IPI INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

BIV BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

RAPPORT ANNUEL 2016

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 3

LE BUREAU 3
LE MINISTRE 5

L'AGENT IMMOBILIER 6

L'AGENT IMMOBILIER 6
COMMENT DEVENIR AGENT IMMOBILIER 8
L'AGENT IMMOBILIER EN CHIFFRES 9

L'IPI 12

DÉPARTEMENTS 12
MISSIONS 15
ACTIF 16
TRANSPARENT 22
SÉVÈRE: DÉPISTAGE 24
SOUTIEN 26
COMMUNICATIF 27
OUVERT 27

JOIGNABLE 28

"La plus-value de l'agent immobilier découle de sa formation continue, de ses connaissances, ainsi que de ses aptitudes commerciales."

Paul Houtart,
vice-président de l'IPI trop tôt disparu.

INTRODUCTION

LE BUREAU

A l'IPI, tout est mis en place pour protéger le consommateur et défendre l'image de la profession d'agent immobilier. Comme chaque année depuis ses débuts 21 années plus tôt l'Institut a, en 2016, soutenu près de 10.000 agents immobiliers du pays, notamment en organisant l'accès à la profession, en surveillant son bon exercice et en luttant contre l'exercice illégal du métier d'agent immobilier.

En 2016, cette position de l'IPI a pris la forme d'une police d'assurance collective incluse dans la cotisation annuelle de chaque membre IPI, d'une hausse de l'offre de formation permanente proposée aux agents immobiliers et de la mise sur pied d'un test de compétence amélioré qui est bien plus utile aux futurs agents immobiliers que sa version précédente.

L'IPI a par ailleurs continué à encadrer ses membres dans leur pratique professionnelle grâce à son helpdesk juridique, aux outils tels que CadastreFinder et Myrent Pro et à une communication très régulière sur tout ce qui touche au secteur via les IPI-mail, news et les réseaux sociaux.

Cette même année 2016 fut celle de succès de l'IPI dans plusieurs dossiers:

Le 29 juin, l'Autorité belge de la Concurrence annonçait mettre fin à son enquête concernant l'IPI. Cette enquête de l'ABC a montré que, comme l'Institut l'affirmait depuis le départ, l'IPI n'intervient en rien dans la détermination des honoraires fixés par les agents immobiliers. Ces derniers sont entièrement libres dans la détermination de leurs honoraires.

Au début de l'année, l'IPI avait interjeté appel d'une décision surprenante du juge de paix de Sprimont qui avait condamné l'IPI à payer à une cliente d'un agent immobilier radié une somme que ce dernier restait en défaut de lui rembourser. En degré d'appel, le Tribunal de 1ère instance a donné totalement raison à l'IPI le 16 novembre dernier en décidant que l'IPI n'avait pas tardé à agir, qu'il n'avait pas commis de faute en ne faisant pas procéder à la désignation d'un administrateur provisoire et qu'il n'avait pas fait d'erreur dans sa communication.

Un autre dossier a trouvé une issue le 16 novembre 2016. Suite à l'engagement par Immoweb de retirer la clause controversée de ses contrats avec des développeurs de logiciels pour agences immobilières, l'Autorité belge de la Concurrence a annoncé, ce jour-

là, mettre fin à son enquête contre le portail de l'immobilier. L'IPI est satisfait de cette décision d'Immoweb qui bénéficiera tant aux consommateurs qu'aux agents immobiliers.

Enfin, le 9 décembre, les élections de l'IPI se sont déroulées dans de très bonnes conditions. Elles ont permis de désigner celles et ceux qui vont tenir les rênes de l'Institut durant les 4 années tant au Conseil national que dans les Chambres exécutives et d'appel. Des élections qui se sont passées dans un bon climat.

Yves Van Ermen, Luc Machon, Filip Van der Veken,

membres du Bureau en 2016.

Autre dossier entamé en 2016 qui n'a vu son aboutissement qu'au premier trimestre 2017 : celui du projet de nouvelle réglementation sur la copropriété. Fin 2016, l'IPI a activement participé au groupe de travail institué par le Ministre de la Justice et rassemblant tous les acteurs concernés pour clarifier cette législation. Une loi qui concerne beaucoup de monde puisqu'un quart des familles habite en appartement. Les recommandations du groupe de travail vont maintenant suivre le trajet législatif habituel et cette nouvelle loi verra peut-être encore le jour en 2017.

2016 fut par ailleurs marquée par une vague de plus de 300 contrôles menée à l'encontre des agents immobiliers par

Malheureusement, l'année 2017 a démarré de manière tragique. Alors que le nouveau Bureau s'installait dans ses fonctions, le vice–président de l'IPI Paul Houtart nous a quittés. Suite à sa disparition, il a fallu remanier la composition du Bureau en février.

L'année 2016 fut une année de grandes avancées mais aussi une année de transition. D'importants projets ont été initiés par nos prédécesseurs sans que, faute de temps, ils puissent les achever ou les voir appliqués.

C'est le cas notamment du Code de déontologie de l'IPI. En 2016, les membres de l'ancien Bureau et du Conseil national ont activement travaillé au renouvellement de ce texte très important dans l'encadrement de l'exercice de la profession. Ce nouveau code, qui se veut plus en phase avec l'évolution des réglementations et la réalité de terrain, devrait entrer en vigueur prochainement. Dès qu'il sera effectif, nous veillerons, avec les autres mandataires et le personnel de l'IPI, à ce qu'il soit respecté.

l'Inspection économique. Le SPF Economie entendait vérifier les agréations, les enregistrements auprès de la BCE, la transparence des contrats et des prix, ainsi que le respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment. Selon les conclusions de cette enquête, des efforts importants restent à fournir dans le chef de nombreux agents immobiliers. En 2017, l'Institut va donc poursuivre sa campagne de sensibilisation de ses membres et va collaborer étroitement avec le SPF Economie dans le cadre de ce dossier.

Bien évidemment, nous lancerons nous aussi de nouvelles pistes pour accompagner les agents immobiliers dans l'exercice de leur mission et pour relever encore le niveau de qualité de la profession.

Stefaan Leliaert, *président*, Nicolas Watillon, *vice-président*, Alain Deketelaere, *vice-président*, Cécile Vause, *trésorier.*

LE MINISTRE

L'agent immobilier joue un rôle clé dans la vie de celles et ceux qui font appel à ses services, en lui confiant l'achat, la location ou la vente de leur habitation. Il les accompagne dans le labyrinthe des règles qui s'appliquent à la vente ou à la location d'un bien, mais aussi dans les rouages de la gestion de leurs biens immobiliers ou de leur copropriété. Les quelques 9.887 agents immobiliers agréés que compte notre pays méritent d'être davantage protégés et encadrés, tant pour renforcer la crédibilité de leur profession que pour garantir à leurs clients des prestations de qualité.

Ainsi, en concertation étroite avec l'IPI, je souhaite protéger encore davantage l'image des agents immobiliers en assurant encore plus de transparence dans la procédure de plainte mais aussi en donnant à l'Institut les moyens de lutter encore plus efficacement contre les agents immobiliers malhonnêtes, notamment grâce à la possibilité de désigner un administrateur provisoire et de bloquer l'accès aux comptes par l'intermédiaire du tribunal.

Par ailleurs, depuis le 1er avril, chaque association de copropriétaires (ACP) est obligée d'enregistrer les coordonnées de son syndic dans la Banque-carrefour des Entreprises, via le Guichet d'entreprise de son choix. Cette inscription offrira, à terme, à l'IPI un instrument efficace pour détecter l'exercice illégal de la profession.

Je compte également examiner, avec le secteur, les options concernant les règles sur l'exercice de la profession en personne morale, tant pour faciliter l'inscription au tableau des personnes morales, que pour remédier à certains effets collatéraux des règles qui portent préjudice à l'image de la profession, à la protection des consommateurs et à la concurrence loyale entre professionnels.

Enfin, un projet de loi est en cours de préparation, en collaboration avec le secteur. Il prévoit :

- L'introduction du compte de qualité dans la loi : la distinction entre les fonds propres de l'agent immobilier et les fonds des tiers, qui constitue actuellement déjà une obligation déontologique, deviendra une obligation légale, comme ce qui est déjà prévu pour les avocats, les notaires et les huissiers de justice. Ce système protègera les clients des agents contre le risque d'insolvabilité du professionnel.
- Davantage de transparence dans la procédure disciplinaire : les décisions définitives de suspension ou radiation d'un agent immobilier (ou les mesures provisoires) seront d'office communiquées aux plaignants.
- Plus de moyens d'actions pour les plaignants : les plaignants qui voient leur plainte classée sans suite par l'assesseur juridique pourront demander une révision de cette décision auprès d'un assesseur juridique général. Une forme d'appel est donc introduite. Des mesures spécifiques seront par ailleurs prévues pour l'information des associations de copropriétaires.
- Plus de pouvoir d'action pour l'IPI : l'Institut professionnel des agents immobiliers pourra demander au juge selon une procédure d'urgence (en référé) - entre autres - la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes sur base de la procédure d'urgence prévue dans le Code judiciaire. L'objectif est de protéger les copropriétaires et les clients de manière préventive, dans l'attente d'une décision sur la culpabilité éventuelle.

L'immobilier est un secteur crucial, tant en termes de développement économique que d'emplois. Il est donc indispensable que le métier d'agent immobilier continue à se professionnaliser tant pour satisfaire et protéger les intérêts de la clientèle que pour assurer une gestion financière efficace des activités.

C'est le fondement des mesures que je souhaite continuer à prendre en vue d'une professionnalisation accrue, et ce en concertation avec l'IPI. L'Institut est en effet le moteur de cette professionnalisation, en formant et en informant ses membres. J'ai pleine confiance en la nouvelle équipe présidée par Stefaan Leliaert. Je suis convaincu qu'ensemble nous travaillerons avec la même efficacité afin de relever brillamment les défis qui attendent votre secteur.

Willy Borsus

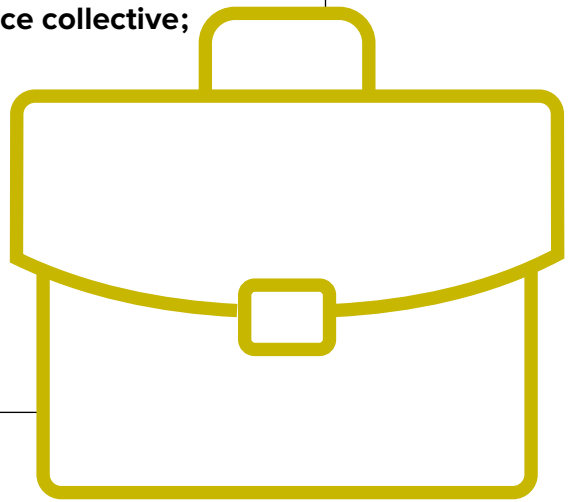
Ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale

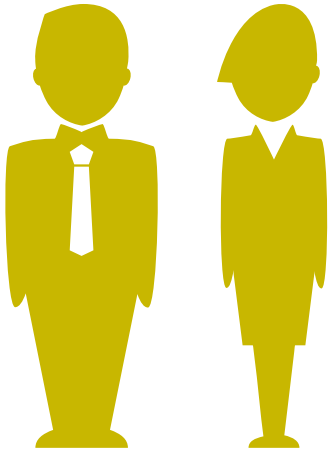
L'AGENT IMMOBILIER

L'ASSURANCE D'UNE TRANSACTION SEREINE

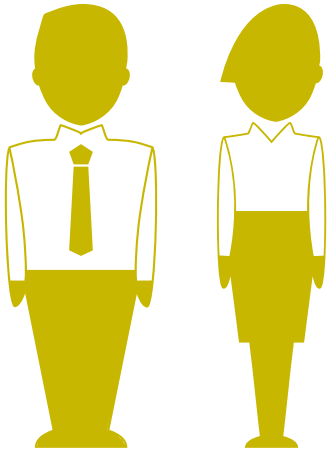
L'AGENT IMMOBILIER...

- ✔ est agréé par l'IPI et est tenu de respecter les règles déontologiques;
- ✔ est un courtier, un syndic ou un régisseur possédant de nombreuses connaissances;
- ✔ est un professionnel à la pointe qui se recycle en permanence;
- ✔ est un intermédiaire de confiance couvert par une assurance collective;
- ✔ est irremplaçable.

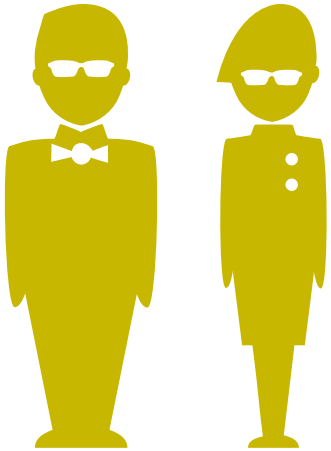




L'agent immobilier-courtier est la personne intermédiaire entre l'acquéreur et le vendeur ou entre le bailleur et le locataire.

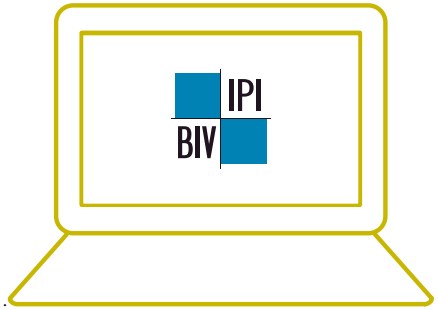


L'agent immobilier-syndic gère les parties communes des copropriétés telles que des immeubles à appartements.



L'agent immobilier-régisseur se charge à la place du propriétaire de la gestion de son bien immobilier.

Une personne étant employée par un agent immobilier agréé ne doit pas être elle-même agréée par l'IPI, à condition qu'elle soit sous la direction effective d'un agent immobilier agréé IPI.



Pour trouver votre agent immobilier, n'hésitez pas à consulter le moteur de recherche sur le site de l'IPI.

COMMENT DEVENIR AGENT IMMOBILIER

DIPLÔME REQUIS

Diplôme de bachelier de niveau 6 minimum du Cadre européen des certifications (EQF) ou diplôme de chef d'entreprise " agent immobilier".

TEST DE COMPÉTENCES

Un test de compétences doit être préalablement présenté avant de pouvoir être inscrit sur la liste des stagiaires. Grâce à cet outil, l'IPI détermine et communique dans quel(s) domaine(s) le stagiaire devra parfaire ses connaissances. Durant le stage, le stagiaire devra accorder une attention particulière aux points sensibles identifiés.

STAGE

Le stage doit être effectué dans l'agence d'un maître de stage. Pendant le stage, il est permis d'exercer des activités d'agent immobilier, sous l'aile du maître de stage. En principe, le stage dure un an mais il est possible de l'étaler sur 3 ans (par exemple, si le stage est accompli à temps partiel).

TEST D'APTITUDE

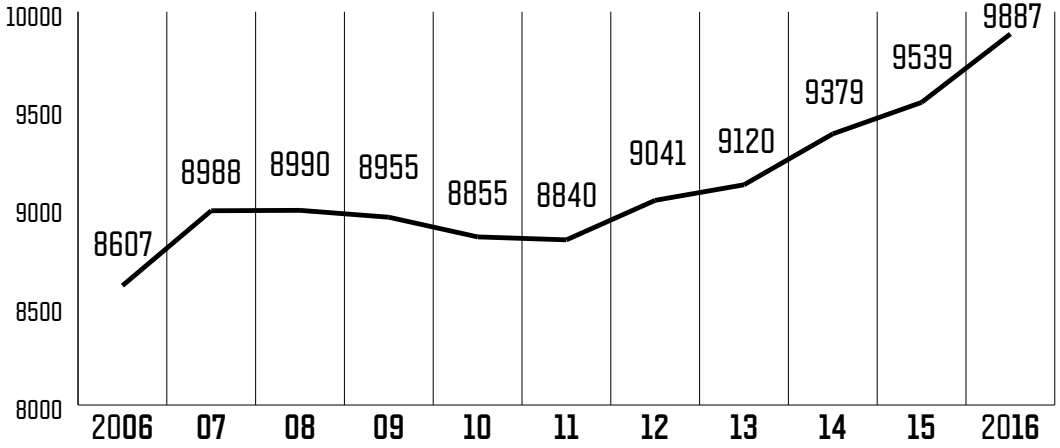
La dernière étape. Via les sessions écrite et orale du test d'aptitude, l'IPI détermine si le stagiaire dispose d'un bagage suffisant pour exercer de manière indépendante.

RÉUSSI ?

Félicitations ! C'est l'inscription au Tableau des titulaires.
Un panonceau ainsi qu'un certificat officiel seront remis!

L'AGENT IMMOBILIER EN CHIFFRES

MEMBRES



9887
AGENTS IMMOBILIERS

6879 (69,6 %) HOMMES
3008 (30,4 %) FEMMES

7839
TITULAIRES

3246 FR
(894 F + 2352 M)
4593 NL
(1325 F + 3268 M)

2009
STAGIAIRES

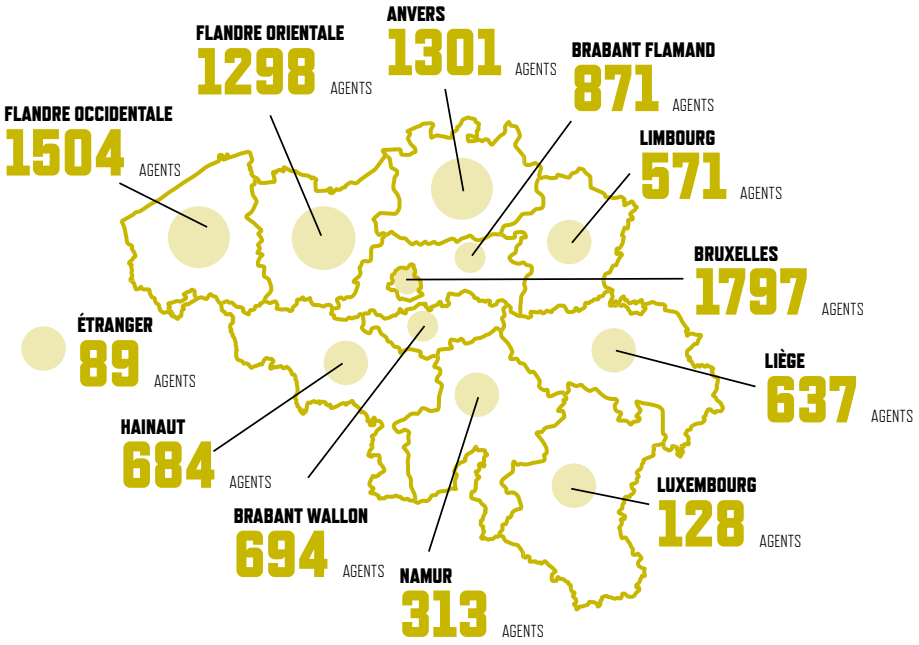
888 FR
(333 F + 555 M)
1121 NL
(447 F + 674 M)

39
OCCASIONNELS*

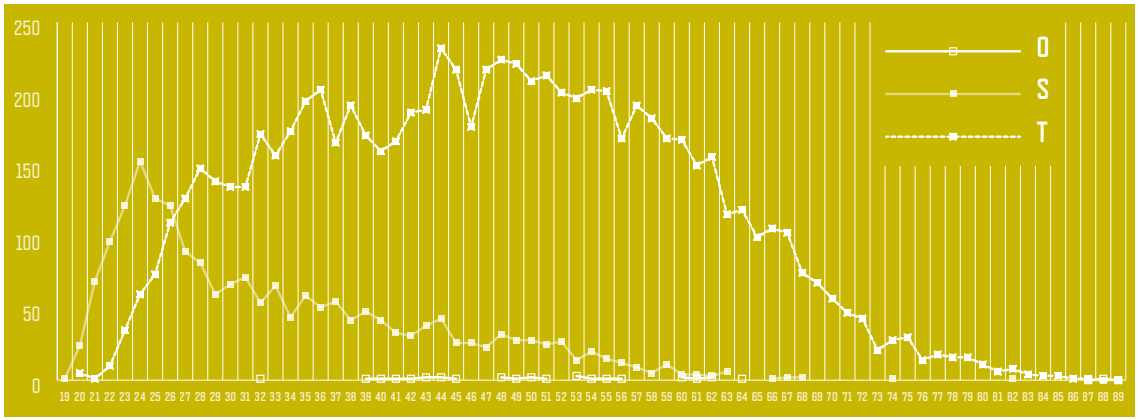
12 FR
(5 F + 7 M)
27 NL
(4 F + 23 M)

(*) Agents immobiliers exerçant dans un autre pays européen mais ayant obtenu de l'IPI l'autorisation de pratiquer en Belgique de manière occasionnelle.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



ÂGE DE L'AGENT IMMOBILIER



L'âge moyen de l'agent immobilier titulaire est 49 ans. Le stagiaire est âgé de 35 ans en moyenne. Titulaires et stagiaires confondus, en moyenne, le syndic a 46 ans, le courtier 41 et le courtier-syndic 49 ans.

DIPLÔMES:

27%
27% FORMATION
CHEF ENTREPRISE

25%
BACHELIER

8% CONSTRUCTION
18% GESTION
29% IMMOBILIER
45% AUTRES

21%
LISTES COMMUNALES
OCCASIONNELS

17%
MASTER

17% ECONOMIQUE
19% DROIT
64% AUTRES

8%
AUTRE

2%
EXPÉRIENCE
PROFESSIONNELLE

L'IPI

POUR UN SECTEUR TOUJOURS PLUS FIABLE ET PROFESSIONNEL

DÉPARTEMENTS

COMITÉ DE DIRECTION

OLIVIER AOUST
directeur juridique (Fr)

JURGEN VANSTEENE
directeur juridique (Nl)

STEFAAN JONCKHEERE
directeur financier et logistique

DANIELLE VERREES
secrétaire de direction

DÉPARTEMENT JURIDIQUE (FR)

DIRECTEUR : OLIVIER AOUST

CAROLINE BORMANS
juriste

PATRICIA DESPRETZ
juriste

SERGE MEYNEN
dossiers disciplinaires syndics

ALAIN BERTRAND
dossiers administratifs

ANNE-SOPHIE BAUSIÈRE
dossiers de stage

GIUSEPPINA GIUNTA
dossiers maîtres de stage
+ dossiers Chambre d'appel

NATHALIE VANDERLINDEN
tests d'aptitude et test
de compétences,
secrétariat administratif
dossiers disciplinaires

DÉPARTEMENT JURIDIQUE (NL)

DIRECTEUR :

JURGEN VANSTEENE

ELLEN DEJONCKHEERE
juriste + secrétaire du groupe
de travail formation NL

JAN MERCKX
juriste

ELKE VAN HOLSBEEK
juriste

ELISABETH PITTELJON
dossiers disciplinaires

HILDE CUYPERS
dossiers administratifs

OLIVIA CAUS
dossiers de stage

ANNE ROGGEN
dossiers Chambre d'appel

DANIELLE VERREES
dossiers maîtres de stage

ELKE VANOBBERGEN
collaboratrice administrative

YANNICK O
collaborateur études
et recherches

DÉPARTEMENT FINANCES ET LOGISTIQUE

DIRECTEUR : STEFAAN JONCKHEERE

MARTINE DUBERNARD
collaboratrice

COLETTE HERBOTS
réceptionniste

DÉPARTEMENT DÉPISTAGE

DIRECTEUR : BRUNO KERCKHOF

1 DÉTECTIVE PRIVÉ FR
1 DÉTECTIVE PRIVÉ NL

MARIANNE TASSENOY
collaboratrice

DÉPARTEMENT COMMUNICATION ET FORMATION

DIRECTEUR : STEVEN LEE
sl@ipi.be

CLAIRE GILISSEN
Responsable communication FR *(depuis le 01/05/2016)*
cg@ipi.be

DORIEN STEVENS
Responsable communication NL *(depuis le 14/11/2016)*
ds@biv.be

FRANK DAMEN
Digital manager *(depuis le 14/11/2016)* fd@biv.be

BÂTIMENT

ALAIN BERTRAND
responsable

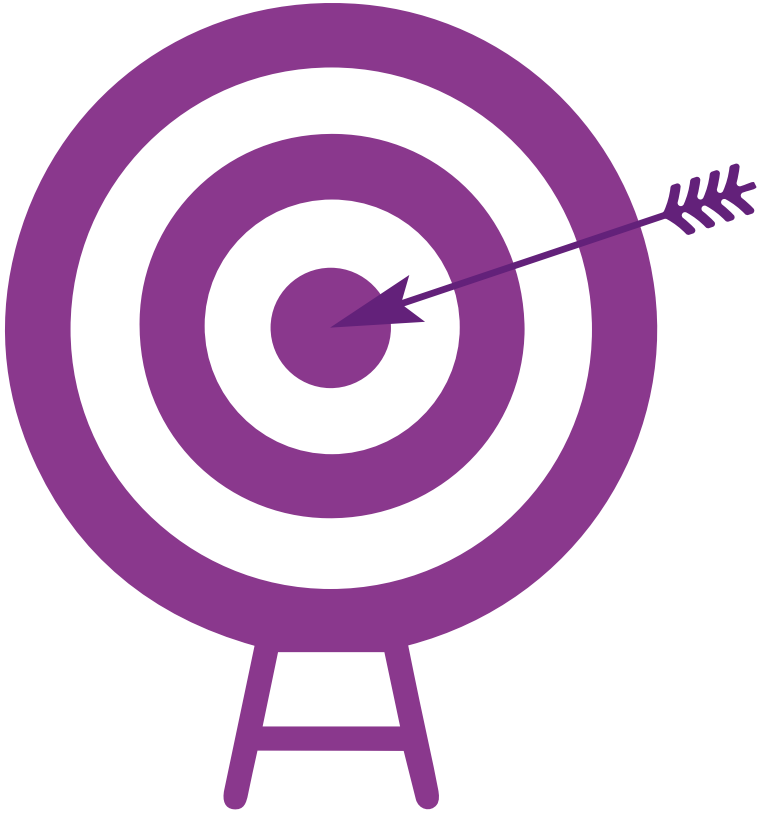
BEATA DRZYMONT
entretien

LUCIA MAIELLO
entretien

MISSIONS

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

1. **CONTRÔLER ET ORGANISER L'ACCÈS À LA PROFESSION ;**
2. **CONTRÔLER LE RESPECT DE LA DÉONTOLOGIE ET INFLIGER LES SANCTIONS NÉCESSAIRES EN CAS DE MANQUEMENT À LA DÉONTOLOGIE ;**
3. **POURSUIVRE LES PERSONNES EXERÇANT LA PROFESSION DE MANIÈRE ILLÉGALE.**



ACTIF

Les organes législatif, judiciaire et exécutif de l'Institut sont des organes très actifs.

CONSEIL NATIONAL
8
SÉANCES

BUREAU
25
SÉANCES

CHAMBRES
91
SÉANCES

DOSSIERS DISCIPLINAIRES

Les Chambres exécutives de l'IPI interviennent, soit sur base de plaintes, soit même d'office. Leur compétence se limite à vérifier si des manquements de nature déontologique ont été commis. En 2016, le nombre de plaintes introduites a chuté de presque 25% par rapport à 2015. Cette diminution est liée au fait que, depuis le 1er janvier 2016, tous les agents immobiliers bénéficient d'une police d'assurance collective.

867
PLAINTES

484 NL
383 FR

678
CLASSEMENTS SANS SUITE

390 NL
288 FR

Chaque plainte fait l'objet d'un dossier. Après analyse, les services des Chambres renvoient les dossiers devant les Chambres exécutives ou les classent sans suite. Les raisons d'un classement sans suite sont par exemple un manque de preuve ou le fait qu'il s'agisse d'un grief non déontologique. Plusieurs dossiers peuvent parfois mener à une seule décision.

252 DÉCISIONS — **177 NL** **75 FR**

312 DOSSIERS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DÉCISION — **209 NL** **103 FR**

Après délibération, la Chambre exécutive rend une décision: acquittement, avertissement, blâme, suspension, radiation ou formation complémentaire obligatoire. Attention: les Chambres de l'IPI ne remplacent pas les tribunaux. Elles ne peuvent pas accorder de réparation judiciaire ni contraindre l'agent immobilier / syndic à rembourser et/ou indemniser un plaignant.

46 RADIATIONS — **39 NL** **7 FR**

89 SUSPENSIONS — **54 NL** **35 FR**

34 BLÂMES — **21 NL** **13 FR**

20 AVERTISSEMENTS — **13 NL** **7 FR**

26 ACQUITTEMENTS — **22 NL** **4 FR**

37 AUTRES — **28 NL** **9 FR**

L'agent immobilier concerné ainsi que l'assesseur juridique de la Chambre exécutive ont la possibilité d'aller en appel.

54 DÉCISIONS — **41 NL** **13 FR**

27 SANCTIONS PLUS LÉGÈRES — **19 NL** **8 FR**

3 IRRECEVABLE — **3 NL** **0 FR**

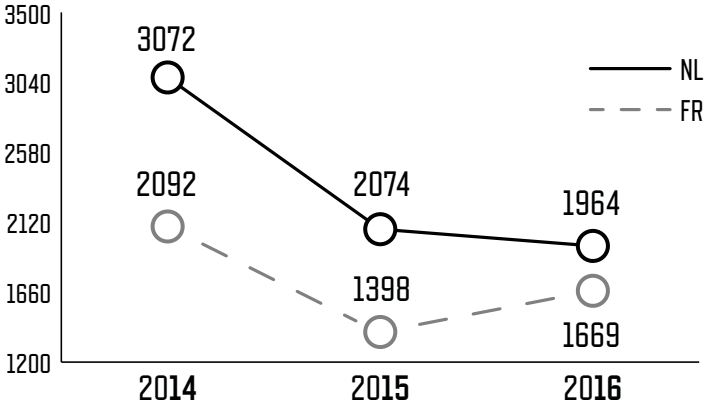
20 CONFIRMATIONS DE LA SANCTION — **16 NL** **4 FR**

4 SANCTIONS PLUS LOURDES — **3 NL** **1 FR**

DOSSIERS ADMINISTRATIFS

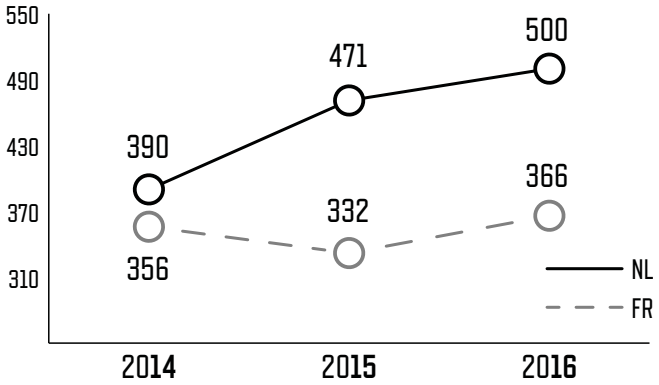
Les Chambres exécutives de l'IPI se prononcent au sujet de l'accès à la profession d'agent immobilier (demande d'inscription, d'omission, etc...).

NOMBRE DE DÉCISIONS



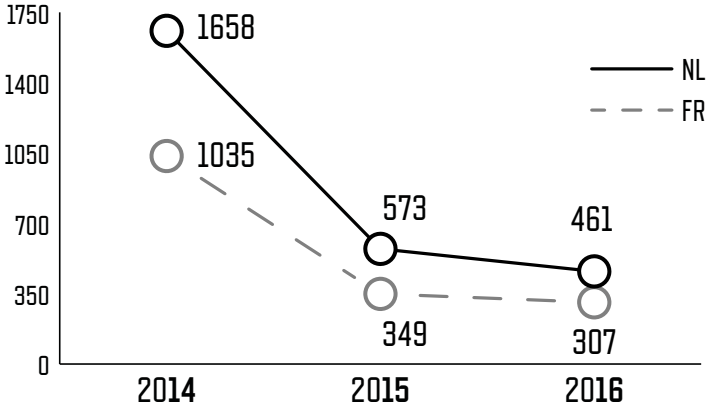
Les Chambres exécutives de l'IPI se prononcent au sujet de l'accès à la profession d'agent immobilier (demande d'inscription, d'omission, etc...)

NOUVELLES INSCRIPTIONS SUR LA LISTE DES STAGIAIRES



La profession d'agent immobilier demeure extrêmement populaire, comme le montrent les statistiques de la liste des stagiaires. Ils sont près de 10% de plus à s'être inscrits en 2016.

NOMBRE D'OMISSIONS



En 2016, le nombre d'omissions continue de baisser car, les deux colonnes ayant été créées en 2013, il y a moins de demandes d'omission dans une des deux colonnes de la part d'agents immobiliers qui étaient encore inscrits, par définition, dans les deux colonnes.

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

NOUVEAUX STAGIAIRES

2015

332 STAGIAIRES

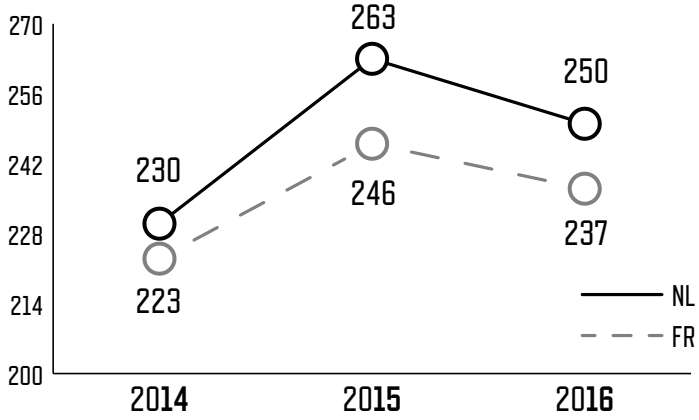
281 COURTIERS | **20** SYNDICS | **31** COURTIERS ET SYNDICS

2016

366 STAGIAIRES

274 COURTIERS | **41** SYNDICS | **51** COURTIERS ET SYNDICS

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES



Celui qui termine son stage et réussit le test d'aptitude sera inscrit comme agent immobilier titulaire. Le nombre de nouveaux titulaires a très légèrement baissé par rapport à 2015.

Si nous observons les colonnes dans lesquelles sont inscrits les nouveaux titulaires, nous constatons la même tendance que chez les stagiaires. Une très grande majorité d'entre eux sont uniquement courtiers et une très petite minorité (même si elle augmente) exercera uniquement des activités de syndic.

NOUVEAUX TITULAIRES

2015

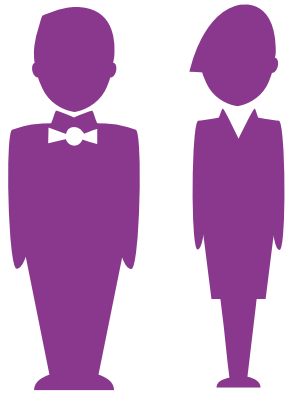
246 TITULAIRES

85 COURTIERS | **9** SYNDICS | **152** COURTIERS ET SYNDICS

2016

237 TITULAIRES

128 COURTIERS | **20** SYNDICS | **89** COURTIERS ET SYNDICS



Comme l'année précédente, une très petite minorité conteste une décision administrative de la Chambre exécutive et introduit un recours.

59 APPELS — **33 NL** / **26 FR**

29 AUDIENCES — **19 NL** / **10 FR**

53 DÉCISIONS — **31 NL** / **30 FR**

DU CÔTÉ FRANCOPHONE, 87 maîtres de stage se sont inscrits en 2016, dont 70 aux 2 colonnes, 17 à la colonne "courtiers" et aucun à la colonne "syndics". Par ailleurs, 3 maîtres de stage "courtier-syndic" ont demandé leur omission.

TRANSPARENT

Nos commissaires aux comptes et notre réviseur d'entreprise ont remis leur rapport relatif aux comptes de l'exercice 2016, et ce conformément à la mission de surveillance des comptes annuels qui leur a été confiée. Ces comptes ont été approuvés par le Conseil national du 26 janvier 2017.

BILAN

€ 2.563.039,11
ACTIFS

€ 1.221.262,40
ACTIFS IMMOBILISÉS

€ 3.350.328,45 - € 2.129.066,05 (AMORTISSEMENTS)
IMMEUBLES ET TERRAINS

€ 1.552.590,74 - € 1.552.590,74 (AMORTISSEMENTS)
INSTALLATIONS, MACHINES & OUTILLAGES

€ 100.685,64 - € 100.685,64 (AMORTISSEMENTS)
MEUBLES

€ 1.341.776,71
ACTIFS CIRCULANTS

€ 126.659,89
CRÉANCES À 1 AN AU PLUS

€ 10.461,40
COMPTES COURANTS

€ 262.500,00
FOURNISSEURS AVEC SOLDE DÉBIT

€ 942.155,42
VALEURS DISPONIBLES

€ 2.563.039,11
PASSIFS

€ 2.060.696,56
CAPITAUX PROPRES

€ 528.761,85
RÉSERVES DISPONIBLES

€ 788.281,00
PASSIF SOCIAL

€ 743.653,71
BÉNÉFICES REPORTÉS

€ 502.342,55
TOTAL DETTES

€ 180.457,73
DETTES COMMERCIALES

€ 506,42
COMPTES COURANTS

€ 321.378,40
DETTES FISCALES

COMPTE DE RÉSULTAT

€ 8.630.378,54
PRODUITS

€ 7.816.692,49
COTISATIONS + FRAIS DE DOSSIER

€ 141.639,72
FRAIS DE RAPPEL
+ RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

€ 4.799,92
PRODUITS FINANCIERS

€ 409.629,67
PRODUITS DIVERS

€ 18.953,51
PRODUITS EXCEPTIONNELS

€ 96.576,14
PRODUITS LOYER ET CHARGES

€ 142.087,09
REPRISE DES RÉSERVES

€ 8.630.378,54
FRAIS

€ 4.940.814,97
BIENS ET SERVICES DIVERS

€ 461.738,08
JETONS

€ 48.741,95
FRAIS DE DÉPLACEMENT

€ 2.112.269,15
RÉMUNÉRATIONS

€ 3.310,87
FRAIS FINANCIERS

€ 117.577,33
IMPÔTS ET PRÉCOMPTE MOBILIER

€ 369.335,75
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS

€ 36.366,48
FRAIS EXCEPTIONNELS

€ 540.223,96
BÉNÉFICE 2015 À REPORTER

SÉVÈRE: DÉPISTAGE

La lutte contre les faux agents immobiliers, objectif majeur de l'IPI

À côté des près de 10.000 agents immobiliers agréés IPI qui sont soumis au code de déontologie, disposent d'une assurance responsabilité professionnelle, ont un devoir de formation et s'exposent à des sanctions, il subsiste un groupe tenace de faux agents immobiliers. Ceux-ci se moquent des lois et des règles qui déterminent comment exercer la profession d'agent immobilier. Le dépistage et la poursuite de ces faux agents immobiliers constituent un objectif majeur de l'IPI.

545
DOSSIERS OUVERTS EN 2016

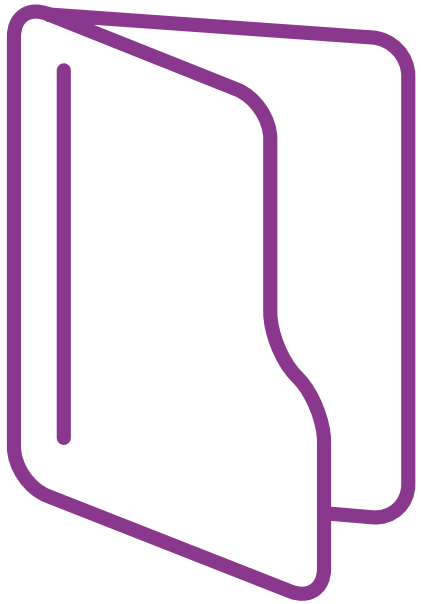
213 NL
332 FR

228
SANS AGRÉATION IPI

117 NL
111 FR

317
COLLABORATIONS AVEC UNE PERSONNE ILLÉGALE

96 NL
221 FR



En 2016, 545 dossiers ont été ouverts à propos d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Des dossiers peuvent être ouverts à la suite de plaintes de consommateurs, d'agents immobiliers ou sur initiatives des détectives privés de l'Institut. En 2016, nos détectives privés ont procédé à 446 inspections.

Lorsque le service Dépistage ouvre un dossier, il n'est pas toujours nécessaire de passer devant le tribunal. Dans un premier temps, nous demandons de nous fournir des informations. Si l'activité d'une personne n'est pas illégale, par exemple parce que la plainte concerne un employé dans une agence immobilière ou un syndic copropriétaire, le dossier peut rapidement être clôturé. Par contre, s'il s'avère qu'il y a bel et bien exercice illégal de la profession, le faux agent immobilier a le choix: il peut régulariser la situation, soit en s'inscrivant à l'IPI, soit en mettant immédiatement un terme à ses activités. À défaut, l'Institut n'hésite pas à aller plus loin.

364 dossiers en cours ont pu être clôturés sans action en justice, dont 52 parce que l'intéressé a mis un terme à ses activités illégales. L'IPI est allé en justice à 41 reprises.

En 2016, les faux agents immobiliers n'ayant pas accepté de se mettre en règle ont été condamnés à mettre un terme à leurs activités illégales (condamnation qui fut très souvent assortie d'astreintes financières pouvant grimper jusqu'à 7000 € par infraction et par jour).

En effet, 43 des 46 jugements de 2016 ont été prononcés en faveur de l'IPI. Deux des cas restant concernent deux personnes qui se sont régularisées avant la fin des plaidoiries (et donc le juge a considéré la plainte de l'IPI comme non-fondée). Pour le dernier cas, l'IPI est allé en appel.

SOUTIEN

FORMATIONS

Les agents immobiliers sont tenus sur un plan déontologique de se recycler en permanence. Pour que cela soit possible, le groupe de travail Formation de l'IPI veille à la qualité de l'offre de formation.

En 2016, **12 ORGANISMES** de formation ont été agréés par l'IPI pour délivrer **124 FORMATIONS** en français en Wallonie et à Bruxelles réparties en 461 séances. **4460 PARTICIPANTS** ont suivi ces séances. C'est deux fois plus qu'en 2015 (2082 participants).

E-LEARNING

L'E-learning reste populaire auprès des agents immobiliers. L'actualisation régulière des sujets et la facilité avec laquelle on peut consulter des cours en ligne entraînent une importante participation.

En 2016, nous avons proposé **30 COURS EN LIGNE** (16 en français et 14 en néerlandais). Les agents immobiliers ont consulté ces cours **76.386 FOIS** et y ont testé leur connaissance à **11.983 REPRISES.**

HELPDESK JURIDIQUE

L'IPI fait appel à des juristes externes spécialisés que les agents immobiliers peuvent contacter par le biais du helpdesk juridique.

Le fait que l'Institut ait créé un point de contact pour des avis juridiques à l'attention d'agents immobiliers est apprécié. En 2016, le helpdesk francophone a traité exactement **2518 APPELS**, soit plus de **200 PAR MOIS** en moyenne!

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

Les agents immobiliers trouvent sur le site www.ipi.be une multitude de documents juridiques et pratiques qui les aideront dans l'exercice de leur profession, parmi lesquels un guide anti-blanchiment, des modèles de missions, différents modèles de clauses et des textes de lois pertinents accompagnés de notes explicatives. Sans oublier les FAQ.

COMMUNICATIF

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

En 2016, l'IPI a diffusé pas moins de 99 NEWSLETTERS ÉLECTRONIQUES ET 8 MAGAZINES PAPIER. L'Institut a par ailleurs publié 7 communiqués de presse. Et est actif sur les réseaux sociaux.

OUVERT

Régulièrement, l'Institut invite les nouveaux titulaires à un évènement particulier, premier grand tournant dans toute carrière immobilière professionnelle: la remise des diplômes et des panonceaux.

En 2016, les membres francophones du Bureau ont mis les nouveaux membres de l'IPI à l'honneur à 3 reprises. Au total, 237 TITULAIRES FRANCOPHONES ont reçu leurs panonceaux et leurs certificats bien mérités.

JOIGNABLE

www.ipi.be

info@ipi.be

immoIPI
(IPI Institut professionnel des agents immobiliers)

02 505 38 50

@immoIPI

Rue du Luxembourg 16B
1000 Bruxelles

Institut professionnel des agents immobiliers

Éditeur responsable : Nicolas Watillon – Réalisation : Frank Damen, Claire Gilissen, Dorien Stevens, Danielle Verrees, Steven Lee – Design & développement : Graphic Plugin © IPI 2017