

# 2023-2 IPI NEWS

AVRIL-MAI-JUIN 2023 • 26<sup>e</sup> ANNÉE • TRIMESTRIEL • BUREAU DE DÉPÔT GAND X - P705210

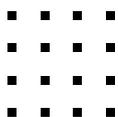


L'ARRÊTÉ  
ROYAL  
PROTÉGEANT  
LE TITRE  
D'AGENT  
IMMOBILIER

FÊTE SES  
**30**  
ANS!

DU CHANGEMENT  
AU STAGE!

L'IPI DÉVOILE SON  
RAPPORT ANNUEL  
2022



# 48 ANS

ÂGE MOYEN  
DES TITULAIRES

# 4.250

APPELS  
HELPDESK

# 40.416

ATTESTATIONS  
DE FORMATION  
DÉLIVRÉES

## SOMMAIRE

3 ÉDITO

4-5 ACTUALITÉS

6 L'IPI DÉVOILE SON RAPPORT  
ANNUEL 2022

7 DU CHANGEMENT  
AU STAGE!

8-12 L'ARRÊTÉ ROYAL  
PROTÉGEANT LE TITRE  
D'AGENT IMMOBILIER  
FÊTE SES 30 ANS!

13 LE STAGE SOUS LA LOUPE  
FOIRE AUX QUESTIONS

14 NOUVEAUX TITULAIRES

15 QUESTIONS IMMOBILIÈRES

16 WHO IS WHO?  
YANNICK O, COLLABORATEUR  
D'ÉTUDES ET RECHERCHES

### 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](http://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  
Albert Wauthier

### LAYOUT

Graphic Plugin

### IMPRIMERIE

Mirto

# 259

NOUVEAUX  
MAÎTRES  
DE STAGE



### DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI  
via [info@ipi.be](mailto:info@ipi.be).

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

À bientôt!



in f



ÉDITO

SANDRINE GALET  
NICOLAS WATILLON

## LE SECTEUR EST PROFESSIONNALISÉ DEPUIS 30 ANS!

**Dans quelques mois, l'arrêté royal protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession fêtera ses 30 ans. Un anniversaire particulièrement important pour l'IPI et tous les agents immobiliers! Cette réglementation au sein du secteur était indispensable, et nous nous réjouissons du chemin parcouru et du niveau élevé de professionnalisation atteint. L'arrêté du 6 septembre 1993 a posé les fondations d'une réglementation stricte qui assure depuis lors des pratiques saines et encadrées de la profession.**

Ce trentenaire nous donne l'occasion de passer en revue les événements et moments-clés ayant marqué l'histoire de l'Institut (pages 8 à 12). Bien entendu, plusieurs années furent nécessaires pour affiner la réglementation et établir un cadre déontologique solide. Néanmoins, au vu du service de qualité et des nombreuses garanties qu'offre un agent immobilier, ces efforts ont clairement porté leurs fruits. Compte de tiers, formation continue, assurance RC professionnelle et cautionnement ... autant de garanties instaurées au fil des ans qui contribuent à professionnaliser le secteur.

Les mécanismes de protection et de contrôle qui régissent la profession sont essentiels. De nombreux pays européens ont d'ailleurs d'ores et déjà manifesté un vif intérêt à l'égard de notre système qui permet d'écarter du marché tant les agents immobiliers indélicats que les faux agents immobiliers. Nous sommes donc très fiers de pouvoir partager notre expérience, et sommes aussi conscients de la charge de travail qui les attend.

La professionnalisation du secteur ne se limite toutefois pas à l'instauration d'un Code de déontologie ou la prise d'arrêtés. La digitalisation fait en effet partie intégrante de ce processus. Partant de ce constat, nous avons donc numérisé nos services et donné accès à nos membres à une

série d'outils en ligne (Cadastrefinder, anti-blanchiment, ...). En gagnant en efficacité, ils se concentrent davantage sur l'accompagnement personnalisé qu'ils offrent à leur client, l'une des plus-values de l'agent immobilier.

Plus loin dans ce magazine, vous découvrirez un autre article consacré à notre rapport annuel 2022. Les nombreux chiffres intéressants qu'il contient vous donnent un aperçu du travail effectué par votre Institut, et permettent de dégager certaines tendances. Ainsi, le nombre de membres semble doucement se stabiliser et la province de Namur compte le plus haut pourcentage de femmes. En outre, de plus en plus de membres se spécialisent dans une seule colonne, en témoigne la baisse continue du nombre d'agents immobiliers courtiers et syndics. Si vous désirez prendre connaissance de ces données intéressantes, rendez-vous à la page 6!

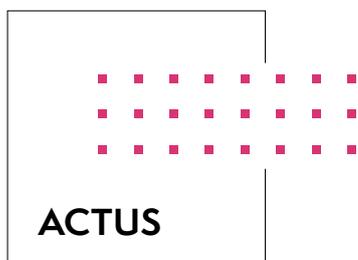
Par ailleurs, la page 7 se concentre sur les divers changements opérés au niveau du stage, lesquels sont entrés en vigueur le 2 mai. Bien que le nombre d'annexes requises dans l'outil de stage ait diminué, la pertinence des documents et la diversification du stage restent primordiaux. En définitive, les stagiaires qui se forment aujourd'hui seront les titulaires de demain, il est donc indispensable de leur assurer une formation de qualité.

Enfin, dans cette deuxième édition 2023 de notre rubrique *Who is who?* nous avons interviewé Yannick O, notre collaborateur du service d'études et recherches. Yannick, qui occupe ce poste depuis plus de six ans, scrute attentivement les nouvelles législations et obligations qui concernent le secteur. Découvrez-le sans plus attendre à la page 16!

Nous vous souhaitons une bonne lecture et un agréable été!

**Sandrine Galet, vice-présidente  
et Nicolas Watillon, président**



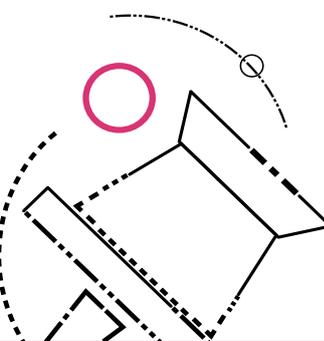
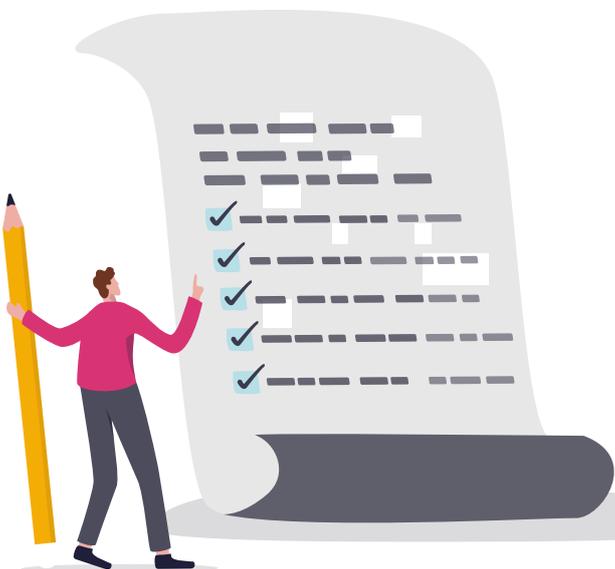


## RÉGION BRUXELLOISE : LE CERTIFICAT PEB FAIT PEAU NEUVE !



Depuis 2011, tout bailleur ou vendeur doit remettre un certificat de performance énergétique (PEB) à l'acheteur ou au locataire de son logement. Le modèle, qui avait déjà été renouvelé en 2017, a subi une nouvelle fois des changements en vue d'accroître sa lisibilité et sa clarté. Voici en pratique les principales nouveautés de ce modèle entré en vigueur le 1er mars dernier :

- Une plus grande clarté des informations et des recommandations ;
- La transformation des recommandations de travaux en « scénario » de rénovation. Les travaux sont classés par ordre d'économie d'énergie, la première recommandation étant celle qui augmente le plus la performance du bâtiment. Le label énergétique obtenu à la fin de toutes ces rénovations est également visible ;
- Une meilleure explication de la différence éventuelle entre le résultat du certificat PEB et des consommations réelles ;
- Les valeurs U constatées dans le logement existant et les valeurs U recommandées pour la rénovation ;
- Un rapport d'encodage plus aisé.



## L'IPI DÉPOSE PLAINTE CONTRE X DANS LE CADRE DE L'ÉMISSION "ZE ZEGGEN DAT"

Peut-on soudoyer un agent immobilier ? La réponse serait oui, d'après l'émission de VTM "Ze zeggen dat" diffusée le 13 avril dernier. Ce reportage met en scène des potentiels acquéreurs – joués par des acteurs – qui tentent de soudoyer des agents immobiliers afin que ces derniers convainquent le vendeur d'accepter leur offre qui est plus basse. Alors que tous les agents immobiliers approchés ont catégoriquement refusé le pot-de-vin, l'un d'entre eux a malheureusement fini par l'accepter.

Si nous regrettons ce manquement de la part de l'un de nos membres, nous déplorons également que notre profession ait été noircie de la sorte. Force est de constater que les téléspectateurs garderont uniquement en mémoire le fautif, alors que tous les autres agents immobiliers se sont avérés être incorruptibles.

Les producteurs n'ont pas voulu nous communiquer le nom de l'agent immobilier impliqué. Nous avons néanmoins décidé de porter plainte contre X avec constitution de partie civile. Nous espérons que notre démarche permettra au Juge d'instruction d'engager des poursuites pénales contre l'agent immobilier incriminé. En outre, complémentairement à la procédure judiciaire, l'IPI investiguera également sur cette affaire d'un point de vue déontologique dès que le nom de la personne sera connu.

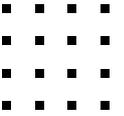
## CONDAMNATION POUR EXERCICE ILLÉGAL D'UN AGENT IMMOBILIER-SYNDIC RADIÉ

Le service Dépistage de l'IPI continue inlassablement sa traque des faux agents immobiliers. Ce travail minutieux et de longue haleine permet d'écarter du marché immobilier les personnes qui y exercent sans disposer de l'agrégation IPI, et qui ne disposent donc pas des sécurités et garanties y afférentes. Lorsque les contrevenants ne régularisent pas leur situation, l'IPI entame des poursuites judiciaires à leur encontre. C'est dans ce contexte qu'a été prononcé un nouveau jugement positif pour l'IPI. Le Tribunal de l'entreprise de Charleroi a en effet ordonné la cessation de la pratique illicite sous peine d'astreintes.

Voici un résumé des faits : la personne, autrefois détentrice d'un numéro IPI, a été radiée du tableau des titulaires de la colonne des courtiers et de la colonne des syndics. Néanmoins, elle a continué à poser illégalement des actes d'agent immobilier-syndic au sein des copropriétés sous le couvert de son ancien numéro IPI, en donnant ainsi une fausse apparence d'agrégation à ses activités, ce qui constitue une violation de l'article 5 § 1er de la loi du 11/02/2013.

Par conséquent, le tribunal a condamné la personne ainsi que sa société à :

- cesser toutes les activités illégales ;
- ne plus donner une fausse apparence d'agrégation par le recours au numéro IPI d'un agent immobilier radié ;
- ne plus utiliser les codes NACEBEL réservés aux agents immobiliers si aucun agréé IPI n'est présent dans la structure de la société ;
- clôturer leur site internet ;
- publier le jugement pendant 6 mois aux valves des copropriétés.



## PUBLICATION DE DEUX DÉCISIONS DISCIPLINAIRES ORDONNÉE PAR LA CHAMBRE EXÉCUTIVE DE L'IPI

Par décision n° DD2008 du 6 décembre 2022, la Chambre exécutive de l'IPI a ordonné la publication dans l'IPI-News d'une sentence disciplinaire concernant

**M. Jean-Michel VANLAEYS :**

*"La Chambre exécutive d'expression française ;*

*Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;*

*Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées à l'exception du grief 5 ;*

*Dit non établi à suffisance le grief 5 et en acquitte l'appelé Jean-Michel VANLAEYS, au bénéfice du doute ;*

*En conséquence, dit établis dans le chef de l'appelé Jean-Michel, les griefs 1 à 4 et 6 à 7 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 05/10/2022 et repris ci-dessus ;*

**Prononce, du chef des griefs 1 à 4 et 6 à 7 réunis, à l'encontre de l'appelé Jean-Michel VANLAEYS, la sanction de la RADIATION DES COLONNES DES INTERMÉDIAIRES ET DES SYNDICS DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ;**

*En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;*

*Par ailleurs, compte tenu notamment de la nature et de la gravité des faits ainsi que des conséquences financières de ces derniers pour les copropriétaires, le dispositif de la présente décision sera publié dans les prochaines éditions tant de l'IPI-Mail que de l'IPI-News, lorsqu'elle sera devenue définitive ;*

*Par ailleurs, à l'unanimité du Président suppléant et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours.*



Par décision n° DD2025 du 7 février 2023, la Chambre exécutive de l'IPI a ordonné la publication dans l'IPI-News d'une sentence disciplinaire concernant

**M. Jean-François KOCKELMANS :**

*"La Chambre exécutive d'expression française ;*

*Statuant par défaut en première instance et après délibération ;*

*Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;*

*En conséquence, dit établis dans le chef de l'appelé Jean-François KOCKELMANS les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 09/01/2023 et repris ci-dessus ;*

**Prononce, du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé Jean-François KOCKELMANS, la sanction de la RADIATION DES COLONNES DES INTERMÉDIAIRES ET DES SYNDICS DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ;**

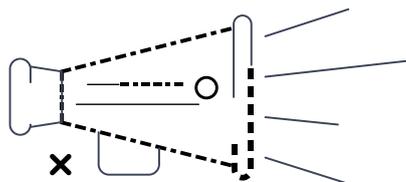
*En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;*

*Par ailleurs, compte tenu notamment de la nature et de la gravité des faits ainsi que des conséquences financières de ces derniers pour les copropriétaires, le dispositif de la présente décision sera publié dans les prochaines éditions tant de l'IPI-Mail que de l'IPI-News, lorsqu'elle sera devenue définitive ;*

*Par ailleurs, à l'unanimité du Président suppléant et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours.*

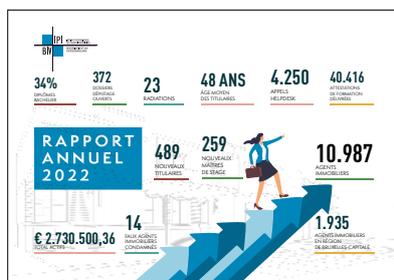


## RAPPORT ANNUEL



## L'IPI DÉVOILE SON RAPPORT ANNUEL 2022

Le 31 décembre 2022, le nombre d'agents immobiliers atteignait un nouveau record et s'établissait à 10.987, soit 37 membres de plus qu'en 2021. C'est en effet ce qu'il ressort de notre rapport annuel 2022, lequel est disponible sur notre site internet (une version papier peut également être demandée). Tandis que la proportion de femmes continue à grignoter du terrain (33% contre 32,2%), le nombre de nouveaux stagiaires syndics a lui aussi connu une nette augmentation (+ 59%). Néanmoins, malgré une hausse encourageante dans les inscriptions, le pourcentage de membres exerçant exclusivement le métier de syndic reste préoccupant.



Bien que le nombre d'agents immobiliers suive une courbe ascendante depuis une dizaine d'années, il semblerait qu'on tende doucement vers une stabilisation, une tendance qui se dégage depuis le mois de janvier de nos relevés mensuels. Etant donné

que la Belgique compte près de 11.000 agents immobiliers pour plus de 11 millions d'habitants, force est de constater que nous avons peut-être atteint le point d'équilibre. Cela ne serait guère étonnant dans la mesure où plus de 70% des membres exercent uniquement des activités de courtier (7.798), tandis que le nombre d'agents immobiliers courtiers et syndics diminue chaque année (2.676 en 2022) et que celui de syndics reste bien trop faible (513). A ce sujet, l'on relève toutefois une nette augmentation du nombre de nouveaux stagiaires inscrits exclusivement à la colonne des syndics (+ 59%), une tendance à la hausse que nous espérons conforter voire renforcer grâce à la campagne axée sur le métier de syndic.

Une autre donnée intéressante concerne la proportion de femmes, lesquelles grignotent un peu de terrain chaque année et représentent désormais 33% du nombre total d'agents immobiliers. D'un point de vue provincial, c'est à Namur que l'on retrouve le pourcentage le plus élevé (37,7%) suivi de la Flandre occidentale (34,9%). Si le métier d'agent immobilier continue à être majoritairement exercé par des hommes, c'est une tout autre histoire dans le domaine des employés de l'immobilier. En effet, il ressort des chiffres fournis par le Fonds 323 qu'approximativement 60% des employés sont des femmes.

### PLUS DE 1.500 DOSSIERS DISCIPLINAIRES OUVERTS

A côté du volet administratif, le rapport annuel vous permet également de prendre connaissance du travail effectué par les Chambres disciplinaires, lesquelles n'ont une fois de plus pas chômé en 2022. Ainsi, des deux côtés de la frontière linguistique, ce ne sont pas moins de 1.547 dossiers disciplinaires qui ont été ouverts l'année passée. Bien entendu, une grande partie des dossiers (1.057 en 2022) sont ensuite classés sans suite par l'assesseur juridique pour diverses raisons (absence de preuve, accord trouvé entre les parties, ...). Néanmoins, il arrive que les manquements constatés soient établis et/ou suffisamment graves, auquel cas l'assesseur juridique renvoie

le dossier devant la Chambre exécutive (233 renvois). A l'issue de la procédure, une décision disciplinaire est systématiquement prononcée à l'encontre de l'agent immobilier, et peut aller de l'acquittement à la radiation, sanction la plus lourde. Notons que dans la moitié des cas, les Chambres exécutives ont prononcé des suspensions (142 suspensions sur les 276 décisions prononcées).

	FR	NL	TOTAL
<b>Radiations</b>	8	15	23
<b>Suspensions</b>	48	94	142
<b>Blâmes</b>	4	15	19
<b>Avertissements</b>	11	19	30
<b>Acquittements</b>	2	4	6
<b>Autres</b>	24	32	56

Il convient de rappeler que dans le cadre de la procédure disciplinaire, l'assesseur juridique peut demander à des référendaires ou experts de l'IPI d'aller sur le terrain contrôler des agences immobilières. Ces contrôles (436 en 2022) peuvent ensuite déboucher sur des renvois devant la Chambre exécutive (36) lorsque les faits sont suffisamment graves ou encore des remontrances de l'assesseur juridique (207) lors de légers manquements. Ces contrôles, qui portent sur le respect des obligations et règles de bonne conduite reprises dans le Code de déontologie (compte de tiers, mentions obligatoires, etc.), sont essentiels en vue d'écarter du marché les agents immobiliers indisciplinés.

### DIMINUTION DU NOMBRE DE DOSSIERS POUR EXERCICE ILLÉGAL

Enfin, parallèlement au travail des Chambres, le service Dépistage a continué son travail indispensable visant à détecter et poursuivre les personnes exerçant la profession sans disposer de l'agrégation. Véritables dangers pour le consommateur, ces faux agents immobiliers nuisent également fortement à l'image de la profession et doivent être écartés du marché immobilier. Ainsi, en 2022, le service Dépistage a ouvert 372 dossiers (36 de moins par rapport à 2021) sur base de plaintes ou des recherches menées par nos détectives privés (486 inspections l'année dernière). Lorsque les faux agents immobiliers refusent de régulariser leur situation, l'IPI entame des poursuites devant les tribunaux, une procédure qui porte ses fruits au vu des 14 jugements prononcés en faveur de l'Institut l'année dernière.

## LE STAGE

## DU CHANGEMENT AU STAGE!

A la fin du mois de mars, le Conseil national a approuvé une série de nouveautés impactant tous les stagiaires (anciens et nouveaux). Bien qu'il ne s'agisse pas de changements radicaux, ces derniers vont néanmoins apporter simplification et clarification pour les stagiaires. Dans cet article, nous vous donnons davantage d'explications quant à ces nouveautés entrées en vigueur au début du mois de mai.

## LE NOMBRE D'ANNEXES À TÉLÉCHARGER PASSE À 35

Suite à divers retours du terrain, nous avons pris conscience que les stagiaires éprouvaient parfois des difficultés à rassembler durant leur stage l'équivalent de 100 documents pertinents et variés. Sur base de ce constat, nous avons donc revu nos exigences à la baisse et demandons désormais aux stagiaires de télécharger dans l'agenda au minimum 35 documents dans le cadre du stage principal (et minimum 25 lors du stage secondaire). Ainsi, celui qui réalise son stage à temps plein sur une période de douze mois devrait facilement atteindre ce quota et ce, même s'il ne télécharge qu'un document qualitatif par semaine. Cette nouvelle limite nous semble donc plus conforme à la réalité du terrain. Bien entendu, les stagiaires sont libres d'en télécharger davantage s'ils le souhaitent, l'outil de stage n'étant pas bloqué à 35 documents.

## LA DIVERSITÉ, LE MAÎTRE-MOT

Notre attention ne se focalise donc pas sur la quantité, mais surtout sur la qualité. Si parmi les 35 documents téléchargés, la moitié d'entre eux correspond à des descriptifs de biens, l'objectif de diversité recherché par notre service stage ne sera incontestablement pas atteint. Rappelons que le stage doit permettre aux stagiaires de se familiariser avec toutes les facettes du métier d'agent immobilier courtier et/ou syndic. Il est donc impensable que le stagiaire soit limité dans son apprentissage, et ne soit par conséquent pas suffisamment préparé à exercer le métier dans sa globalité. Par ailleurs, outre la diversité des documents, il est également important que ces derniers démontrent son implication personnelle dans le cadre des activités de stage exercées pour le compte du maître de stage.

"

*Rassembler 100 documents s'avérait bien trop compliqué pour beaucoup de stagiaires. Dès lors, la pertinence et la qualité des documents transmis en souffraient également. Nous espérons que la nouvelle limite permettra de résoudre les problèmes précités. La liste non-exhaustive que nous mettons à disposition des stagiaires devrait également les aider à fournir les documents attendus par la Chambre exécutive."*

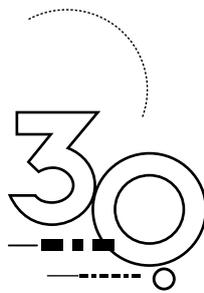
Ellen Dejonckheere,  
directrice du service Stage.

## AUTRE NOUVEAUTÉ, LA LISTE NON-EXHAUSTIVE DE DOCUMENTS À TÉLÉCHARGER

Étant donné que certains stagiaires avaient du mal à juger de la pertinence d'un document, nous avons rédigé deux listes non-exhaustives de documents pouvant être annexés (une pour le courtage et une pour le syndic). Ces listes sont fournies à titre indicatif uniquement, ce qui signifie que les documents qui y sont repris ne doivent pas nécessairement être téléchargés dans l'outil de stage. Précisons à toutes fins utiles que le fait d'annexer les documents de la liste ne garantit aucunement leur approbation par la Chambre exécutive au terme du stage. En outre, ces pièces ne garantissent pas non plus la réussite du test d'aptitude pratique de fin de stage.

## LE RÈGLEMENT DE STAGE BIENTÔT MODIFIÉ...

Vous n'êtes pas sans savoir que nous travaillons activement à mettre à jour le règlement de stage. Les changements, qui concernent tant les stagiaires que les maîtres de stage, doivent d'abord être transposés dans un arrêté royal, lequel sera ensuite publié au Moniteur belge. Nous ne manquerons bien entendu pas de vous tenir informés des suites dans ce dossier!



## L'ARRÊTÉ ROYAL PROTÉGEANT LE TITRE D'AGENT IMMOBILIER FÊTE SES 30 ANS!

**Le 6 septembre 1993 ... cette date a marqué un tournant dans l'histoire de l'immobilier belge pour des raisons évidentes. Voilà en effet bientôt 30 ans que le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier sont protégés par arrêté royal dans notre pays! Celui-ci fêtera donc prochainement son trentenaire, ce qui nous donne une occasion unique de nous plonger dans l'histoire de l'Institut. Désireux(se) d'en apprendre plus sur la création de l'IPI et les différents changements opérés au fil des ans en vue de professionnaliser davantage le titre? N'attendez plus et lisez de ce pas cet article inédit!**

### PARTIR D'UNE PAGE BLANCHE

Rome ne s'est pas faite en un jour... et l'IPI non plus. Il faut remonter à l'année 1954 pour trouver trace de la première organisation syndicale immobilière en Belgique, laquelle fut progressivement rejointe par d'autres fédérations professionnelles. Étant donné qu'aucune protection n'entourait la profession, il n'était pas rare que certaines personnes se livrent à des pratiques douteuses, nuisant ainsi au consommateur et à l'image du métier. Si les fédérations avaient le pouvoir de sanctionner et écarter leurs membres indécents, elles ne pouvaient néanmoins pas les empêcher de continuer à exercer. Partant de ce constat, les fédérations ont dès lors introduit en 1991 une requête en réglementation sur base de la loi-cadre de 1976, qui a pour but de créer un cadre pour tous les Instituts professionnels. Leur démarche a ainsi joué un rôle majeur dans la création d'un institut fédéral de droit public, l'IPI.

Leur requête s'est concrétisée par la publication de **L'ARRÊTÉ ROYAL DU 6 SEPTEMBRE 1993** protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. Si, pour la majorité d'entre vous, il s'agit uniquement d'un texte de loi, certains membres ont été directement impactés par cette révolution dans le secteur. En effet, consécutivement à la prise de cet arrêté, les personnes qui exerçaient la profession durent s'inscrire à la commune et fournir divers documents démontrant qu'elles exerçaient la profession depuis au moins 3 mois à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté. Ensuite, sur base des listes fournies par les communes, le Ministère des classes moyennes contacta les concernés les informant d'une part de leur inscription à l'IPI, et d'autre part de leur droit de vote aux élections à venir de l'Institut. Ces dernières furent organisées en 1994 et précédèrent ainsi **L'INSTALLATION OFFICIELLE DE L'IPI LE 1ER MARS 1995**. Précisons que l'instauration de notre institut professionnel est intervenue dans une période où d'autres professions libérales ont également ressenti le besoin de mettre en place un organisme de régulation.

A la fin de l'année 1995, 12.411 personnes étaient inscrites à l'IPI sur base des listes communales. Par la suite, de nombreux membres ont demandé leur omission pour diverses raisons (exercice quasi inexistant de la profession, obligation d'une cotisation annuelle, etc.). Ainsi, au 31 décembre 2022, la proportion de membres provenant des listes ne s'élevait plus qu'à 12%.

### UNE LOI ORGANISANT LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

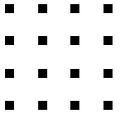
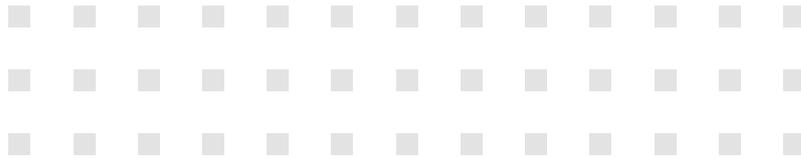
Bien que l'instauration de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ait permis de protéger le titre professionnel et l'exercice de la profession, les agents immobiliers ne disposaient toutefois pas de loi leur étant propre. En effet, jusqu'à lors, la profession était régie par la loi-cadre réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services. Un manquement qui appartient depuis longtemps au passé grâce à la publication au Moniteur belge de la **LOI DU 11 FÉVRIER 2013 ORGANISANT LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER**. Un nouveau pas fut ainsi effectué en faveur de la professionnalisation du secteur, d'autant plus que la loi crée deux colonnes, l'une pour la profession d'intermédiaire, l'autre pour celle de syndic.

Quelques années plus tard (fin 2017), cette loi subit une réforme visant à prévoir davantage de transparence pour les consommateurs, et dispose notamment que les décisions disciplinaires doivent être automatiquement communiquées aux plaignants. En outre, ces derniers sont systématiquement informés du classement sans suite du dossier par l'assesseur juridique, et peuvent en demander la révision auprès d'un assesseur juridique général. Enfin, l'IPI s'est vu doté de plus de pouvoir d'action lui permettant de protéger de manière préventive les copropriétaires, les clients et les tiers dans l'attente d'une décision sur la culpabilité éventuelle d'un agent immobilier.

#### Le saviez-vous?



Lorsque l'IPI a ouvert ses portes le 1er mars 1995, le Bureau était uniquement composé d'un président et d'un vice-président. Ce n'est que quelques mois plus tard qu'est apparue la fonction de trésorier. Ce nombre impair avait pour objectif de faciliter la prise de décisions. Par la suite (en 2012), un deuxième vice-président a été ajouté dans le Bureau de manière à respecter la parité linguistique (deux francophones et deux néerlandophones).



arrêté royal protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession  1993

1995  installation officielle de l'IPI

entrée en vigueur du 1er règlement de stage  1996

1999  entrée en vigueur du 1er Code de déontologie (entre autres : obligation de formation permanente + assurance RC professionnelle et cautionnement + compte de tiers)

entrée en vigueur du 2ème Code de déontologie  2000

2006-2007  entrée en vigueur du 3ème Code de déontologie

entrée en vigueur du 2ème règlement de stage  2007

2008  test d'aptitude pratique de fin de stage

loi organisant la profession d'agent immobilier  2013

2013  entrée en vigueur du 3ème règlement de stage

test de compétence  2014

2015  renouvellement site internet + lancement Edux

assurance collective RC professionnelle et cautionnement  2016

2018  protection juridique du compte de tiers + réforme de la loi de 2013 + réforme du Code de déontologie

outil de stage  2019

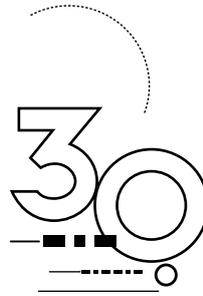
2019  entrée en vigueur du 4ème Code de déontologie

digitalisation de la procédure d'inscription à la liste des stagiaires  2020

2022  relooking site internet



## TRENTENAIRE DE L'ARRÊTÉ ROYAL



## VERS DAVANTAGE DE PROFESSIONNALISATION

Lorsque l'IPI a été créé, tout restait à faire. Il n'existait ni obligation de formation continue, ni test d'aptitude pratique et encore moins de Code déontologie. Il fallut partir d'une page blanche et construire progressivement les fondations d'un modèle qui fait désormais figure de proue en Europe et inspire de nombreux pays peu ou pas régulés.

Ainsi, en l'absence d'un **CODE DE DÉONTOLOGIE** régissant l'exercice de la profession d'agent immobilier, l'IPI se basait sur les principes généraux de dignité et de probité inhérents à toute profession soumise à une discipline. Cette solution à court terme devait toutefois faire place à un Code de déontologie reprenant l'ensemble des règles et obligations propres aux agents immobiliers. Compte tenu du fait qu'une déontologie existait déjà au sein des fédérations professionnelles, elle servit de base aux groupes de travail. Après plusieurs années de travail, un premier Code de déontologie fut publié en 1999, avant qu'une nouvelle version adaptée ne le remplace en 2000. Plusieurs adaptations du Code ont ensuite été effectuées afin de mettre à jour diverses dispositions, ceci afin de prendre en considération les différentes modifications apportées à la législation. La version la plus récente date du 30 décembre 2018 et a notamment impacté l'obligation de formation permanente.

Si cette dernière vous est familière, c'est qu'elle ne date pas d'hier. C'est en effet en 1999 que **L'OBLIGATION DE FORMATION PERMANENTE** fait son apparition. À l'origine, les membres devaient suivre l'équivalent de 20 heures par an avant que ce calcul ne soit revu une première fois en 2006 (20 heures réparties sur deux années) suivi d'une deuxième fois en 2019 (10 heures par an et par colonne). Plus qu'une obligation, se former en continu constitue un gage de qualité dans un contexte où les législations sont en constante évolution.

Au cours de l'année 1999, l'obligation d'utiliser un **COMPTE DE TIERS** est inscrite dans le Code de déontologie. Depuis lors, tous les agents immobiliers courtiers sont légalement tenus de disposer d'un compte de tiers (les régisseurs également sauf si tous leurs clients sont titulaires d'un compte personnel prévu à cet effet). Rappelons que le compte de tiers permet de séparer clairement les fonds propres de l'agent immobilier (sa commission, etc.) de ceux qu'il détient pour des tiers dans le cadre de sa mission (acomptes, garanties, etc.). Ce mécanisme de protection indéniable pour le consommateur est renforcé en 2018 lorsque la réforme de la loi du 11/02/2013 (organisant la profession d'agent immobilier) inscrit le compte de tiers dans la loi et en assure ainsi sa protection juridique. Depuis le 1er août 2018, les fonds détenus sur ce compte de qualité sont donc protégés en cas de faillite de l'agent immobilier.

L'année 1999 est à marquer d'une pierre blanche car elle coïncide également avec l'instauration de l'obligation de disposer d'une **ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE ET CAUTIONNEMENT**. S'il s'agissait initialement d'une directive déontologique, c'est désormais un arrêté royal qui fixe les conditions auxquelles doit se conformer cette assurance. Notons que depuis 2016, tous les agents immobiliers sont couverts automatiquement par la police d'assurance collective contractée par l'IPI. Une garantie supplémentaire offerte au consommateur!



*Il est parfois judicieux de regarder en arrière pour se rendre compte du chemin parcouru depuis. Bien entendu, il n'est jamais aisé de partir de zéro. Néanmoins, au terme d'un parcours parfois semé d'embûches, l'IPI est parvenu à pousser la professionnalisation du secteur à un niveau très élevé. Le fort intérêt des pays européens à l'égard de notre stricte réglementation témoigne d'ailleurs de la réussite de cette entreprise. 30 ans après l'instauration de l'arrêté royal, nous sommes fiers de tout ce qui a été accompli par notre Institut, lequel encadre la profession en s'acquittant diligemment de ses trois missions légales."*

Nicolas Watillon, président de l'IPI.



## LE STAGE EN CONSTANTE ÉVOLUTION

Consécutivement à la création de l'IPI, des conditions d'accès à la profession ont été instaurées, celles-ci imposant aux personnes désirant s'inscrire à l'IPI de délivrer un diplôme répondant aux obligations prévues par l'arrêté royal du 6 septembre 1993. Etant donné qu'au cours des 6 premiers mois, une dispense de stage fut accordée aux nouveaux membres, les premiers stages débutèrent à compter du 1er septembre 1995. Ces derniers respectèrent dans un premier temps les directives émises par le Conseil national de l'IPI, avant l'entrée en vigueur du premier **RÈGLEMENT DE STAGE** en 1996.

Depuis lors, un nombre important de stagiaires s'est lancé dans le parcours de stage, lequel est resté globalement inchangé jusqu'à l'instauration du **TEST D'APTITUDE PRATIQUE** de fin de stage en 2008. Constitué d'un examen écrit et d'un examen oral, il permet à la Chambre exécutive de s'assurer que les stagiaires disposent des connaissances requises pour exercer le métier d'agent immobilier.

Enfin, c'est en 2014 qu'a été instauré le **TEST DE COMPÉTENCE**, une épreuve obligatoire mais non éliminatoire visant à évaluer les connaissances immobilières des stagiaires. D'autres changements relatifs au test de compétence sont encore à venir, et feront l'objet d'un article dans un prochain IPI-News.

### Le saviez-vous ?



**Au tout début, le personnel de l'IPI n'était composé que de 5 personnes. Plus le nombre d'agents immobiliers augmentait, plus la charge de travail à abattre était conséquente. Il a donc fallu engager davantage de personnes afin de remplir nos missions légales et assurer un suivi de qualité tant à l'égard de nos membres que des tiers. Aujourd'hui, ce ne sont pas moins de 37 personnes qui travaillent à l'Institut.**

## EMBARQUER DANS LE TRAIN DE LA DIGITALISATION

Bien que nous disposions depuis longtemps d'une base de données des membres ou encore d'un site internet, ce n'est qu'à partir de 2015 que l'IPI décida d'enclencher la vitesse supérieure en matière de digitalisation. Après d'intenses mois de travail, nous avons publié notre **NOUVEAU SITE INTERNET**, ce dernier comprenant entre autres un espace personnel dédié aux agents immobiliers. La nouvelle mouture du site internet a également été bénéfique aux consommateurs, lesquels peuvent depuis lors utiliser le moteur de recherche pour trouver un agent immobilier actif dans une région précise.

2015 coïncide aussi avec le lancement d'**EDUX**, notre plateforme digitale de formation qui a simplifié l'agrégation, la gestion et la publication des formations immobilières. Tout prestataire de formation peut facilement y planifier des séances, encoder des présences ou encore générer des attestations de suivi.

Quelques années plus tard, le stage connaît une révolution importante lorsque l'**OUTIL DE STAGE** entre en vigueur. Depuis le 1er janvier 2019, les stagiaires doivent rendre compte de leurs obligations dans un outil entièrement numérisé, un gain de temps pour toutes les parties prenantes au stage. Cette avancée majeure marque ainsi la fin des innombrables classeurs au format papier, une aberration à l'ère du digital.

Dans le courant de l'été 2020, c'est la **PROCÉDURE D'INSCRIPTION À LA LISTE DES STAGIAIRES** qui a été complètement digitalisée. Depuis lors, les candidats-stagiaires doivent préalablement créer leur compte personnel IPI, utiliser les procédures d'identification e-ID ou Itsme et télécharger les documents requis. La digitalisation de ce processus nous permet d'assurer un suivi plus rapide et efficace des dossiers, tandis que les candidats ont également un aperçu de l'état d'avancement de leur demande. Par la suite, d'autres formulaires (par exemple la demande d'omission ou l'introduction des plaintes pour exercice illégal) ont également été digitalisés, le travail en la matière étant toutefois loin d'être achevé.

Plus récemment, c'est notre **SITE INTERNET** qui a subi un profond relooking, cette deuxième mouture offrant davantage d'intuitivité, de convivialité et d'accessibilité. Tous les éléments précités, et bien d'autres encore, témoignent de la volonté de l'IPI de digitaliser davantage ses services en vue de gagner en efficacité. Bien entendu, nous ne souhaitons pas nous arrêter en si bon chemin et avons d'ores et déjà d'autres projets sur le feu tels que la **DIGITALISATION DES ÉLECTIONS** de l'IPI prévues fin 2024.



## RETOUR DANS LE PASSÉ ...

*Un beau parleur, élégant, qui sort d'une voiture «premium» à l'affût d'une alléchante commission, telle était souvent, voici quelques dizaines d'années, l'image, caricaturale certes, de l'agent immobilier. C'est dire si la demande en réglementation introduite par les associations professionnelles suscitait le scepticisme : qu'avaient à voir ces «commerçants» avec une profession intellectuelle prestataire de services, pourquoi se piquaient-ils d'exiger diplôme, formation permanente et déontologie ?*

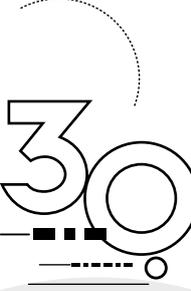
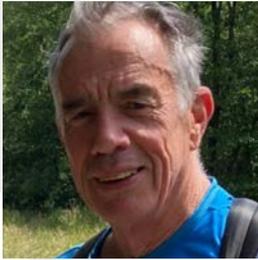
Après avoir étroitement collaboré à l'élaboration de cette réglementation et participé durant 15 ans aux réunions du Conseil national, Albert Wauthier, Commissaire du gouvernement de l'IPI de son installation jusqu'au 30 juin 2010, revient pour vous sur ses souvenirs de cette période de sa vie professionnelle !

## QUEL ÉTAIT VOTRE RÔLE EN TANT QUE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT ?

Mon rôle était de proposer au ministre des Classes moyennes l'annulation de toute décision contraire à la légalité, ne correspondant pas à la mission de l'institut ou qui pouvait compromettre sa solvabilité. Mais tant à l'IPI qu'à l'IPC (institut professionnel des comptables, créé sur les mêmes bases juridiques), j'ai toujours essayé de travailler de manière préventive, en concertation avec les intéressés.



**TRENTENAIRE  
DE L'ARRÊTÉ  
ROYAL**

**Albert Wauthier,**

La vie des instituts n'a pas toujours été un long fleuve tranquille mais mon activité de commissaire du gouvernement en leur sein restera un des meilleurs souvenirs de ma carrière professionnelle: avec les cabinets ministériels successifs et les dirigeants des instituts, nous avons pu mettre sur pied des organismes qui ont contribué à la promotion de ces activités indépendantes, par l'exigence de compétence professionnelle et de probité.



**VOUS AVEZ ÉTÉ LE TÉMOIN  
PRIVILÉGIÉ DE LA CRÉATION  
DE L'IPI ET DES 15 ANNÉES QUI  
SUIVIRENT. LE PARCOURS DE  
L'IPI N'A CERTAINEMENT PAS ÉTÉ  
DÉPOURVU DE DIFFICULTÉS.  
QUE POUVEZ-VOUS NOUS DIRE  
À CE SUJET ?**

Bien sûr des problèmes, majeurs ou mineurs, se sont succédés. En fonction des difficultés qui se posaient, des modifications réglementaires intervenaient, comme entre autres la durée des mandats ou leur nombre. Il fallait éviter que certains mandataires ne cèdent à la tentation d'oublier que leur mandat n'était pas leur seule activité mais qu'ils étaient censés exercer également une activité indépendante...

Enfin, il ne serait pas correct de ma part de passer sous silence le fait qu'à une certaine période, l'ambiance à l'IPI fut plus que tendue, avec de sérieux conflits entre organisations professionnelles, auxquels se superposaient d'autres, d'ordre communautaire.

On en arrivait à se poser des questions quant à son avenir, d'autant plus que sa base juridique n'était à l'époque qu'un "simple" arrêté royal. Cependant les dirigeants ont réagi avec maturité pour surmonter ces difficultés. Lors de ma dernière réunion du Conseil national, à quelques jours de ma retraite et alors que le gouvernement fédéral était en affaires courantes, je me rappelle avoir dit avec le sourire aux membres que les hommes politiques pourraient s'inspirer de leur exemple pour surmonter leurs différents et conclure des accords.



**AVEZ-VOUS RELEVÉ  
DES CHANGEMENTS NOTABLES AU  
FIL DES ANS TANT  
À L'ÉGARD DE L'IPI QUE  
DE LA PROFESSIONNALISATION  
DU SECTEUR ?**

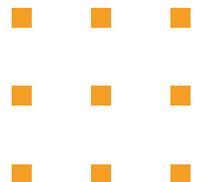
Beaucoup de choses ont évidemment changé depuis mon départ, de manière positive: la réglementation est maintenant «bétonnée» par une loi propre, l'équilibre communautaire est instauré au sein du Bureau, les agents immobiliers courtiers et syndics disposent de leurs propres listes.

Les professionnels ont prouvé que leur réglementation en tant que profession intellectuelle prestataire de services n'était pas usurpée. J'avais d'ailleurs en son temps pu apprécier au Conseil national la qualité des échanges intellectuels lorsque la commission chargée de la rédaction du projet de Code de déontologie faisait son rapport.



**LE MOT DE LA FIN ?**

Je souhaite naturellement une excellente et longue continuation à l'Institut professionnel des agents immobiliers qui, certes, a été à l'origine de quelques-uns de mes cheveux gris de l'époque, mais qui restera, comme écrit plus haut, un de mes très bons souvenirs professionnels.





**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.

### JE SOUHAITE SUIVRE UNE FORMATION POUR PARFAIRE MES CONNAISSANCES THÉORIQUES. EST-CE QUE CELA PEUT ÊTRE PRIS EN COMPTE DANS MES HEURES DE STAGE ?

Dans le cadre de votre stage, vous êtes tenu(e) de prêter l'équivalent de 1.500 heures de stage. À côté de l'apprentissage pratique du métier d'agent immobilier, vous devez également suivre une série de parcours de formation théoriques en ligne mis à votre disposition par l'IPI. S'il s'agit de l'unique obligation de formation qui vous incombe en tant que stagiaire, libre à vous de vous former en parallèle en suivant par exemple des formations spécifiques. Dès lors, se pose parfois la question de savoir si le temps consacré à se former d'un point de vue théorique peut être comptabilisé dans les 1.500 heures de stage. La réponse est oui, pour autant que vous en ayez discuté au préalable avec votre maître de stage et qu'il ait marqué son accord sur le principe. Si tel est le cas, vous pourrez encoder vos heures de formation dans votre agenda de stage sous la dénomination "activité de stage".

### JE DÉSIRE SUPERVISER UN TROISIÈME STAGIAIRE, EST-CE QUE C'EST POSSIBLE ?

Le règlement de stage dispose qu'un maître de stage ne peut parrainer plus de deux stagiaires à la fois, sauf dérogation accordée par la Chambre. Cela signifie que vous pouvez superviser les deux premiers stagiaires sans devoir accomplir de procédure particulière, mais devrez compléter un document spécifique (formulaire de demande de dérogation téléchargeable sur notre site internet) en vue d'accompagner un troisième stagiaire (quota maximum autorisé). Afin que la demande soit approuvée par la Chambre exécutive, il convient de préciser qu'une série de conditions doivent être réunies :

- Le premier stagiaire que vous supervisez doit avoir effectué au minimum 9 mois de stage et avoir démontré à suffisance l'accomplissement de celui-ci via les annexes téléchargées dans l'outil de stage ;
- Le deuxième stagiaire que vous supervisez doit avoir effectué au minimum 2 mois de stage et avoir démontré à suffisance l'accomplissement de celui-ci via les annexes.

### JE CONSTATE QUE LES DOCUMENTS DE BASE DANS L'OUTIL DE STAGE SONT EN ATTENTE D'APPROBATION. QUE DOIS-JE FAIRE ?

L'outil de stage prévoit que vous y annexiez les documents de base suivants :

- La convention de stage ;
- Une attestation d'affiliation récente à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ;
- Les factures.

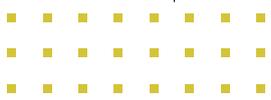
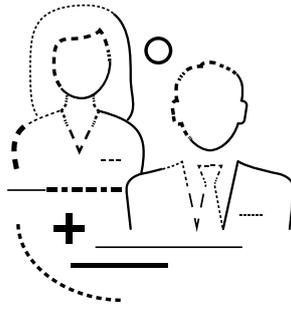
Lorsque vous téléchargez les documents précités, le statut passe d'"absent" à "en attente d'approbation". Étant donné que le service stage reçoit de très nombreux appels et mails à ce sujet, nous tenions à vous apporter quelques précisions utiles.

Ainsi, l'attestation d'affiliation doit être annexée à votre outil à la fin de votre stage dans la mesure où elle doit dater de moins de trois mois. Le but est d'attester que vous avez bien effectué l'ensemble de votre stage en qualité d'indépendant. Il ne sert donc à rien de télécharger une attestation tant que votre stage n'est pas terminé, ou sur le point de l'être.

Quant aux factures, elles sont uniquement examinées à la fin du stage, soit dès que la totalité des factures ont été téléchargées. Entretemps, le statut restera donc "en attente d'approbation", ce qui ne doit pas vous empêcher de poursuivre votre stage.

Enfin, nous vous rappelons que vous n'aurez la possibilité de clôturer votre stage en vue de l'admission au test d'aptitude pratique qu'une fois l'ensemble des conditions remplies. Cela signifie donc que tant que les documents de base n'auront pas été examinés et validés par le service stage, vous n'aurez pas la possibilité de cliquer sur le bouton ad hoc.




**NOUVEAUX  
TITULAIRES**

**NOUVEAUX TITULAIRES PREMIER TRIMESTRE 2023**

Lors des audiences administratives des 10, 26 janvier et 14 février, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 44 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue !

ALDUR	Hevi	MOUNJI	Assia
BAUWENS	Amandine	MOURAVIEFF	Dorian
BEDORET	Baptiste	OVERHEYDEN	Michaël
BLAUSE	Maxime	PAELINCK-VAN MEERBEECK	Nathalie
BORREMANS	Pierre-Renaud	PESTANA RAMOS LOPES	Stephanie
CALUWAERTS	Laurie	PETIT	Gauthier
COOREMANS-SUY	Thibault	PICAVET	Corine
DEMARCHE	Alice	PORTAL	Laurence
D'HEYGERE	Igor	RIGA	Edouard
FREYENS VANBRABANT	Yoann	ROTH	François
GÉRARD	Victoria	SMAL	David
GOTTIGNIES	Marine	STAS	Donovan
GRAF	Gerhard	STINGHAMBER	Jerôme
GUILLAUME	Charlotte	TILMANT	Christopher
HUBERTY	Martin	VANDERPUTTEN	Dimitri
IEVEN	Cédric	VANHEMELRIJCK	Philippine
KESLER	Linda	WILLOX	Véronique
KLOPOTOWSKI	Kevin	WINAND	David
LAMBINET	Marie-France		
LEYNEN	Jean-Louis		
LIVRON	Zoé		
MANZANERA	Martin		
MASSART	Fauve		
MEUNIER	Valentin		
MONNART	Cindy		
MOULIN	Audrey		

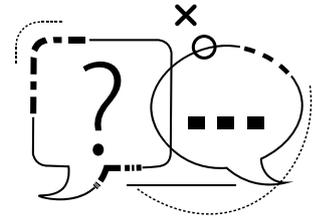
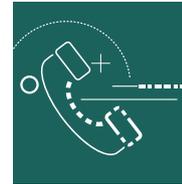


## QUESTIONS

## 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.



### À partir de quand les modifications dans le calcul des droits d'enregistrement à Bruxelles sont-elles d'application ?

Nous avons déjà évoqué les modifications dans le calcul des droits d'enregistrement lors de l'achat d'une habitation qui servira de résidence principale aux acheteurs de biens immobiliers situés dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette réforme est finalement entrée en vigueur le 1er avril 2023 (et non le 1er janvier 2023 comme annoncé dans un premier temps).

Nous voulions également attirer votre attention sur le fait que ce système, plus favorable aux acquéreurs que le système antérieur, ne s'applique qu'aux achats immobiliers repris dans un compromis signé après le 1er avril 2023. Le fait que l'acte authentique soit passé après cette date n'est pas suffisant.

### Quels sont les documents que l'on peut demander au candidat locataire en 2023 à Bruxelles ?

Le législateur bruxellois a précisé les documents que l'on pouvait demander aux candidats locataires et le moment où ces documents peuvent être demandés. En résumé :

#### AVANT LA VISITE (QUI PEUT ÊTRE EXIGÉE PAR LE CANDIDAT LOCATAIRE)

- Le nom et le prénom du (des) candidat(s) locataire(s);
- Un moyen de communication avec le candidat locataire.

#### À L'APPUI DE LA CANDIDATURE :

- Le montant des ressources financières dont dispose le locataire ;
- La composition de ménage.

#### EN VUE DE LA RÉDACTION ET DE LA CONCLUSION D'UN CONTRAT DE BAIL :

- Tout document permettant d'attester l'identité du locataire et sa capacité de contracter ;
- L'état civil du locataire, s'il est marié ou cohabitant légal.

Enfin il est précisé que les données à caractère personnel des candidats locataires ne peuvent être conservées par le bailleur que pendant une période maximale de 6 mois. Si un contrat de bail est conclu, les données du locataire peuvent être conservées durant toute la durée du bail.

### Quels sont les documents que l'on peut demander au candidat locataire en 2023 en Wallonie ?

En vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, voici les informations et justificatifs de celles-ci qui peuvent être demandés en Wallonie :

- les nom et prénom du ou des candidats preneurs (à prouver par tout document probant à cet égard)
- un moyen de communication avec le candidat (téléphone, mail, etc.);
- l'adresse du candidat ;
- la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ;
- la composition de ménage ;
- l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ;
- le montant des ressources financières dont dispose le candidat-prenneur ;
- la preuve du paiement des trois derniers loyers.

### Faut-il un permis d'urbanisme pour créer un hébergement touristique en Région wallonne ?

Un nouvel arrêté publié au Moniteur belge le 20 janvier 2023 et entré en vigueur le 30 janvier 2023 soumet la création d'un hébergement touristique en Région wallonne à un permis d'urbanisme préalable.

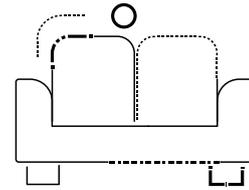
La nouvelle réglementation ne s'applique qu'aux hébergements touristiques mis à disposition pour la première fois après le 30 janvier 2023, sauf si :

- la création de l'hébergement touristique dans une construction existante a été autorisée par un permis d'urbanisme octroyé avant le 30 janvier 2023 ;
- il ressort explicitement du dossier de demande de permis ou du permis d'urbanisme octroyé que les actes et travaux autorisés étaient destinés à créer un hébergement touristique dans une construction existante.

Attention, ce permis préalable n'est pas non plus nécessaire si l'hébergement touristique ne contient que cinq chambres.

WHO IS WHO?

YANNICK O



Yannick est titulaire d'un double diplôme, à savoir un master en sciences politiques et un master en gestion publique. Il fait ses premiers pas à l'IPI à la fin de l'année 2016, et inaugure le poste nouvellement créé. Sa fonction multitâche lui permet d'accumuler de nombreuses connaissances dans des domaines variés, deux aspects de son travail qui lui apportent beaucoup de satisfaction. Pendant son temps libre, Yannick veille à rester actif en s'adonnant régulièrement au jogging.



Depuis un an et demi, 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 deuxième édition 2023 du *Who is who?*, nous vous proposons de découvrir Yannick O, notre collaborateur d'études et recherches. En poste depuis plus de 6 ans à l'Institut, Yannick scrute attentivement les nouvelles législations et obligations qui vous impactent. Focus sur cette fonction unique à l'IPI!

Yannick débute chaque journée de travail en consultant soigneusement la législation et les divers travaux préparatoires s'avérant pertinents pour les agents immobiliers\*. Ainsi, il suit l'entièreté du processus législatif, des travaux en séances plénières jusqu'à la publication au Moniteur belge. En outre, Yannick s'intéresse également aux questions écrites et orales formulées par les députés (de la Chambre et des Parlements) ainsi qu'à la politique du logement dans sa globalité. En résumé, il surveille de près tout ce qui pourrait être intéressant pour l'agent immobilier et le secteur, et assure le relais avec le service Communication de l'IPI qui transmet ensuite l'information aux membres en temps utile.

Le travail de Yannick ne se limite toutefois pas au suivi des nouveautés législatives. Citons par exemple les différents contacts qu'il entretient avec les services gouvernementaux, ses contributions aux groupes de travail ou encore son aide pour la collecte de chiffres et d'informations nécessaires au bon déroulement des réunions auxquelles participe l'IPI. En parallèle à toutes ces tâches, Yannick prend régulièrement part à des journées d'études et intervient de temps en temps lors d'événements ou

de conférences qui portent entre autres sur la lutte contre les discriminations. Du fait de ses compétences en la matière, et dans bien d'autres thématiques (lutte contre le blanchiment d'argent, protection de la vie privée, etc.), Yannick apporte régulièrement son aide aux collègues ayant des questions y relatives. Il parcourt également assidûment notre site internet et s'assure que le contenu des thématiques précitées soit toujours à jour.

Enfin, périodiquement, des décisions disciplinaires prononcées par les Chambres exécutives sont anonymisées et publiées dans la foulée sur notre site internet. Si du côté francophone, ce sont les référendaires qui s'en occupent, cette tâche revient à Yannick pour la partie nord du pays. En outre, lorsque certaines décisions sont pertinentes pour nos membres, il s'en sert de base pour rédiger des articles intéressants visant à sensibiliser nos membres à certaines pratiques contraires au Code de déontologie (un référendaire de la Chambre exécutive se charge de cette mission côté francophone).

\*Les nouveautés européennes nous parviennent directement du CEPI (Conseil européen des professions immobilières auquel est affilié l'IPI).