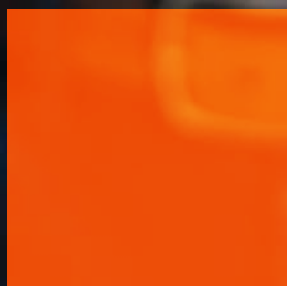
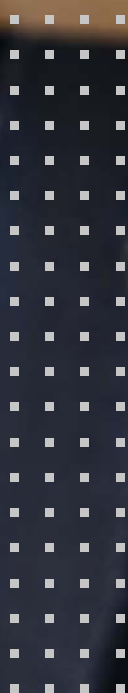


IPI NEWS

2023-1

JANVIER-FÉVRIER-MARS 2023 • 26^e ANNÉE • TRIMESTRIEL • BUREAU DE DÉPÔT GAND X – P705210

**LES MEMBRES DU BUREAU
DE L'IPI SONT DÉJÀ EN POSTE
DEPUIS DEUX ANS!**



**CONTRÔLES AU SEIN DES AGENCES:
TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR!**

**QUELLES SONT LES CHARGES
DE COPROPRIÉTÉ QUI PEUVENT ÊTRE
RÉPERCUTÉES À UN LOCATAIRE ?**

SOMMAIRE

3 ÉDITO

4-5 ACTUALITÉS

6-8 LES MEMBRES DU BUREAU
DE L'IPI SONT DÉJÀ EN POSTE
DEPUIS DEUX ANS

9-10 CONTRÔLES AU SEIN
DES AGENCES :
TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

11 LE STAGE SOUS LA LOUPE –
FOIRE AUX QUESTIONS

12 CHAMBRE EXÉCUTIVE
DISCIPLINAIRE
BILAN DE L'ANNÉE 2022

13 QUELLES SONT LES
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ
QUI PEUVENT ÊTRE
RÉPERCUTÉES
À UN LOCATAIRE ?

14 NOUVEAUX TITULAIRES

15 QUESTIONS IMMOBILIÈRES

16 WHO IS WHO ?
DÉPARTEMENT FINANCES
ET LOGISTIQUE

IPI-NEWS

est le journal trimestriel
d'information de l'Institut
Professionnel des Agents
Immobiliers (IPI)

SIÈGE

Rue du Luxembourg 16 b,
1000 Bruxelles
www.ipi.be

CONCEPT & RÉALISATION

Dorien Stevens,
Steven Lee,
Anne-Sophie Bausière

EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust
Carole De Ruyt
Patricia Despretz

LAYOUT

Graphic Plugin

IMPRIMERIE

Mirto

DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI
via info@ipi.be.

Vous pouvez également nous suivre sur Facebook, LinkedIn
et Instagram.

À bientôt !



in f 

ÉDITO

SANDRINE GALET
NICOLAS WATILLON

QUEL BILAN DRESSER À LA MOITIÉ DE NOTRE MANDAT ?

Quatre ans ... voilà le court laps de temps dont dispose chaque Bureau pour esquisser son plan d'action et mener à bien ses différents projets. Pour autant, en deux ans, nous avons d'ores et déjà pu mener à bien notamment : une campagne d'image de l'agent immobilier-courtier, une mise à jour du règlement de stage, une digitalisation des services de l'institut dont le service dépistage ou encore le lancement d'un nouveau site internet plus intuitif et convivial.

Tout ce que nous entreprenons s'inscrit dans la durée, contribue à accroître la professionnalisation de l'Institut et du secteur, et profite directement à nos membres. Ces derniers seront d'ailleurs à nouveau au centre de toute notre attention en 2023 avec le lancement d'un projet majeur, soit la campagne d'information et de sensibilisation portant sur le métier de syndic. Si vous désirez (re)découvrir les réalisations du Bureau et entreprendre dans la foulée les projets à venir, alors rendez-vous aux pages 6, 7 et 8 de votre magazine.

Par ailleurs, dans ce premier numéro de l'année, nous vous donnons un aperçu du déroulement des contrôles qui sont régulièrement menés dans les agences. A cette fin, nous avons au sein de notre personnel des experts qui, une fois désignés par l'assesseur juridique, se rendent sur le terrain pour s'assurer du respect du Code de déontologie par nos membres. Nous avons pu constater que ces contrôles étaient parfois source d'inquiétude pour vous, raison pour laquelle nous vous expliquons en détail ce que nos experts vérifient ainsi que les infractions qu'ils rencontrent le plus fréquemment (pages 9 et 10). Si ces contrôles peuvent vous paraître contraignants,

ils sont pourtant indispensables car ils nous permettent d'assurer une protection optimale du titre de l'agent immobilier et indirectement du consommateur.

Dans cet IPI-News, vous découvrirez également un article consacré à la Chambre exécutive disciplinaire rédigé par Patricia Despretz, juriste à l'IPI. Rappelons à toutes fins utiles que les Chambres veillent à ce que les agents immobiliers exercent leur métier de manière éthique, conformément aux règles et obligations qui leur incombent. Ce contrôle indispensable des Chambres permet de garantir des pratiques saines et encadrées de la profession. Vous êtes curieux(se) de découvrir en chiffres le travail de la Chambre exécutive francophone en 2022 ? Combien de sanctions disciplinaires ont-elles été prononcées l'année dernière ? Quelles raisons motivent le classement sans suite d'un dossier ? Vous trouverez les réponses à ces questions dans notre article en page 12.

Enfin, dans notre rubrique "Who is who?", nous mettons en avant notre département Finances et Logistique qui endosse différentes casquettes à l'IPI. Si bien entendu, ce service s'occupe de tout ce qui a trait aux finances, d'autres aspects y sont également gérés tels que la logistique du bâtiment ou encore la gestion du personnel. Martine Dubernard et Stefaan Jonckheere se dévoilent pour vous en page 16 !

Nous vous souhaitons une agréable lecture !

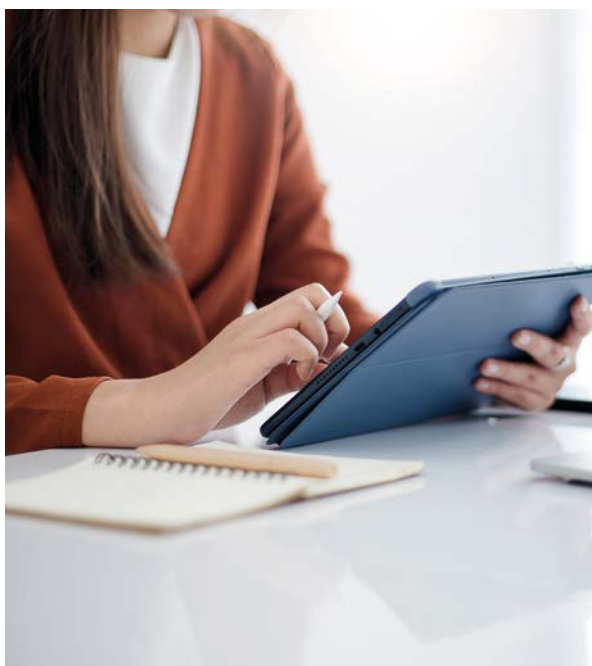
Sandrine Galet,
vice-présidente
et Nicolas Watillon,
président



LES BANQUES NE PEUVENT PAS FACTURER DE FRAIS SUR LE COMPTE DE TIERS

Dans le cadre de sa mission, l'agent immobilier peut être amené à détenir ou gérer des fonds (acomptes, garanties, ...) pour des tiers. Conformément à l'article 29 du Code de déontologie, il doit ouvrir auprès d'un organisme bancaire un compte de tiers sur lequel seront réceptionnés ou transférés ces fonds. A cette occasion, l'agent immobilier conclura avec la banque une convention "Fonds de tiers et comptes de qualité des agents immobiliers" (élaborée par Febelfin en concertation avec l'IPI), par laquelle il s'engage notamment à ce que le compte ne présente jamais de solde débiteur. Cette obligation figure par ailleurs à l'article 3 de la directive déontologique relative au compte de tiers ainsi qu'à l'article 21/2 de la loi organisant la profession d'agent immobilier. Rappelons toutefois que les banques ne sont nullement autorisées à facturer des frais sur le compte de tiers. En effet, la convention prévoit que les frais de port et de mise à disposition du courrier ainsi que les frais de tenue du compte de tiers sont portés au débit du compte de l'agent immobilier. La rémunération des autres services qui seraient demandés par l'agent seront également débités de cet autre compte.

En résumé: les banques ne peuvent pas prélever de frais sur les comptes de qualité (compte de tiers, compte rubriqué). Tous les frais relatifs au compte de tiers doivent être imputés au compte distinct de l'agent immobilier. Si nécessaire, vous pouvez fournir à votre agence bancaire le modèle de convention de Febelfin - pour remplacer toute convention devenue obsolète - afin que le compte de tiers soit conforme à la législation.

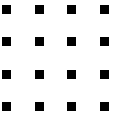


LA CONFRATERNITÉ AU CENTRE DE VOS RELATIONS

Dans le cadre de l'exercice de votre profession, vous êtes parfois amené à entrer en relation avec l'un de vos confrères. Si le Code de déontologie prévoit certaines dispositions en la matière, veillez à ce que la collégialité et le respect régissent les rapports que vous entretenez avec eux. Faisons un rapide tour d'horizon des principaux comportements à adopter :

- Veillez à respecter les principes de courtoisie et de collégialité, et ne dénigrez jamais votre confrère. Gardez à l'esprit que toute attitude ou acte déloyal de nature à nuire à un confrère est à proscrire! Le harcèlement d'un potentiel client est également strictement interdit;
- Veillez à entamer la commercialisation d'un bien uniquement en connaissance de cause. Vous ne pouvez entamer la commercialisation d'un bien faisant l'objet d'une mission réalisée à titre exclusif par un confrère, et encore en cours, ni entamer, à titre exclusif, la commercialisation d'un bien lorsqu'un confrère dispose d'une mission non-exclusive y afférente, et encore en cours;
- Interrogez votre potentiel client avant la signature de la mission, de manière à vous assurer qu'aucun confrère n'est également impliqué;
- En cas de co-exclusivité, vous devez établir une convention écrite de collaboration;
- Lors de la transmission d'une ACP, transmettez au nouveau syndic le dossier avec l'inventaire dans le délai légal de 30 jours.

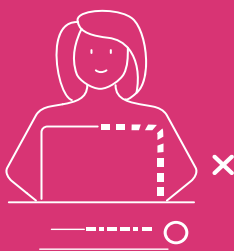
En toute circonstance, exercez votre profession suivant les principes de dignité, de probité, de courtoisie et de collégialité.



FORMATIONS IPI GRATUITES : ENREGISTREZ- LES DANS VOTRE AGENDA !

Dans une volonté constante d'améliorer les services que nous vous offrons, nous avons développé une nouvelle fonctionnalité. Désormais, lorsque vous vous inscrivez à une formation IPI gratuite, le mail de confirmation que vous recevez contient une invitation qui reprend les données les plus importantes de la formation (l'intitulé, l'horaire, l'emplacement et les coordonnées de contact du prestataire). En acceptant l'invitation, la formation à laquelle vous venez de vous inscrire s'enregistre automatiquement dans votre propre agenda (Apple Mail, Outlook ou Gmail). Cette nouvelle fonctionnalité vous permet ainsi d'avoir une meilleure vue sur vos inscriptions et de minimiser les risques d'en oublier une, avec comme conséquence d'être privé de formation IPI gratuite pendant un an.

Attention : cette fonctionnalité a ses limites dans la mesure où l'invitation ne se mettra pas à jour en cas de modification des données de la formation. Cela signifie que si l'heure, la date ou le lieu sont modifiés, l'invitation dans votre agenda n'en tiendra pas compte. Cela concerne toutefois une minorité de formations, la majorité d'entre elles ayant lieu aux heures, lieux et dates prévus initialement. Bien entendu, en cas de changements, vous en serez informé par mail. Et si vous êtes pris d'un doute, la meilleure solution est de contacter directement le prestataire de la formation.



INDEXATION DE LA RÉMUNÉRATION DE STAGE

Dans le cadre du stage, le maître de stage est tenu de rémunérer son stagiaire pour les prestations que ce dernier effectue au profit du maître de stage. Suite à l'indexation, la rémunération est passée à un minimum de 7,37€ HTVA par heure prestée. Si ce minimum est obligatoire et peut constituer l'unique rétribution du stagiaire, d'autres modes de rémunération peuvent être convenus.

En effet, la rétribution horaire peut être revue à la hausse, elle peut être considérée comme étant une avance sur un commissionnement ou être cumulée à un commissionnement.

Nous rappelons que l'indexation ne concerne que les nouvelles conventions de stage. Les stagiaires dont la convention a d'ores et déjà été approuvée par la Chambre exécutive doivent continuer à facturer la somme prévue par cette convention. Si toutefois les parties décident d'appliquer l'indexation, un avenant à la convention de stage stipulant la modification devra être soumis à la Chambre exécutive pour approbation. En attendant la décision de la Chambre, le stage peut bien entendu se poursuivre.

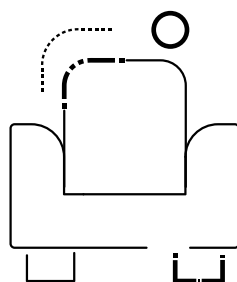
RÉGION DE BRUXELLES- CAPITALE : NE NÉGLIGEZ PAS LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Lorsque vous publiez une annonce de mise en vente d'un bien immobilier situé dans la Région de Bruxelles-Capitale, vous devez être particulièrement attentif aux renseignements urbanistiques. C'est en effet ce que stipule l'article 281 du CoBAT : "Toute personne qui, [met en vente] à titre d'intermédiaire, [...] un bien immobilier, doit indiquer, [...] dans la publicité la destination urbanistique licite la plus récente [...] ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 ou l'adresse du site internet sur lequel tous ces renseignements sont disponibles [...]" Notons qu'en cas de manquement à la réglementation précitée, vous risquez des amendes administratives allant de 2.500€ à 10.000€ (article 313/1 du CoBAT).

L'OBLIGATION DE FORMATION PERMANENTE EST ANNUELLE

Nous recevons régulièrement des mails de membres n'ayant pu suivre l'année précédente le quota d'heures de formations imposé par le Code de déontologie. Rappelons pour autant que de besoin que vous êtes tenu(e) de suivre 10 heures de formation permanente par année calendrier et par colonne. Le Code ne prévoit aucune exception à cette obligation, et ne prévoit pas non plus de système de report. Concrètement, cela signifie que :

- Si vous dépassez le quota d'heures requis en 2023, le surplus ne sera pas reporté en 2024 (exemple, vous êtes inscrit(e) sur une seule colonne et avez suivi 12 heures au 31 décembre 2023. Votre quota retombe à zéro au 1er janvier 2024) ;
- Si vous n'avez pas atteint le quota d'heures requis en 2023, vous ne pourrez pas compenser les manquements en 2024 (exemple, si vous êtes inscrit(e) sur une seule colonne et n'avez suivi que 8 heures au 31 décembre 2023, il ne servira à rien de suivre 12 heures en 2024 pour compenser les 2 heures manquantes de 2023).



LES MEMBRES DU BUREAU DE L'IPI SONT DÉJÀ EN POSTE DEPUIS DEUX ANS

Le temps file à toute allure, et ce ne sont pas les membres du Bureau qui diront le contraire. Cela fait en effet deux ans déjà qu'ils sont entrés en fonction et travaillent activement à la réalisation de leurs divers projets! Ce ne fut pourtant pas chose aisée que de débiter le travail dans un contexte encore fortement marqué par la crise sanitaire, ce qui ne les a toutefois pas empêchés de multiplier les projets bénéfiques à la profession. A mi-mandat, il est non seulement temps de dresser pour vous le bilan de leurs réalisations, mais aussi de vous dévoiler en quelques lignes ce qui vous attend pour la suite. Et, le Bureau vous l'assure, le meilleur reste à venir!

9 février 2021 ... si cette date ne vous est probablement pas familière, elle l'est pour nos quatre membres du Bureau, étant donné qu'elle marque le premier jour de leur mandat. Après avoir été élus au sein du Conseil national, Nicolas Watillon (président), Olivier Morobé (premier vice-président), Sandrine Galet (deuxième vice-présidente) et Frederiek Thiers (trésorier) ont pu se réunir autour de la table et élaborer ainsi les grandes lignes des quatre futures années de leur mandat. Parmi celles-ci, il était notamment prévu de poursuivre la digitalisation, accroître la communication, lutter contre les préjugés dont souffre le secteur mais aussi de mettre en exergue le métier de syndic, renforcer la prévention et humaniser davantage l'Institut.

LA DIGITALISATION AU SERVICE DE NOS MEMBRES

Nul besoin de remonter loin dans le temps pour constater les efforts effectués en matière de digitalisation, la conception de notre nouveau site internet en étant un parfait exemple. Pour ce faire, nous avons interrogé les visiteurs de notre site ainsi que notre personnel afin de déterminer leurs attentes et besoins à l'égard de celui-ci. Après avoir analysé les résultats, nous nous sommes lancés dans l'élaboration de notre site en veillant à le rendre intuitif et convivial, l'objectif étant que nos membres et les consommateurs trouvent rapidement l'information désirée.

Parallèlement à notre site internet, nous avons également apporté des améliorations au compte personnel de l'agent immobilier. Ce dernier est depuis peu relié à ltsme et e-ID, ce qui permet aux membres d'utiliser l'une ou l'autre procédure en vue d'activer leur compte ou de récupérer leur mot de passe. Nous avons également numérisé la cotisation IPI, cette dernière étant désormais consultable depuis le compte directement. L'envoi de 11.000 avis de paiement au format papier appartient bel et bien au passé! Enfin, nous poursuivons bien entendu la digitalisation de nos formulaires, la dernière en date étant la demande d'omission.

LA COMMUNICATION SOUS TOUTES SES FORMES

Au cours de l'année qui vient de s'écouler, nous avons lancé une campagne visant à améliorer l'image de l'agent immobilier-courrier, lequel souffre de nombreux préjugés. Notons que l'IPI n'avait plus réalisé de campagne depuis plus de 10 ans, et qu'il était donc plus que temps d'employer les gros moyens afin d'informer le public quant à la complexité du métier. En effet, force est de constater que de nombreux consommateurs s'en font une idée erronée, et n'ont que peu ou pas connaissance du cadre législatif en vigueur en Belgique. Si l'IPI est avant tout un organe de

contrôle, le Bureau a estimé qu'il était également de notre devoir d'expliquer au consommateur la plus-value indéniable de faire appel à un agent immobilier-courrier.

Ainsi, pour diffuser nos messages à grande échelle, nous avons fait usage des réseaux sociaux, un autre aspect que nous avons amélioré à la demande du Bureau. Consécutivement à leur entrée en poste, nous avons donc créé un compte Instagram, ceci afin d'accroître notre visibilité sur les réseaux sociaux et favoriser la proximité avec nos membres. Depuis lors, nous avons augmenté la fréquence de nos publications sur nos différents canaux, lesquels nous permettent non seulement de fournir des informations pertinentes et ciblées, mais aussi d'humaniser l'Institut notamment à l'aide de photos.

QUI SE CACHE DERRIÈRE L'INSTITUT ?

Ce dernier point constitue d'ailleurs l'un des chevaux de bataille du Bureau, qui souhaite que l'Institut aille davantage vers ses membres, et adopte par la même occasion un côté plus humain. Terminée l'époque où nos membres ne connaissaient ni le fonctionnement de leur Institut, ni les personnes qui y travaillent au quotidien. Cela a été rendu possible notamment grâce aux deux formations que nous organisons nous-mêmes, lesquelles sont dispensées par des employés de l'IPI. Cet aspect est par ailleurs fortement apprécié des participants, qui peuvent non seulement mettre un visage sur un nom, mais se retrouvent enfin face à un interlocuteur. Si nous sommes parfois confrontés à des critiques, les échanges avec nos membres sont majoritairement constructifs.

En parallèle, nous avons également réalisé diverses vidéos explicatives mettant en scène le personnel de l'IPI. De telle manière, nous vous avons dévoilé les visages de celles et ceux qui s'emploient au quotidien à ce que l'Institut puisse assurer ses missions légales. Mentionnons également la création de notre nouvelle rubrique dans l'IPI-News, laquelle a désormais pour vocation de mettre en lumière tous les trimestres un service de l'IPI, un groupe de travail ou encore une des Chambres.

LE CHANTIER DU STAGE SE POURSUIT

A côté de tous ces projets menés à bien, le Bureau poursuit activement le travail débuté sous la précédente législature relatif au stage. Après l'outil de stage et la digitalisation de la demande de stage, c'est au tour du règlement de subir des changements. Si aucune profonde réforme de celui-ci n'est prévue, des améliorations sont néanmoins au programme au regard notamment de la qualité de maître de stage. Ainsi, les maîtres de stage qui désirent s'inscrire sur la liste (et ceux qui souhaitent maintenir leur inscription) devront notamment être en ordre à l'égard de leur obligation de formation permanente l'année précédant la demande. Étant donné qu'un maître de stage forme un stagiaire et lui transmet ses connaissances, il est normal de s'assurer qu'il soit lui-même au fait des dernières nouveautés. En outre, il est également prévu de retirer de la liste des maîtres de stage ceux qui n'auront plus supervisé de stagiaire au cours des cinq dernières années. L'objectif de cette règle étant de disposer d'une liste la plus actualisée possible.

LES SYNDICATS N'ONT PAS ÉTÉ OUBLIÉS

Si le Bureau a tenu à mettre sous le feu des projecteurs le métier d'agent immobilier-courtier, il n'en a pour autant pas oublié celui de syndic. Ce dernier a en effet fait l'objet d'une enquête de grande envergure visant à déterminer les causes principales responsables de la pénurie profonde dont souffre la profession. L'enquête, qui a été réalisée et analysée par l'UCL, a été complétée par plus de 1.800 participants dont des syndicats, des employés d'un bureau de syndic ou encore des étudiants en immobilier. Les résultats nous

sont entretemps parvenus, et nous travaillons activement depuis à l'élaboration d'une campagne qui a pour mission d'expliquer et clarifier le rôle et les compétences du syndic.

LA PRÉVENTION PLUTÔT QUE LA RÉPRESSION

Depuis l'année dernière, nous disposons d'un service de conseil spécialement dédié aux agents immobiliers. S'il existait d'ores et déjà du côté néerlandophone un service plutôt axé sur la prévention et la sensibilisation, les francophones ne pouvaient se targuer d'une telle équivalence. Le Bureau a donc veillé à combler ce manque en mettant en place un nouveau service visant à aider nos membres à bien intégrer et appréhender leurs obligations déontologiques et leur éviter ainsi de mauvaises surprises. Cette démarche, qui met l'accent sur la prévention et non la répression, est évidemment fortement appréciée par les agents immobiliers!

LE BUREAU S'ACTIVE EN COULISSES...

Si l'ensemble des projets susmentionnés ont été concrétisés, d'autres sont toujours sur le feu. Pensons notamment aux actions entreprises par l'IPI en vue de donner à nos membres l'accès au Registre UBO (dans le cadre de leur obligation en matière d'anti-blanchiment d'argent). Rappelons également que le Bureau met tout en œuvre pour que les documents obtenus via Cadastrefinder (matrice et plan) aient la même force probante que ceux obtenus par les notaires. Étant donné que ces dossiers doivent être soumis à divers services gouvernementaux, la patience est toutefois de rigueur.

suite page 8


BILAN DE MI-MANDAT

LA BELGIQUE, SOURCE D'INSPIRATION POUR DE NOMBREUX PAYS EUROPÉENS

Le Bureau ne représente pas l'IPI uniquement sur la scène nationale, en témoignent les nombreuses rencontres qui ont eu lieu avec divers pays européens. Celles-ci ont pu se tenir grâce à la réintégration de l'Institut au CEPI, l'Association européenne des Professions immobilières. Depuis lors, les membres du Bureau se saisissent de chaque occasion pour échanger avec d'autres pays quant à nos réglementations respectives. Rappelons que la Belgique et l'Irlande font figure de proue pour de nombreux pays peu ou pas régulés qui sont confrontés à de gros problèmes sur leur marché immobilier en raison d'un manque complet de règles et/ou de professionnalisme de la part des agents immobiliers. C'est donc avec un plaisir renouvelé que nous répondons aux sollicitations de ces pays désireux de réglementer la profession en s'inspirant du modèle de l'IPI.

QU'ATTENDRE DES DEUX PROCHAINES ANNÉES ?

Mentionnée brièvement par le Bureau il y a deux ans, la digitalisation des élections de l'IPI est bel et bien sur la table. Il est en effet difficilement concevable de s'atteler à numériser nos services tout en continuant à organiser des élections au format papier. Nous sommes conscients que la procédure actuellement en place est chronophage et lourde, tant pour l'IPI que pour l'électeur, ce qui dissuade nombre d'entre eux d'y participer. Nous travaillons donc activement à la moderniser !

Un autre projet important concerne le métier de syndic, lequel sera mis en exergue en 2023 grâce à une nouvelle campagne. Destinée aux (futurs) copropriétaires, elle a pour objectif de les conscientiser quant aux tâches et compétences des syndics, mais aussi des devoirs qui incombent à tout acquéreur d'un bien au sein d'une copropriété. Nous souhaitons par la même occasion cibler nos membres et les étudiants en immobilier en leur montrant que la profession de syndic est polyvalente, sociable et plus indispensable que jamais.

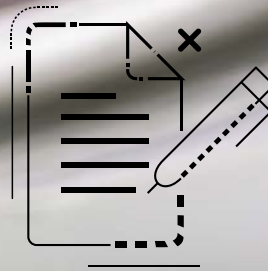
Désireux de connaître l'aboutissement de ces projets et de bien d'autres ? Suivez attentivement nos canaux de communication !



"Le fonctionnement du Bureau ne m'est certes pas inconnu étant donné que j'y officiais déjà en tant que vice-président lors de la précédente législature. Ma réélection au sein du nouveau Bureau en 2021, sous la casquette de président cette fois, représente une opportunité unique non seulement de poursuivre des projets initiés par le précédent Bureau, mais aussi d'en élaborer de nouveaux avec mes confrères actuels. Nous sommes plus motivés que jamais pour agir en faveur de la profession, ce qui s'est traduit dans les différents projets qui ont ou seront prochainement menés à bien. Nous sommes très satisfaits de ce qui a été réalisé au cours des deux dernières années, et regardons l'avenir avec confiance."

Nicolas Watillon, président de l'IPI.





CONTRÔLES AU SEIN DES AGENCES – TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR!

Comme toute profession soumise à une réglementation, l'agent immobilier est tenu de respecter les obligations et règles de bonne conduite reprises dans le Code de déontologie. Si la majorité de nos membres s'y conforment, certains d'entre eux commettent des fautes d'ordre déontologique qui nuisent non seulement au consommateur mais également à l'image de la profession. S'assurer du respect du Code de déontologie fait donc partie des trois missions légales dont l'Institut s'acquitte au quotidien.

Pour ce faire, l'IPI est doté de Chambres disciplinaires – soit des tribunaux – qui vérifient que les agents immobiliers exercent leur métier conformément au Code de déontologie, et les sanctionnent le cas échéant. En outre, depuis 2014, un expert de l'Institut, désigné par l'assesseur juridique tel que la loi l'y autorise, sillonne les Régions de Bruxelles-Capitale et de Wallonie en vue de contrôler le bon fonctionnement des agences immobilières. Nous nous sommes intéressés de plus près à ce poste, occupé actuellement par Serge Meynen, aux contrôles qu'il mène ainsi qu'aux infractions qu'il rencontre fréquemment.



Serge, peux-tu nous décrire brièvement ton parcours professionnel ?

Titulaire d'un bachelier orienté bourses et finances, j'ai travaillé à la Banque nationale de Belgique avant d'exercer pendant une quinzaine d'années comme employé au sein d'une agence immobilière. J'ai ensuite rejoint le service immobilier d'une banque, dans laquelle j'officialisais en tant que responsable des biens immobiliers pour la Wallonie et Bruxelles. Ce parcours professionnel m'a finalement mené à passer sous statut d'indépendant en vue d'accomplir le stage IPI et présenter le test d'aptitude pratique de fin de stage. Pendant mon parcours, j'ai été approché par l'ancien président de l'IPI Yves Van Ermen, lequel souhaitait créer le poste que j'occupe actuellement. Consécutivement à ma titularisation, j'ai donc demandé mon omission du tableau* et j'ai pris mes fonctions à l'IPI dans le courant de l'année 2014. A noter qu'avant de débiter à l'Institut, je dispensais également le cours d'administration de biens en 3^{ième} année à l'EFP et faisais partie du jury de fin d'études. En outre, je suis aussi en possession du diplôme d'expert immobilier.

*les employés de l'IPI ne peuvent pas exercer d'activités (en tant qu'indépendants ou employés) pour lesquelles une agrégation auprès de l'IPI est nécessaire



Peux-tu nous expliquer le déroulement d'un contrôle type ?

Lorsque j'effectue ma première visite « surprise » en agence, je relève d'ores et déjà les éventuels manquements en vitrine (absence du PEB dans les annonces par exemple) et contrôle le statut du personnel présent dans l'agence (stagiaire IPI, employé, ...). A noter que si le responsable déontologique de l'agence dispose de plusieurs adresses, je me rends d'abord dans celles-ci

et termine ensuite par l'établissement principal. Ce n'est donc qu'à ce moment-là que j'annonce l'objet de ma visite et m'entretiens avec le responsable déontologique. Ce dernier est alors informé du contrôle de l'activité de son agence, et reçoit dans la foulée un formulaire reprenant tous les documents qui devront être préparés en vue de ma deuxième visite (des copies ainsi que des originaux). Nous fixons ensuite ensemble le lieu (en général à l'adresse de l'établissement principal) ainsi que la date du contrôle lors duquel tous les documents devront être prêts. A noter que si j'ai relevé des manquements dans la vitrine, l'agent immobilier est invité à les rectifier en vue de ma venue prochaine. Si, lors de mon contrôle, je note que l'agent immobilier n'a pas procédé aux changements, les manquements constatés se transforment en faits aggravants.

Le jour du contrôle, je parcours tous les documents et vérifie également quelques originaux afin de m'assurer qu'aucune contrefaçon des documents n'a été réalisée (par exemple, une personne non-agrée qui aurait signé un contrat, et le document est modifié afin que la signature apposée corresponde à celle d'un agréé IPI). En outre, j'examine tous les mouvements effectués sur le compte de tiers pour une période prédéterminée (généralement un an). Si je constate que des transactions ont été réalisées sur le compte de tiers depuis un compte professionnel ou privé, je demande à l'agent immobilier de me transmettre les extraits des comptes en question. A l'issue de mon contrôle, je récupère toutes les copies et les annexe à un rapport, dans lequel je reprends l'ensemble de mes constatations. Ce rapport est ensuite transmis à l'assesseur juridique qui, suivant le contenu du dossier, va soit le classer sans suite, soit demander à l'agent immobilier des explications supplémentaires, soit le renvoyer devant la Chambre exécutive. Dans certaines situations – les plus graves – l'assesseur peut également prononcer une interdiction temporaire d'exercer.

Quels sont les différents éléments que tu vas systématiquement contrôler ?

Courtier

- La carte d'identité du responsable déontologique
- La copie du registre des parts sociales
- Le respect de l'obligation de formation continue
- Les extraits du compte de tiers (généralement, sur une période d'un an)
- Une attestation de la banque qui certifie qu'il s'agit bien d'un compte de tiers et qui reprend la date d'ouverture ainsi que le nom des personnes y ayant accès
- Certains documents liés à des biens en cours de vente et de location (le contrat, le PEB, ...)
- Certains documents liés à des biens dont la vente est clôturée (le contrat, le PEB, la copie de l'offre, la copie du compromis ou encore la copie de la note d'honoraires)

Syndic

- La carte d'identité du responsable déontologique
- La copie du registre des parts sociales
- Le respect de l'obligation de formation continue
- La liste des associations de copropriétaires gérées
- Pour un certain nombre d'ACP, l'agent immobilier doit me remettre une copie du contrat, le PV d'AG des trois dernières années, le dernier bilan approuvé, les extraits bancaires du fonds de roulement et du fonds de réserve pour une période de six mois avant et après le dernier bilan approuvé
- Les comptes de la société peuvent également être contrôlés

Régisseur

- La carte d'identité du responsable déontologique
- La copie du registre des parts sociales
- Le respect de l'obligation de formation continue
- Le type de compte sur lequel sont versés les loyers
- Pour une série de biens, une copie du dernier décompte adressé au propriétaire. Je demande également de m'indiquer où ont été déposées les garanties locatives
- Les extraits de compte des comptes rubriqués ou des comptes de tiers sur lesquels sont versés les loyers
- Les comptes de la société peuvent également être contrôlés

Quelles sont les infractions que tu rencontres le plus fréquemment lors de tes contrôles ?

Le PEB : de nombreuses annonces reprennent la mention PEB « en cours ». Le certificat PEB est pourtant obligatoire dès qu'un bien est mis en location ou en vente, et ne peut certainement pas être postérieur à l'offre.

Les honoraires : les honoraires ne sont pas annoncés « en vitrine », bien qu'il soit obligatoire d'annoncer le prix de manière écrite, lisible, bien visible de l'extérieur et sans équivoque.

Le compte de tiers : l'absence du compte de tiers ou sa mauvaise utilisation (= des mouvements financiers qui ne devraient pas y être). Le compte de tiers est exclusivement destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs que l'agent immobilier est appelé à détenir ou à gérer dans le cadre de sa mission et dont il n'est pas le destinataire final convenu (par exemple des acomptes, des garanties, etc.).

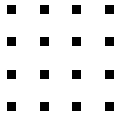
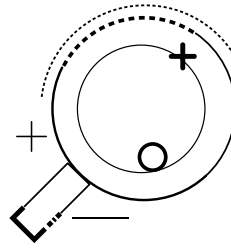
Les appels de fonds : le syndic fait parfois preuve de laxisme au niveau du suivi des paiements des copropriétaires, ce qui a pour conséquence que les fonds de la copropriété ne sont pas/plus suffisants.

Serge, tu occupes ce poste depuis 2014. Est-ce que les infractions que tu relèves aujourd'hui sont les mêmes qu'à tes débuts ?

Dans l'ensemble, je ne constate pas de différence majeure. En revanche, depuis que l'IPI communique davantage sur l'obligation de formation, le pourcentage d'agents immobiliers en ordre est nettement plus élevé. La communication accrue de l'Institut et les contrôles ont clairement permis de conscientiser nos membres quant à cette obligation, ce qui se traduit dans les chiffres. En outre, depuis que l'assurance RC professionnelle et cautionnement est incluse dans la cotisation IPI, je ne relève bien évidemment plus de manquements lors de mes contrôles.



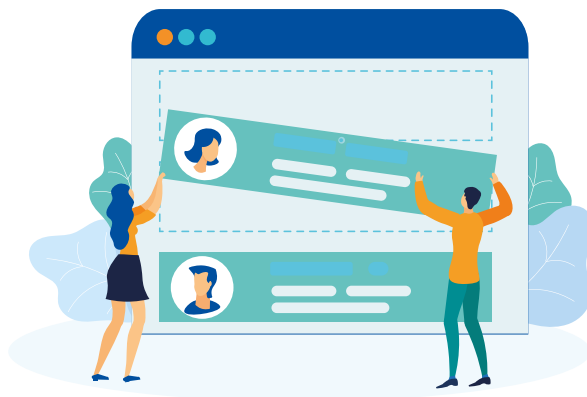
SOUS
LA LOUPE



LE STAGE SOUS LA LOUPE – FOIRE AUX QUESTIONS

Cette rubrique s'adresse tout particulièrement aux stagiaires et aux (futurs) maîtres de stage. Étape indispensable pour toute personne désireuse d'exercer la profession d'agent immobilier, le stage suscite au quotidien de nombreuses interrogations auprès de ceux qui y sont confrontés. Cette rubrique, élaborée en collaboration avec le service stage, a pour vocation d'apporter une réponse aux questions les plus fréquemment posées.

VOUS ÊTES INSCRIT(E) DEPUIS 4 ANS AU TABLEAU DES TITULAIRES ET SOUHAITEZ DEVENIR MAÎTRE DE STAGE. EST-CE QUE L'INSCRIPTION EST AUTOMATIQUE ?



Celui qui souhaite devenir maître de stage doit remplir diverses conditions, l'une d'entre elles est d'être inscrit depuis au minimum 4 ans consécutifs à l'une des colonnes du tableau des titulaires de l'Institut.

Or, contrairement à une croyance répandue auprès de certains de nos membres, l'inscription ne se fait pas automatiquement une fois les quatre années atteintes. En effet, à défaut de nous transmettre une demande en bonne et due forme, vous n'obtiendrez pas la qualité de maître de stage. A noter que le formulaire d'inscription et les pièces requises peuvent être envoyés soit par courrier, soit par mail (un seul PDF idéalement).

JE RENCONTRE DURANT MON STAGE UN ÉVÈNEMENT IMPRÉVU QUI M'EMPÊCHE DE L'ACCOMPLIR PENDANT UNE PÉRIODE DÉTERMINÉE. QUE PUIS-JE FAIRE ?

Durant votre stage, vous pourriez faire face à un événement qui vous empêcherait de l'accomplir pendant une période déterminée. Pensons notamment à un congé de maternité, un accident, une maladie, etc. Dans la majorité des cas, ces circonstances vont vous empêcher d'exercer et marquer ainsi un arrêt temporaire de votre stage. Si vous n'entrez aucune démarche vis-à-vis de l'IPI,

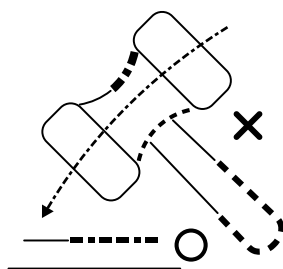
nous considérerons que votre stage se poursuit, ce qui signifie que l'échéance de votre statut restera inchangée. Cette situation pourrait s'avérer problématique dans la mesure où vous risqueriez de manquer de temps pour accomplir vos obligations dans le délai imparti.

Prenons l'exemple d'un stagiaire qui effectue son stage à temps partiel à raison de deux jours par semaine. Pour atteindre les 1500 heures de stage, il devra prêter pendant approximativement 24 mois, sachant qu'il ne dispose que de 36 mois pour satisfaire à l'ensemble de ses obligations. Après un an et demi, le stagiaire rencontre un événement qui l'empêche de poursuivre son stage pendant huit mois. A la reprise, il lui restera donc moins d'un an pour prêter les heures manquantes ainsi que présenter et réussir le test d'aptitude pratique. Pour certains, ce délai va s'avérer trop court, et aura pour conséquence un dépassement du statut et surtout une convocation devant la Chambre exécutive dans le cadre de l'omission d'office. Le stagiaire aurait-il pu éviter cette situation ? La réponse est oui !

En effet, le règlement de stage prévoit ce cas de figure à l'article 10, lequel stipule que *sur demande motivée du stagiaire ou du maître de stage, la Chambre peut accorder une suspension du stage, pour la durée qu'elle détermine*. En d'autres mots, le stagiaire peut demander à suspendre temporairement son stage en adressant à la Chambre exécutive une demande motivée, pièce(s) justificative(s) à l'appui. L'intérêt majeur de cet article est que la fin de statut sera prolongée d'une période égale à celle durant laquelle le stage aura été suspendu (pour une suspension de six mois, la fin de statut passera du 10/10/2023 au 10/04/2024). Le stagiaire n'est ainsi pas pénalisé et dispose bel et bien de 36 mois pour accomplir son stage. Voici toutefois quelques précisions importantes relatives à cet article 10 :

- La suspension du stage n'équivaut pas à une omission du stagiaire ; ce dernier demeure donc inscrit sur la liste des stagiaires, il reste soumis au Code de déontologie et est toujours redevable de la cotisation ;
- Le stage est mis entre parenthèses, mais la convention de stage conclue avec le maître de stage n'est pas rompue. Celui-ci ne pourra donc pas superviser un nouveau stagiaire pendant la suspension s'il a d'ores et déjà atteint le quota autorisé de stagiaires ;
- Bien que le stage soit suspendu, l'exercice de la profession reste autorisé. Toutefois, les activités qui seraient effectuées pendant la suspension ne seront pas prises en compte dans les heures de stage.

BILAN 2022



CHAMBRE EXÉCUTIVE DISCIPLINAIRE – BILAN DE L'ANNÉE 2022

Durant l'année 2022, la Chambre exécutive francophone de l'IPI a prononcé 97 décisions disciplinaires, dont 8 radiations et 47 suspensions (de un jour à deux ans maximum).

Plus d'une sanction sur deux est donc une sanction majeure et a pour conséquence que l'agent immobilier sanctionné ne peut plus être maître de stage. Ces chiffres sont assez constants par rapport aux quatre dernières années.

Ceci s'explique sans doute par le fait que l'assesseur juridique ne renvoie un agent immobilier devant la Chambre exécutive que lorsque les faits sont établis et suffisamment graves. Dans les autres cas, il classe la plainte sans suite, éventuellement en l'assortissant d'un rappel des règles ou d'une obligation de formation complémentaire.

Les sanctions mineures sont le blâme et l'avertissement. La Chambre exécutive prononce aussi des décisions de réouverture des débats, de suspension du prononcé, de sanction autonome de formation ; il arrive aussi qu'elle acquitte l'agent immobilier ; c'est arrivé deux fois en 2022. A titre de comparaison, voici un aperçu des décisions de la Chambre exécutive francophone entre 2019 et 2022 :

Type de sanction/ année	2019	2020	2021	2022
Radiations	21	9	13	8
Suspensions	38	37	45	47
Total sanctions majeures	59	46	58	55
Avertissements/blâmes	18	23	22	15
Suspension du prononcé	6	11	11	7
Sanction autonome de formation	6	2	2	10
Autres (réouverture des débats, opposition irrecevable, etc.)	13	3	3	8
Acquittements	3	0	3	2
Total décisions (courtiers et syndics)	105	85	99	97

En pourcentage, cela donne ceci :

Type de sanction/ année	2019	2020	2021	2022
Radiations	20%	11%	13%	8%
Suspensions	36%	44%	45%	48%
Total sanctions majeures	56%	54%	59%	57%
Avertissements/blâmes	17%	27%	22%	15%
Suspension du prononcé	6%	13%	11%	7%
Sanction autonome de formation	6%	2%	2%	10%
Autres (réouverture des débats, opposition irrecevable, etc.)	12%	4%	3%	8%
Acquittements	3%	0%	3%	2%
Total décisions (courtiers et syndics)	100%	100%	100%	100%

Il n'est pas rare qu'une décision disciplinaire concerne plusieurs plaintes ouvertes contre un même agent immobilier. Ainsi, en 2022, 97 agents immobiliers ont été renvoyés devant la Chambre exécutive francophone mais pour un total de 148 dossiers disciplinaires.

	2019	2020	2021	2022
Nombre de décisions	105	85	99	97
Nombres de dossiers disciplinaires renvoyés devant la Chambre	140	120	131	148

Sur quatre ans, on constate que le pourcentage de radiations a tendance à baisser. Il est de 8% en 2022 contre 20% en 2019. A l'inverse, le pourcentage de suspensions a tendance à augmenter, passant de 36% en 2019 à 48% en 2022.

Il n'est pas surprenant que la sanction de suspension soit la plus fréquente car c'est la sanction au plus large spectre : allant d'un jour à deux ans, elle peut être assortie d'un sursis total ou partiel et même éventuellement être accompagnée de conditions. Cela permet à la Chambre exécutive d'individualiser et de nuancer sa sanction au contexte du dossier disciplinaire.

A noter que depuis 2018, l'Institut a mis en place un contrôle aléatoire des agences immobilières, avec une attention particulière pour la gestion des comptes de tiers.

Tous ces chiffres sont aussi à mettre en relation avec l'ensemble des plaintes que reçoit la Chambre exécutive francophone sur une année (environ 500).

Nombre de plaintes annuelles des quatre dernières années à la Chambre exécutive francophone :

	2019	2020	2021	2022
	509	513	487	535

Rappelons qu'en moyenne, 2/3 des plaintes reçues sont classées sans suite. 1/3 des plaintes concernent des syndics et 2/3 des courtiers.

Parmi les raisons pour lesquelles un dossier est classé, on retrouve les motivations suivantes :

- Le plaignant se trompe : soit juridiquement, soit il n'a qu'une connaissance partielle des faits, soit il se trompe de personne (il se focalise sur l'agent immobilier alors que le responsable de son problème est une autre personne) etc. ;
- Les faits ne sont pas prouvés : c'est la version du plaignant contre celle de l'agent immobilier ;
- La plainte à l'Institut (gratuite) vise à éviter un recours à la justice mais le litige doit en réalité être tranché par les tribunaux (faute professionnelle éventuelle mais en tout cas pas déontologique) ;
- Les faits sont établis mais peu graves et non répétés en sorte qu'ils ne justifient pas un renvoi devant la Chambre exécutive. L'assesseur juridique fait alors le reproche à l'agent immobilier en lui rappelant les règles à suivre. Parfois, il assortit ce classement d'une obligation de suivre un certain nombre d'heures de formations afin de pallier le manquement révélé par la plainte.

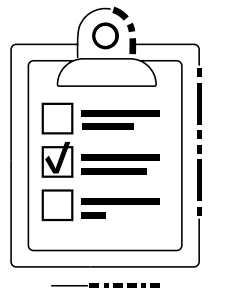
Si le plaignant (ou éventuellement le Bureau de l'IPI) n'est pas d'accord avec ce classement, un recours peut être introduit auprès de l'assesseur juridique général. Peu de plaignants font cette démarche.

Nombre de recours à l'assesseur juridique général par rapport au nombre de dossiers classés sans suite :

	2019	2020	2021	2022
Classements sans suite	352	305	331	303
Recours AJG	35	28	22	14
Pourcentage de recours	9,94%	9,18%	6,65%	4,62%

Au 31 décembre 2022, l'IPI comptait 4617 agents immobiliers francophones (titulaires et stagiaires). On peut donc en conclure qu'une écrasante majorité accomplit son métier dans le respect de la déontologie.

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉS



QUELLES SONT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ QUI PEUVENT ÊTRE RÉPERCUTÉES À UN LOCATAIRE ?

Les charges de copropriété sont des frais qui sont associés à la propriété d'un lot en copropriété, et qui sont payées par les copropriétaires pour couvrir les coûts associés à l'entretien et la gestion de l'immeuble.

Le locataire dans un immeuble en copropriété peut également être responsable de certaines charges de copropriété, en fonction des termes de son bail.

Les charges de copropriété qui peuvent être mises à charge d'un preneur dans un bail s'identifient avec les frais d'entretien des parties communes de l'immeuble, les coûts de gestion et d'administration de la copropriété, ainsi que les coûts de réparation ou de remplacement de certains éléments communs (par exemple, les ascenseurs, les escaliers, etc.).

Le bailleur doit toutefois respecter les règles impératives qui s'appliquent aux baux de logement.

Le Code civil prévoyait déjà une répartition des charges entre propriétaires et locataires mais en termes assez généraux :

- Le locataire est tenu d'effectuer les travaux d'entretien et les réparations locatives (qui ne sont pas occasionnées par la vétusté, la force majeure ou l'usure locative normale). Il s'agit par exemple des entretiens périodiques (chaudière, jardin, etc), le ramonage des cheminées, l'entretien et le remplissage des appareils de détartrage et adoucisseurs d'eau, des robinets, le nettoyage de la corniche, l'entretien de l'ascenseur.
- Le bailleur effectue toutes les autres réparations, par exemple le remplacement des gros éléments défectueux ou détruits (chaudière défectueuse, la réparation du toit...). L'usure locative normale est considérée comme à sa charge. Il doit effectuer les réparations nécessaires à une utilisation normale des lieux loués.

A l'occasion de la régionalisation, la Région wallonne et la Région bruxelloise ont publié des tableaux qui permettent d'identifier de manière beaucoup plus précise ce qui peut être repercuté ou non au locataire (voir l'annexe 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 et l'arrêté du gouvernement bruxellois du 23 novembre 2017).

Ces règles sont impératives et les parties ne peuvent y déroger, en tout cas s'il s'agit d'un bail de résidence principale.

En Région wallonne, il est théoriquement possible de déroger au tableau de répartition s'il s'agit d'un bail de logement de droit commun mais il faudra tout de même respecter les principes généraux repris ci-avant (grosses réparations pour le bailleur et petites réparations locatives pour le locataire).

Enfin, même dans les autres baux de droit commun (bureaux, garages, étudiants, etc...) ou dans les baux commerciaux où les règles de répartition des charges sont supplétives, il faut veiller à respecter l'équilibre du contrat de bail et ne pas mettre exclusivement à charge de l'une ou l'autre des parties l'ensemble des obligations de réparation ou d'entretien.

Qu'en est-il du rôle du syndic dans cette problématique de répercussion des charges ?

Même si souvent le contrat du syndic lui impose de proposer aux copropriétaires un tableau qui répartit les charges de copropriété entre charges occupants et charges copropriétaires, il ne peut s'immiscer dans la relation contractuelle entre le bailleur et son locataire puisque chaque bail (logement, bureau, commerce) peut comporter des règles très différentes.

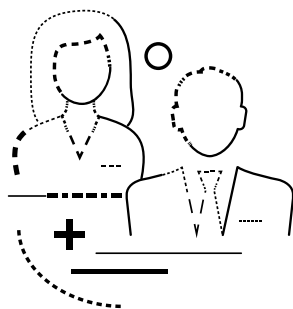
Le syndic établit donc un décompte avec une clé de répartition entre le bailleur et le locataire identique pour tous les lots alors que le type de bail peut différer d'un lot à l'autre.

Il appartient donc toujours au bailleur de bien vérifier le décompte du syndic afin de tenir compte des propres spécificités de son contrat de bail afin de ne repercuter sur son locataire que les charges légalement ou contractuellement dues.

Carole DE RUYT

Avocat





NOUVEAUX TITULAIRES QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

Lors des audiences administratives des 15 novembre et 13 décembre, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 29 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue !

BARON	Gatien	MARSILY	Alain
BEN HADDOU	Younès	MARTIN	Alexandre
BHATTI	Sheraz	NEUVILLE	Berengère
CAPIEAU	Steven	PIÉRART	Audrey
DE VOLDER	Thibault	PUSTYNSKI	Julien
DEWAEL	Quentin	REYNAUD	Edgar
DUBOIS	Maxence	RUPCHANDANI	Shanky
DUBUCQ	Guillaume	SEGRS	Guillaume
FRANQUET	Isabelle	VAILLER	Benoît
HENNECART	Virginie	VAN TILBORGH	Christelle
HOUSNI	Moussa	VANDROMME	Stève
HOVENT	Steve	VANHOVE	Quentin
KERKHOVE	Christian	VANSOYE	Bastien
KOHEN	Marlo		
LANGLAIS	Jean-Christophe		
LOUIS	Julien		

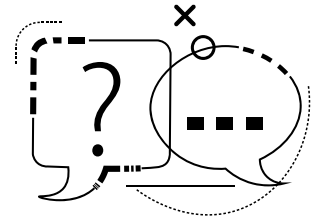


QUESTIONS

IMMOBILIÈRES

LE HELPDESK JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!

L'IPI a mis en place un helpdesk juridique pour aider les agents immobiliers. L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de **maître Carole De Ruyt répond au 070 211 211** (tarif maximal de 0,30 € / minute) tous les jours ouvrables de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 aux questions des agents immobiliers. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre.



Comment indexer son bail commercial à Bruxelles?

Depuis le 22 décembre 2022 (ordonnance de la région bruxelloise du 15 décembre 2022) l'indexation des loyers commerciaux est limitée sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette proposition s'inscrit dans le cadre des mesures d'aides aux entreprises qui subissent la crise énergétique.

Les bailleurs peuvent toujours indexer le loyer dans le cadre d'un bail commercial mais uniquement sur base de l'indice des prix à la consommation réduit des composantes énergétiques à savoir: électricité, gaz naturel, butane, propane, combustibles liquides, combustibles solides et carburants.

Cette mesure est valable pendant un an (à compter du 22 décembre 2022) et permet dans la pratique de diminuer en moyenne l'indexation de moitié sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

En Flandre, il est envisagé de lier la possibilité d'indexer à la certification PEB même pour les baux commerciaux.

Comment peut-on accéder au registre UBO?

Dans son arrêt du 22 novembre 2022, la Cour de justice de l'Union européenne a invalidé l'accès du public en général au registre des bénéficiaires effectifs des sociétés (UBO) prévu par la directive (UE) 2015/849 ("anti-blanchiment"), en raison d'une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et à la protection des données personnelles.

La Cour a d'abord considéré que l'ingérence portée aux droits fondamentaux au respect de la vie privée et à la protection des données à caractère personnel pouvait être justifiée par l'objectif d'intérêt général de prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme poursuivi par le législateur européen.

En revanche, la Cour a estimé que l'accès du public au registre n'était ni proportionné, ni limité à ce qui est nécessaire à l'accomplissement de cet objectif.

A la suite de cette décision, la Belgique a suspendu l'accès du grand public aux informations sur les bénéficiaires effectifs. Le SPF Finances a annoncé qu'une solution sera bientôt communiquée concernant l'accès aux données du registre belge UBO, en conformité avec l'arrêt de la Cour.

Pour l'instant en tant qu'agent immobilier et pour pouvoir respecter vos obligations en matière de blanchiment, il faut donc impérativement demander cet extrait UBO lorsque vous travaillez avec des sociétés.

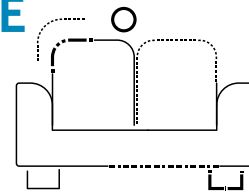
Comment calculer des délais en jours ouvrables?

Suivant la définition courante, les jours ouvrables sont les jours pendant lesquels le travail est possible et donc pendant lesquels les magasins sont, en général, ouverts. Il s'agit donc de tous les jours de la semaine, à l'exception des dimanches et des jours fériés légaux. Une petite modification insérée dans le nouveau Code civil à l'occasion de sa refonte apporte des modifications non négligeables.

L'article 1.7 des dispositions générales du nouveau livre du Code civil exclut dorénavant le samedi des jours ouvrables en stipulant que "les délais comprennent les jours fériés, les dimanches et les samedis, sauf si ceux-ci en sont expressément exclus ou si les délais sont exprimés en jours ouvrables". A ce sujet, il est précisé que "les jours ouvrables sont tous les jours autres que les jours fériés légaux, dimanches et samedis".

WHO
IS WHO?LE DÉPARTEMENT
FINANCES ET LOGISTIQUE
DE L'INSTITUTMARTINE DUBERNARD
ET STEFAAN JONCKHEERE

16



Stefaan dispose d'un bachelier en comptabilité et en administration de la TVA, et a rejoint l'Institut en 1998 en tant que responsable du service comptabilité et des ressources humaines. Il disposait d'ores et déjà d'une solide expérience en ayant travaillé auparavant auprès d'UNIZO Oostende au service comptabilité et aux salaires. Amateur de sport, il s'adonne plus particulièrement au VTT durant son temps libre.

Titulaire d'une formation avec option comptabilité, **Martine** a pris ses fonctions au sein du service comptabilité de l'IPI il y a 27 ans. Etant donné qu'elle a débuté approximativement six mois après la création de l'Institut, elle a eu l'occasion non seulement de connaître tous les Bureaux de l'IPI mais aussi de constater l'évolution positive de l'Institut au fil des ans. Parallèlement à ses activités au service comptabilité, Martine accorde beaucoup d'importance à la culture et est particulièrement passionnée par l'opéra et le théâtre.

Depuis le début de l'année, la page 16 de ce magazine vous permet de faire connaissance avec les personnes qui travaillent au sein d'un service particulier de l'IPI, d'un groupe de travail ou encore d'une Chambre. Pour cette première édition 2023 du *Who is who?*, nous vous proposons de découvrir le département Finances et Logistique de l'Institut. Lisez de ce pas cet article si vous souhaitez en apprendre plus sur Martine Dubernard et Stefaan Jonckheere!

Stefaan veille à la bonne tenue des comptes de l'IPI, et contrôle notamment les chiffres financiers trimestriels et annuels. Dans ce cadre, il est responsable de la préparation de tous les documents comptables, dont les bilans trimestriels qui doivent être approuvés par le Conseil national. Il assiste donc régulièrement aux séances du Conseil afin de présenter et expliquer les recettes et dépenses de l'IPI au cours des derniers mois. Du fait de sa fonction à l'Institut, il est régulièrement en relation avec le Bureau, il participe à ses réunions hebdomadaires et s'entretient toujours en amont de celles-ci avec le trésorier en vue de valider et payer les factures. En outre, chaque trimestre, il reçoit deux commissaires aux comptes – lesquels sont agents immobiliers – qui ont pour mission d'examiner nos comptes. Au terme de la rencontre, un rapport est rédigé et transmis ensuite au Conseil national. Enfin, Stefaan prépare également la visite annuelle du réviseur d'entreprises.

Parallèlement à sa fonction de directeur financier, Stefaan assure également la gestion du personnel de l'IPI. En pratique, cela signifie qu'il établit les

contrats de travail et les feuilles d'impôts pour les employés, supervise le volet "recrutement/licenciement", envoie les documents requis au secrétariat social, etc.

Stefaan est assisté au quotidien de Martine, et ce depuis de très nombreuses années. Tandis que Stefaan est la personne de contact des membres néerlandophones pour tout ce qui a trait à la cotisation IPI, Martine s'occupe de la partie francophone. Ainsi, elle va notamment introduire dans le programme comptable tous les paiements des cotisations, octroyer, en accord avec le trésorier, les plans de paiement ou encore indiquer dans l'outil de stage que la cotisation des candidats stagiaires est en ordre (étape indispensable en vue de présenter le test de compétence). Martine s'occupe également de réceptionner les factures des fournisseurs de l'IPI, de les encoder dans le programme Ad Hoc et d'assurer le suivi de certaines commandes.

Son rôle ne se cantonne toutefois pas à la comptabilité! Martine a beaucoup de contacts avec les employés de l'IPI dans la mesure où elle gère leurs pointages, elle tient à jour l'agenda des présences et se charge d'organiser les événements internes de l'IPI en collaboration avec le département Communication. Martine déborde d'idées pour égayer le personnel et est régulièrement à l'initiative de projets visant à les rassembler et les souder. Enfin, Martine s'occupe de la logistique autour des salles de réunions et de formations telle que la réservation des salles, la commande du catering, etc.

