont rassemblées par thème, afin de pouvoir tout retrouver plus facilement et de manière plus intuitive.

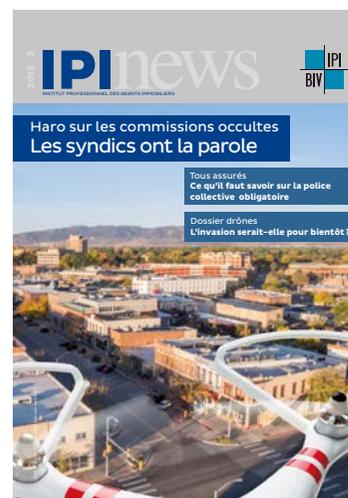
## Communicatif

En maintenant une fréquence de communication régulière, nous informons nos lecteurs de tout ce qui se passe et de l'évolution rapide du monde de l'immobilier.

En 2015, l'IPI a diffusé pas moins de **102** newsletters électroniques et **8** magazines papier aux plus de **9500** agents immobiliers. L'Institut a par ailleurs publié **7** communiqués de presse.



**Claire Gilissen,**  
responsable  
communication  
francophone.



## Ouvert

Chaque trimestre, l'Institut invite les nouveaux titulaires à un évènement très spécial, premier grand tournant dans toute carrière immobilière: la remise des diplômes et des plaques nominatives.

Après une brève présentation, le président Yves Van Ermen et le vice-président Paul Houtart remettent les panonceaux et les certificats. Cette cérémonie est suivie d'une réception agréable et décontractée, permettant aux nouveaux de créer un réseau.

**En 2015, les Bureaux francophone et néerlandophone ont chacun mis les nouveaux membres de l'IPI à l'honneur à 4 reprises. Au total, 246 titulaires francophones et 262 néerlandophones ont reçu leurs panonceaux et leurs certificats bien mérités.**

## Ambitieux

Pour 2016, l'IPI conserve l'ambition de franchir de nouveaux caps pour ses membres et pour le secteur de l'immobilier dans son ensemble. L'Institut continue à s'investir dans une simplification administrative et salue à cet égard les nombreuses possibilités offertes par le monde numérique.

Ainsi, dans le cadre de l'obligation pour les instituts fédéraux et les établissements publics de ne plus demander d'informations dont disposent déjà les pouvoirs publics fédéraux, l'IPI visera en 2016 une liaison de notre base de données des membres avec le Registre national. De cette manière, les agents immobiliers ne devront plus transmettre manuellement leurs changements d'adresse personnelle. En effet, à l'heure actuelle, l'agent immobilier doit déclarer lui-même un déménagement à l'IPI, afin que les courriers puissent parvenir à l'adresse la plus récente de chacun. Un oubli peut avoir de lourdes conséquences (pensons par exemple à une convocation devant les Chambres qui n'arriverait pas chez la personne visée). De plus, nous simplifions de cette manière la procédure de notification d'un changement de statut ou d'inscription à la liste des stagiaires. En 2016, nous souhaitons également entreprendre les premières démarches concernant d'autres

possibilités de liaisons, par exemple avec la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).

Par ailleurs, le carnet de stage digital devrait permettre, courant 2016, de limiter la paperasserie pour les stagiaires et les maîtres de stage. L'objectif est de permettre au stagiaire de tenir, à partir de son compte personnel, un journal digital sur ses activités de stage. En ce début 2016, le carnet de stage est en plein développement.

Toujours pour 2016, l'Institut prévoit une actualisation visant à simplifier la réglementation déontologique. L'objectif consiste entre autres à rendre l'exigence de formation plus claire et plus logique. Au lieu de 20 heures de formation obligatoire par période de 2 ans, le Conseil national veut porter l'exigence de formation à 10 heures de formation par an et par colonne.

Nous espérons également que le dossier de la protection des comptes de tiers d'agents immobiliers passera à une vitesse supérieure, afin que les acomptes et les paiements sur des comptes de tiers d'agents immobiliers bénéficient de la même protection que celle d'autres groupes professionnels.

## Joignable

	<a href="http://www.ipi.be">www.ipi.be</a>			
	02 505 38 50			02 503 42 23
		<a href="mailto:info@ipi.be">info@ipi.be</a>		
	<a href="https://www.facebook.com/immolPI">/immolPI</a> (IPI Institut professionnel des agents immobiliers)			<a href="https://twitter.com/immolPI">@immolPI</a>
			Institut professionnel des agents immobiliers	
	<b>rue du Luxembourg 16B</b> <b>1000 Bruxelles</b> Pour trouver des agents immobiliers agréés, n'hésitez pas à consulter le site <a href="http://www.ipi.be">www.ipi.be</a>			