

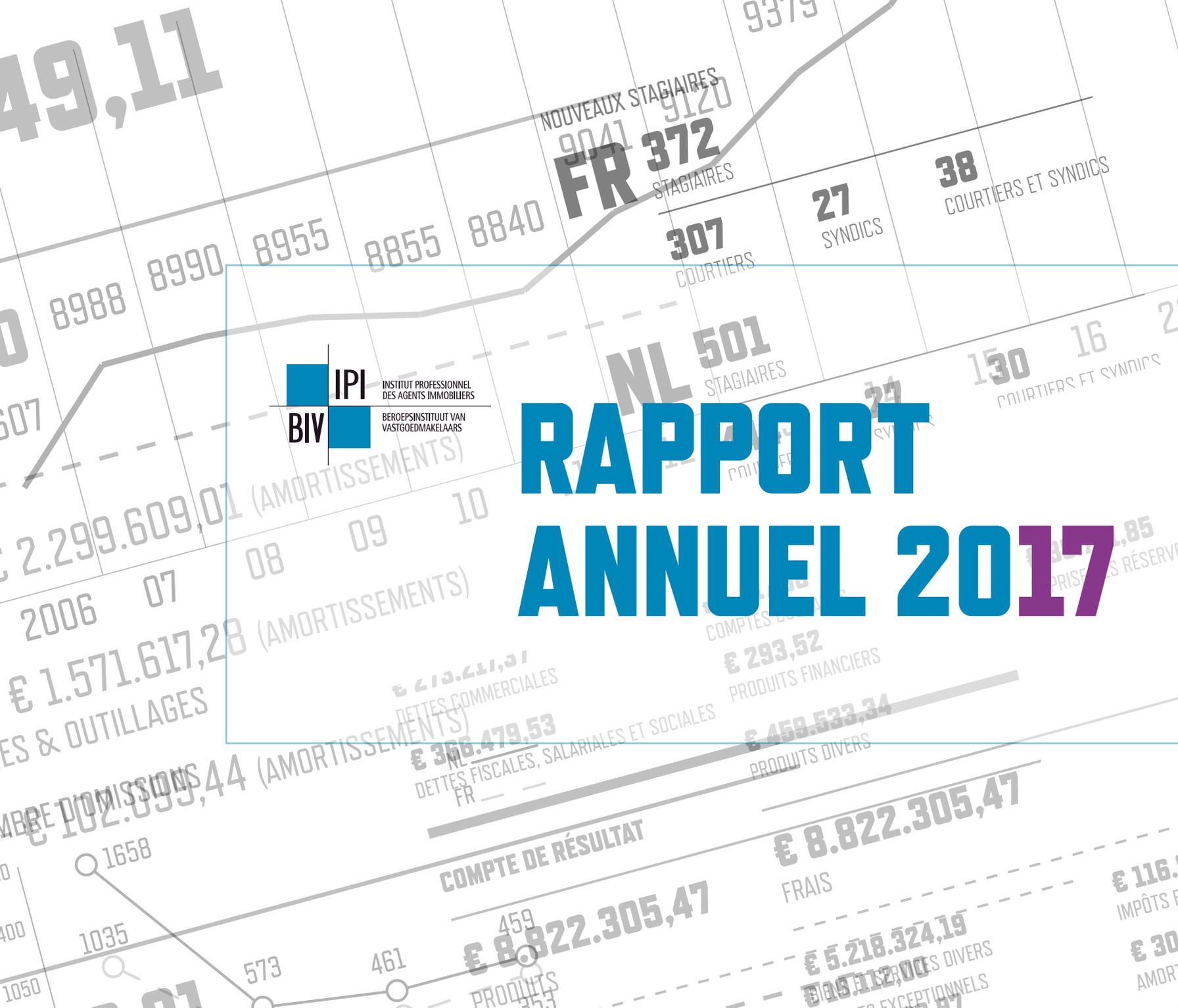
23.049,11

2.818,30

2.427,31

571.617,28

102.099,44



# RAPPORT ANNUEL 2017

COMPTES DE RÉSULTAT

€ 8.822.305,47

€ 8.822.305,47

FRAIS

€ 5.218.324,19

€ 15.112,00

€ 116.854,8

€ 309.061,7

€ 36.659,0

NOUVEAUX STAGIAIRES  
FR 372

307  
COURTIERS

27  
SYNDICS

38  
COURTIERS ET SYNDICS

NL 501  
STAGIAIRES

27  
SYNDICS

130  
COURTIERS ET SYNDICS

€ 213.211,31  
DETTES COMMERCIALES

€ 366.479,53  
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

€ 293,52  
PRODUITS FINANCIERS

€ 459.533,34  
PRODUITS DIVERS

459  
PRODUITS

€ 116.854,8  
IMPÔTS ET PRÉCOMPTÉS

€ 309.061,7  
AMORTISSEMENT

€ 36.659,0

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>	DÉCISIONS ADMINISTRATIVES	18
LE MINISTRE	3	NOMBRE DE SÉANCES	21
LE BUREAU	4	<b>FAUX AGENTS IMMOBILIERS</b>	<b>22</b>
<b>L'AGENT IMMOBILIER</b>	<b>6</b>	<b>SOUTIEN</b>	<b>24</b>
LES MEMBRES	9	FORMATIONS	24
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET ÂGE	10	HELPDESK JURIDIQUE	25
DIPLÔMES	11	COMMUNICATION	25
<b>L'IPI</b>	<b>12</b>	MODÈLES	25
MISSIONS	12	RENCONTRES	26
BILAN FINANCIER	13	<b>CONTACTS</b>	<b>27</b>
<b>DÉCISIONS DE L'IPI</b>	<b>15</b>	WHO'S WHO - DÉPARTEMENTS	27
DÉCISIONS DISCIPLINAIRES	15	NOS COORDONNÉES	30

# PRÉAMBULE

## LE MINISTRE

**La profession d'agent immobilier repose en grande partie sur la confiance et la crédibilité qu'inspirent ceux qui l'exercent. Notre pays compte aujourd'hui quelque 10.000 agents immobiliers. Leur responsabilité envers celles et ceux qui font appel à leurs services pour l'achat ou la vente d'un bien est immense: l'agent immobilier intervient dans la vie de son client à un moment crucial de celle-ci.**



Afin, notamment d'accroître ce degré de confiance, ensemble avec le secteur nous avons continué sur la voie de l'amélioration du cadre légal de la profession. Comme vous le savez, le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'assurance collective est entrée en vigueur. Elle offre une meilleure protection des consommateurs dès lors que chaque agent immobilier inscrit à l'IPI est couvert par cette assurance. L'obligation d'inscription du mandat du syndic (tant professionnel que non-professionnel) pour chaque association de copropriétaires qu'il gère à la Banque-carrefour des Entreprises est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2017. Les associations de copropriétaires ont jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2018 pour s'y conformer. Elle permet entre autres d'améliorer la communication vers les copropriétés.

Cette année nous pouvons ajouter à la liste des réalisations la nouvelle loi du 21 décembre 2017 qui grâce au juste équilibre qui a été trouvé entre l'exercice d'une activité économique à haute valeur ajoutée et une protection efficace des droits des consommateurs constitue une avancée majeure au bénéfice de tous. Les améliorations qu'elle contient seront le gage d'une confiance accrue en votre profession de la part des clients. Une législation équilibrée est une garantie de sécurité juridique indispensable dans un secteur aussi important pour l'économie en général mais aussi pour les particuliers en ce qu'elle touche à l'un des points les plus sensibles de leur vie quotidienne. Cette nouvelle loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2018.

Qu'il me soit permis dans cette préface de mettre en évidence quelques innovations qui méritent d'être tout spécialement soulignées:

- L'introduction du compte de qualité qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2018: la distinction entre les fonds propres de l'agent immobilier et les fonds des tiers, qui constitue actuellement déjà une obligation déontologique, devient une obligation légale, à l'instar de ce qui est déjà prévu pour les avocats, les notaires et les huissiers de justice. Ce système protégera les clients contre le risque d'insolvabilité du professionnel et met l'agent immobilier à pied d'égalité avec ses confrères qui jouissent déjà de cet avantage.
- Davantage de transparence dans la procédure disciplinaire: les décisions relatives à un agent immobilier seront dorénavant 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 pourra demander au juge, lorsque cela s'avérera nécessaire, la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes. L'objectif est de protéger préventivement les copropriétaires dans l'attente d'une décision sur la culpabilité éventuelle.

Je compte mettre tout en œuvre pour veiller à la bonne exécution de la nouvelle loi pour qu'elle apporte à votre profession les effets bénéfiques escomptés. Je lancerai également une campagne d'information à destination du grand public qui mettra en valeur les effets positifs de cette réforme récente du cadre légal.

Je suis persuadé que la bonne collaboration que nous avons eue avec l'Institut l'année écoulée se poursuivra en 2018!

*Denis Ducarme*

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

## LE BUREAU



**Le bilan de 2017 -notre première année de mandat- est chargé et positif pour nous tous, courtiers, syndics, IPI.**

**Quatre grands dossiers législatifs ont été traités au niveau de l'IPI cette année: l'adaptation de la législation anti-blanchiment; la réforme de la loi de 2013 organisant la profession d'agent immobilier; la révision de l'arrêté royal sur les contrats de courtage et le projet de modification de la loi sur la copropriété. Ces deux derniers sont toujours en cours.**

**2017 aura vu l'achèvement d'un dossier de poids: le 14 décembre, la réforme de la loi organisant la profession d'agent immobilier a été votée au Parlement. Elle est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2018.**

L'Institut portait ce projet depuis des mois avec les Ministres successifs des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale. Cette réforme, qui vise une professionnalisation accrue des agents immobiliers et une transparence pour les consommateurs, rencontre les souhaits du secteur.

Le compte de qualité - qui constituait déjà une obligation déontologique des agents immobiliers - a été introduit au sein de la loi. En cas de faillite de l'agent immobilier, les fonds se trouvant sur ce compte seront exclus de la faillite et ne pourront dès lors être saisis par les créanciers de l'agent immobilier.

Par ailleurs, l'IPI pourra – entre autres - au nom de la profession, selon une procédure d'urgence (en référé) demander au juge la désignation

d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes de qualité ou des copropriétés gérées. La nouvelle version de la loi permet aussi davantage de transparence dans la procédure disciplinaire. Les décisions disciplinaires seront d'office communiquées aux plaignants. Ceux qui verront 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. Par ailleurs, des mesures spécifiques seront prévues pour l'information des associations de copropriétaires. Elles seront par exemple informées lors d'une suspension de plus d'un mois ou lors d'une radiation de leur syndic.

**L'autre dossier qui aura vu son aboutissement en 2017 est lié à la législation anti-blanchiment.**

**L'IPI est intervenu pour demander que les syndics d'immeubles ne soient plus soumis à la législation anti-blanchiment. Jusqu'alors, les syndics, comme les courtiers, devaient respecter cette législation et**

**notamment l'obligation de rédiger et transmettre un rapport annuel en la matière.** Suite à l'éclairage de l'IPI sur la pratique distincte du métier de courtier et du métier de syndic, le législateur a bien voulu admettre que l'activité de gestion des parties communes d'immeubles ne présente aucun risque de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

En vertu de la loi du 18 septembre 2017, les syndics sont donc désormais exclus du champ d'application de la législation anti-blanchiment.

**Le troisième dossier important de l'année est en cours de finalisation. Il traite de la copropriété.** L'IPI a été très actif au sein du groupe de travail sur la réglementation de la copropriété qui rassemblait aussi Federia, l'ABSA, la Fédération royale du Notariat belge, la CIB-Vlaanderen, le SNPC-NEMS et Propriétaires Réunis sous la direction de deux universitaires, Pascale Lecocq (ULg) et Vincent Sagaert (KUL). L'objectif était de clarifier la loi du 2 juin 2010.

La nouvelle réglementation devrait faciliter les tâches des syndics et la vie en copropriété. Avec notamment un assouplissement des règles de majorité au sein de l'assemblée générale et la possibilité de pouvoir désigner un administrateur provisoire pour les cas très difficiles. On a aussi optimisé l'efficacité et la transparence en élaguant les statuts pour transférer certaines règles vers le règlement d'ordre intérieur. La manière de voter en assemblée générale a été clarifiée selon le principe "qui paie, décide". Sur la base des conclusions du groupe de travail, le projet de loi du Gouvernement a été déposé au Parlement en fin d'année et doit encore suivre tout le processus parlementaire. L'objectif du Ministre de la Justice est que cette loi soit publiée au Moniteur dans le courant du mois de juin 2018.

**En 2017, l'arrêté royal sur les contrats de courtages** est revenu sur la table suite aux contrôles effectués par l'Inspection économique entre avril et fin juillet 2016 auprès de 322 agents immobiliers. Chez 59% d'entre-deux, une infraction au moins avait été constatée. Les contrôles avaient porté sur le respect des règles en matière de contrats d'intermédiaires, d'inscription à l'IPI et/ou à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE), ainsi que sur la présence de mentions obligatoires

sur le site internet, d'indication du tarif de la mission d'intermédiaire et du respect de la loi anti-blanchiment. 79 % des infractions constatées avaient trait aux dispositions mentionnées dans les contrats d'intermédiaires. Dès réception de l'information sur les résultats, l'IPI a pris contact avec le SPF Economie pour recevoir plus de détails sur ces résultats. Ensuite, à la demande de l'IPI, des réunions de concertation ont été organisées au cabinet du Ministre Peeters. Très vite, des différences sont apparues entre le point de vue de l'IPI et celui du cabinet sur l'interprétation même de l'arrêté royal. Lors des réunions de concertation entre l'Institut et le cabinet du Ministre, de nouvelles pistes ont été envisagées, dont la rédaction d'un nouvel arrêté royal qui viendrait remplacer l'arrêté royal actuel. L'IPI a transmis une proposition en ce sens au cabinet du Ministre Peeters.

L'année s'est toutefois achevée sans aboutissement dans ce dossier. Nous continuons à espérer un nouveau projet d'arrêté royal plus clair pour des contrats plus en phase avec la réalité et des règles qui pourront être interprétées de la même manière par le SPF Economie et le secteur.

**En ce qui concerne les projets liés au fonctionnement de l'Institut, le Bureau de l'IPI a commencé en 2017 à concrétiser ses premiers objectifs, parmi lesquels la réforme de l'organisation du stage.**

Il est essentiel que celui-ci puisse être le plus qualitatif possible tant pour les stagiaires, les maîtres de stage que l'Institut lui-même. Le travail est toujours en cours.

**L'amélioration de la communication vers les agents immobiliers et vers les futurs agents immobiliers est aussi à l'ordre du jour.**

L'IPI est encore trop méconnu par les agents immobiliers et par les consommateurs. Grâce à des vidéos, à une présence accrue sur le terrain et à d'autres initiatives à venir, l'IPI expliquera davantage comment il offre une meilleure image, une plus-value et une crédibilité au secteur.

Nous sommes impatients de poursuivre notre travail durant cette nouvelle année!

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

# L'AGENT IMMOBILIER

---

UN CONSEILLER DE CONFIANCE

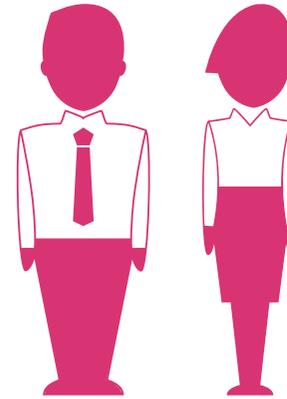
## L'AGENT IMMOBILIER

- ✓ 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 et qui est couvert par une assurance collective;
- ✓ est irremplaçable.

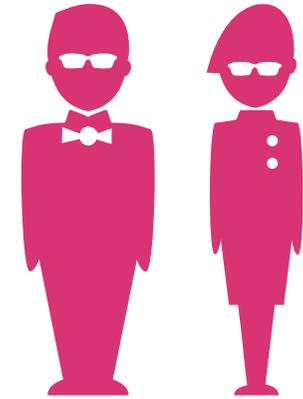




**L'AGENT IMMOBILIER-COURTIER** est la personne intermédiaire entre l'acquéreur et le vendeur ou entre le bailleur et le locataire.



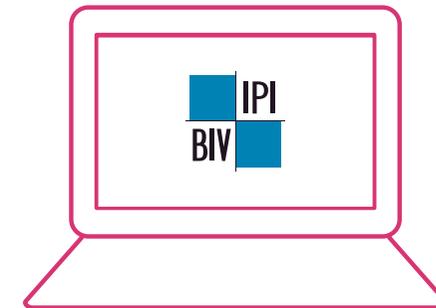
**L'AGENT IMMOBILIER-SYNDIC** gère les parties communes des copropriétés telles que des immeubles à appartements.



**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. Par contre, tous les gérants, administrateurs et associés actifs qui exercent la profession d'agent immobilier ou qui dirigent les services où celle-ci est exercée doivent être agréés 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".

## STAGE

Le stage doit être effectué dans l'agence d'un 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).

## RÉUSSI?

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



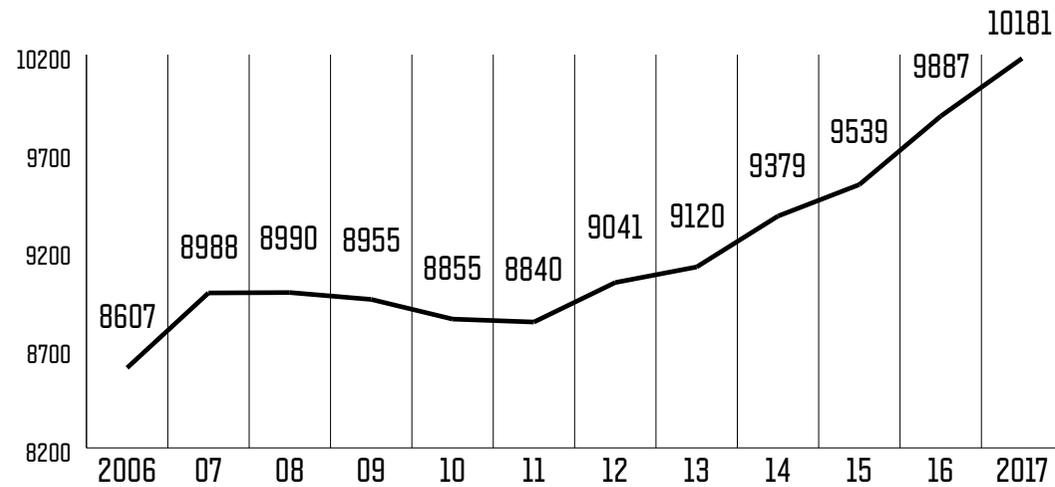
## TEST DE COMPÉTENCES

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.

## 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.

# MEMBRES : LES CHIFFRES



**10.181**  
AGENTS  
IMMOBILIERS

**7033** (69,1 %)  
HOMMES  
**3148** (30,9 %)  
FEMMES

**8042**  
TITULAIRES

**3382 FR**  
**4660 NL**  
2658 C + 5207 CS + 177 S

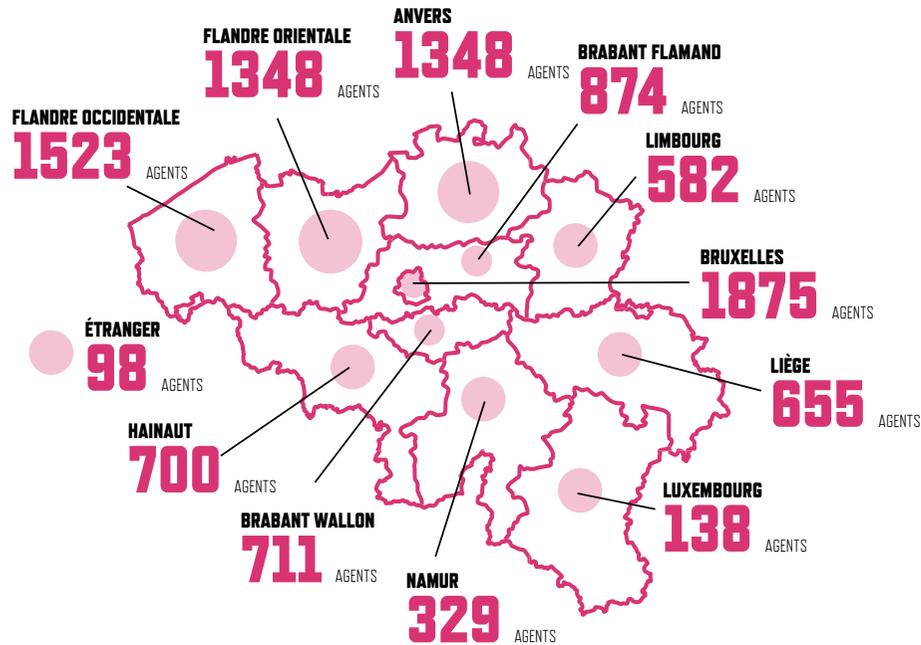
**2094**  
STAGIAIRES

**894 FR**  
**1200 NL**  
1812 C + 177 CS + 105 S

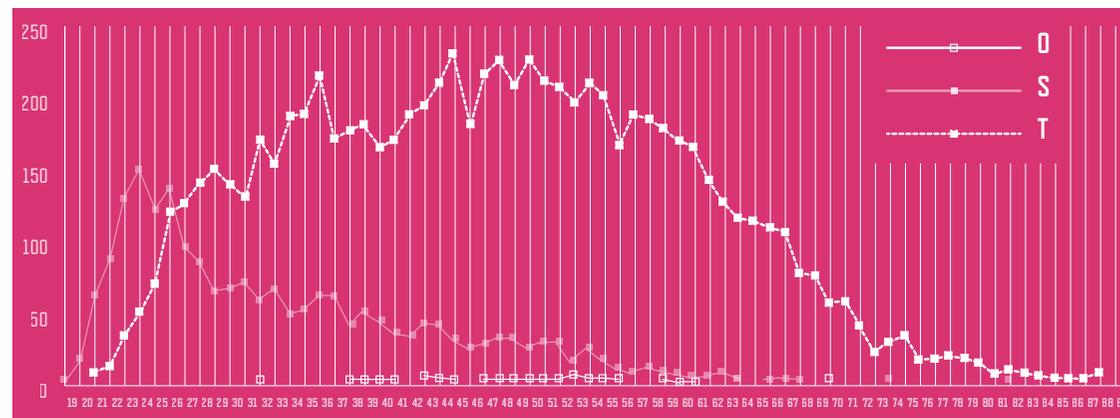
**45**  
OCCASIONNELS\*

**17 FR**  
**28 NL**  
45 C

# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# ÂGE



10/

L'âge moyen de l'agent immobilier titulaire est de **49 ANS**. L'agent immobilier stagiaire est âgé de 34 ans en moyenne. En moyenne, titulaires et stagiaires confondus, le syndic a 46 ans, le courtier 41 et le courtier-syndic 50 ans.

# DIPLÔMES

**28%**  
FORMATION  
CHEF ENTREPRISE

**28%** }  
BACHELIER }  
7% CONSTRUCTION  
18% GESTION  
29% IMMOBILIER  
46% AUTRES

**20%**  
LISTES COMMUNALES

**19%** }  
MASTER }  
16% ECONOMIQUE  
18% DROIT  
66% AUTRES

**3%**  
AUTRE

**2%**  
EXPÉRIENCE  
PROFESSIONNELLE



# L'IPI

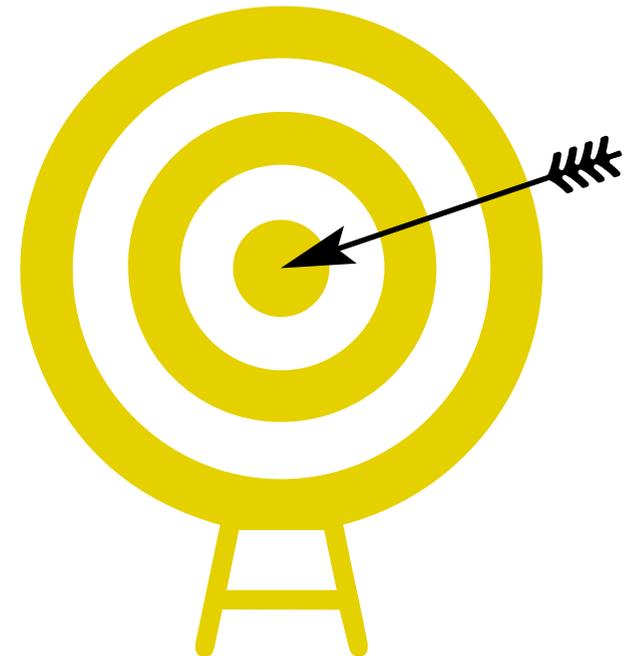
---

GARANTIE D'UN SECTEUR TOUJOURS PLUS FIABLE ET PROFESSIONNEL

## 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.**



# BILAN FINANCIER

Nos commissaires aux comptes et notre réviseur d'entreprise ont remis leur rapport relatif aux comptes de l'exercice 2017, 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 en date du 29 mars 2018.

## BILAN

**€ 2.923.049,11**

ACTIFS

**€ 1.172.818,30**

ACTIFS IMMOBILISÉS

**€ 3.472.427,31** - € 2.299.609,01 (AMORTISSEMENTS)  
IMMEUBLES ET TERRAINS

**€ 1.571.617,28** - € 1.571.617,28 (AMORTISSEMENTS)  
INSTALLATIONS, MACHINES & OUTILLAGES

**€ 102.099,44** - € 102.099,44 (AMORTISSEMENTS)  
MEUBLES

**€ 1.750.230,81**

ACTIFS CIRCULANTS

**€ 115.983,51**  
CRÉANCES À 1 AN AU PLUS

**€ 268.975,13**  
FOURNISSEURS AVEC SOLDE DÉBIT

**€ 292,61**  
COMPTES COURANTS

**€ 1.364.979,56**  
VALEURS DISPONIBLES

**€ 2.923.049,11**

PASSIFS

**€ 2.281.635,13**

CAPITAUX PROPRES

**€ 490.000,00**  
RÉSERVES DISPONIBLES

**€ 1.029.850,57**  
BÉNÉFICES REPORTÉS

**€ 761.784,56**  
PASSIF SOCIAL

**€ 641.413,98**

TOTAL DETTES

**€ 273.217,37**  
DETTES COMMERCIALES

**€ 366.479,53**  
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

**€ 1.717,08**  
COMPTES COURANTS



## COMPTE DE RÉSULTAT

**€ 8.822.305,47**

PRODUITS

**€ 8.041.809,97**

COTISATIONS + FRAIS DE DOSSIER

**€ 163.680,20**

FRAIS DE RAPPEL  
+ RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

**€ 293,52**

PRODUITS FINANCIERS

**€ 459.533,34**

PRODUITS DIVERS

**€ 19.112,00**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

**€ 99.114,59**

PRODUITS LOYER ET CHARGES

**€ 38.761,85**

REPRISE DES RÉSERVES

**€ 8.822.305,47**

FRAIS

**€ 5.218.324,19**

BIENS ET SERVICES DIVERS

**€ 497.793,97**

JETONS

**€ 53.799,01**

FRAIS DE DÉPLACEMENT

**€ 2.299.380,17**

RÉMUNÉRATIONS

**€ 4.234,98**

FRAIS FINANCIERS

**€ 116.854,8**

IMPÔTS ET PRÉCOMPTE MOBILIER

**€ 309.061,72**

AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS

**€ 36.659,74**

FRAIS EXCEPTIONNELS

**€ 286.196,86**

BÉNÉFICE 2017 À REPORTER

# DÉCISIONS DE L'IPI

---

## DÉCISIONS 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 2017, le nombre de plaintes introduites a cru de presque 35% par rapport à 2016.

**1183**  
PLAINTES

**412 FR**  
**771 NL**

**783**  
CLASSEMENTS  
SANS SUITE

**287 FR (70%)**  
**496 NL (64%)**

Chaque plainte fait l'objet d'un dossier. Après analyse, les assesseurs juridiques des Chambres renvoient les dossiers devant les Chambres exécutives ou les classent sans suite. Plusieurs dossiers peuvent parfois mener à une seule décision.

**283**  
DÉCISIONS

**93 FR**  
**190 NL**

**333**  
DOSSIERS  
AYANT FAIT L'OBJET  
D'UNE DÉCISION

**120 FR**  
**213 NL**

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.

**32**  
RADIATIONS

**10 FR**  
**22 NL**

**97**  
SUSPENSIONS

**39 FR**  
**58 NL**

**52**  
BLÂMES

**19 FR**  
**33 NL**

**30**  
AVERTISSEMENTS

**9 FR**  
**21 NL**

**19**  
ACQUITTEMENTS

**4 FR**  
**15 NL**

**53**  
AUTRES

**12 FR**  
**41 NL**

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

**53**  
DÉCISIONS

**13 FR**  
**40 NL**

**39**  
SANCTIONS PLUS  
LÉGÈRES

**10 FR**  
**29 NL**

**2**  
IRRECEVABLES

**0 FR**  
**2 NL**

**13**  
CONFIRMATIONS  
DE LA SANCTION

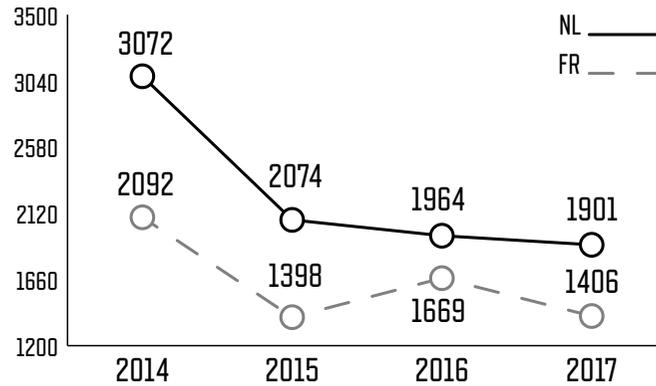
**3 FR**  
**10 NL**

**1**  
SANCTION PLUS  
LOURDE

**0 FR**  
**1 NL**

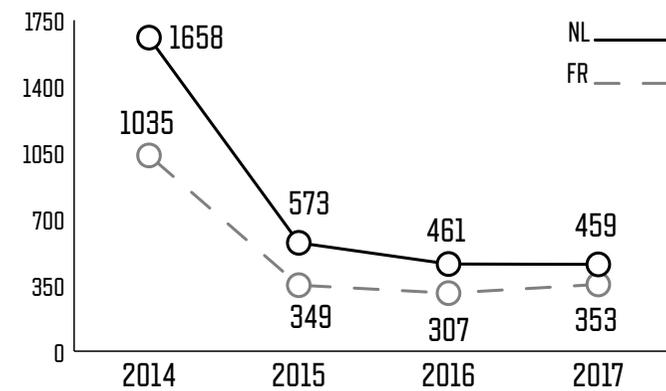
# DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

NOMBRE DE DÉCISIONS



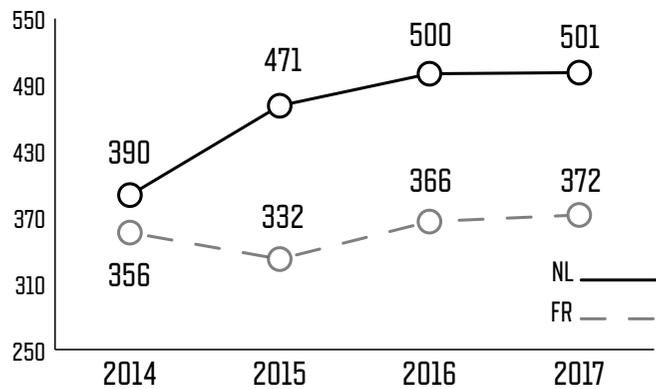
Les Chambres exécutives de l'IPI se prononcent au sujet de l'accès à la profession d'agent immobilier (demandes d'inscription, d'omission, etc...).

NOMBRE D'OMISSIONS



Les omissions se stabilisent en 2017. Il s'agit de demandes d'agents immobiliers souhaitant arrêter une activité (dans une ou deux colonnes), de décès ou de décisions d'omission d'office (par exemple, lorsque le stagiaire n'a pas finalisé son stage dans les 3 ans).

NOUVELLES INSCRIPTIONS SUR LA LISTE DES STAGIAIRES



La profession d'agent immobilier demeure extrêmement populaire en 2017, comme le montrent les statistiques de la liste des stagiaires.

La grande majorité des stagiaires commence uniquement en tant que courtier. Une petite majorité seulement souhaite exercer 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

**FR** **372**  
STAGIAIRES

**307**  
COURTIERS

**27**  
SYNDICS

**38**  
COURTIERS ET SYNDICS

**NL** **501**  
STAGIAIRES

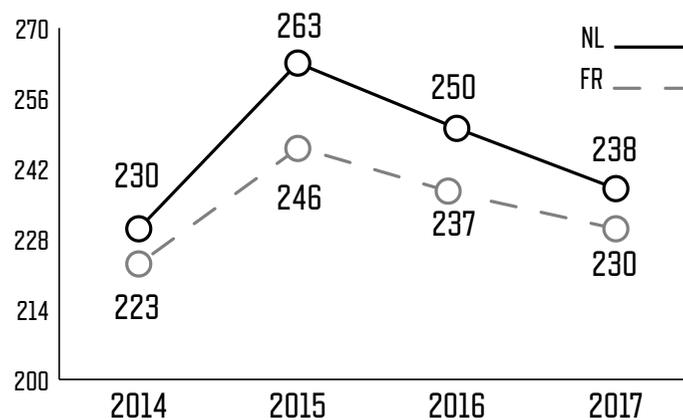
**444**  
COURTIERS

**27**  
SYNDICS

**30**  
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 2016.

En observant 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

**FR** **230**  
TITULAIRES

**189**  
COURTIERS

**20**  
SYNDICS

**21**  
COURTIERS ET SYNDICS

**NL** **238**  
TITULAIRES

**209**  
COURTIERS

**18**  
SYNDICS

**11**  
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

} **26 FR**  
**33 NL**

**29**  
AUDIENCES

} **10 FR**  
**19 NL**

**61**  
DÉCISIONS

} **30 FR**  
**31 NL**

**104**

maîtres de stage francophones se sont inscrits en 2017, dont 86 aux 2 colonnes, 17 à la colonne "courtiers" et 1 à la colonne "syndics". Du côté néerlandophone, 137 nouveaux maîtres de stage se sont inscrits. Un maître de stage doit, préalablement à la demande d'inscription, entre-autres, avoir exercé la profession d'agent immobilier en tant qu'activité principale durant 4 ans.

## NOMBRE DE SÉANCES

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

21/

CONSEIL NATIONAL

**9**  
SÉANCES



BUREAU

**34**  
SÉANCES



CHAMBRES

**92**  
SÉANCES



# FAUX AGENTS IMMOBILIERS

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

À côté des plus 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 régissent l'accès à la profession d'agent immobilier. Le dépistage et la poursuite de ces faux agents immobiliers constituent un objectif majeur de l'IPI.

**582**  
DOSSIERS OUVERTS  
EN 2017

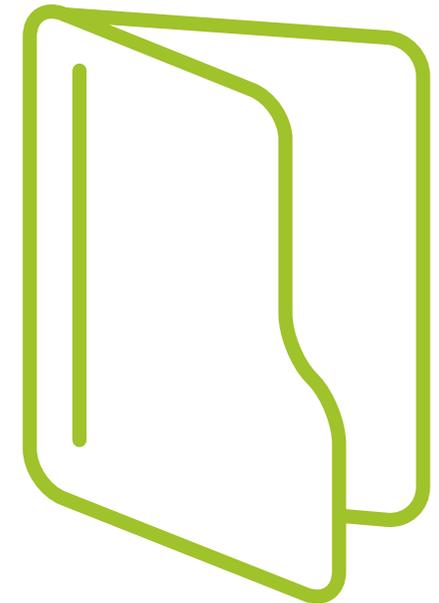
**323 FR**  
**259 NL**

**244**  
SANS AGRÉATION  
IPI

**96 FR**  
**148 NL**

**338**  
COLLABORATION  
AVEC UNE PERSONNE  
ILLÉGALE

**227 FR**  
**111 NL**



**En 2017, 582 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 initiative des détectives privés de l'Institut. En 2017, nos détectives privés ont procédé à 449 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.

**247 dossiers en cours ont pu être clôturés sans action en justice, dont 28 parce que l'intéressé a mis un terme à ses activités illégales. L'IPI est allé en justice à 34 reprises.**

En 2017, les faux agents immobiliers n'ayant pas accepté de se mettre en règle ont été condamnés à mettre un terme à leurs activités illégales (condamnations qui furent très souvent assorties d'astreintes financières pouvant grimper jusqu'à 5.000 € par infraction et par jour).

**En effet, 42 des 43 jugements de 2017 ont été prononcés en faveur de l'IPI. Dans trois cas, il y a eu jugement d'accord. Dans trois autres, la condamnation a été assortie d'astreintes. Et une fois, une peine correctionnelle fut prononcée.**

# 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 2017, **163 THÈMES** de formations ont été proposés aux agents immobiliers francophones et **408** aux néerlandophones. Depuis l'existence de la plateforme de formation Edux, le nombre total d'organismes francophones agréés est passé à **30** (7 nouveaux francophones et 23 nouveaux néerlandophones en 2017) et à **96** pour l'ensemble du pays. Ensemble, ils ont délivrés **14.124 ATTESTATIONS INDIVIDUELLES** de formation.

## E-LEARNING



Les agents immobiliers peuvent se former via l'E-learning.

En 2017, nous avons proposé **36 COURS** en ligne (17 en français et 19 en néerlandais). Les agents immobiliers ont consulté ces cours **88.334 FOIS** et y ont testé leur connaissance à **15.056 reprises**.

## HELPSDESK 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 toujours apprécié. En 2017, le helpdesk francophone a traité exactement **2.488 APPELS**, soit, comme l'année précédente, plus de **200 PAR MOIS** en moyenne! Du côté néerlandophone, **1.666 APPELS** ont été traités.

## COMMUNICATION



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 2017, l'IPI a diffusé pas moins de **92 NEWSLETTERS ÉLECTRONIQUES ET 8 MAGAZINES PAPIER**. L'Institut a publié **12 COMMUNIQUÉS DE PRESSE**, est actif sur les réseaux sociaux et a produit **UNE VIDÉO D'ANIMATION** présentant tout ce que l'IPI fait pour les agents immobiliers et les consommateurs.

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



Une fois connectés, les agents immobiliers trouvent sur le site [www.ipi.be](http://www.ipi.be) une multitude de documents juridiques et pratiques qui les aideront dans l'exercice de leur profession, parmi lesquels un guide anti-blanchiment, des modèles de missions, différents modèles de clauses et des textes de loi pertinents accompagnés de notes explicatives. Sans oublier les FAQ.

## RENCONTRES

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 2017, les membres francophones du Bureau ont mis les nouveaux membres de l'IPI à l'honneur à 5 reprises.



Au total, **230 TITULAIRES FRANCOPHONES** et 238 néerlandophones ont reçu leur panonceau et leur certificat bien mérités.

Par ailleurs, en 2017, l'IPI est allé à la rencontre des agents immobiliers et du grand public lors des Salons de l'immobilier de Federia, de la CIB-Vlaanderen et de la Copropriété. L'institut s'est également déplacé dans certaines hautes écoles pour expliquer son rôle dans le secteur.

# CONTACTS

---

## WHO'S WHO - DÉPARTEMENTS

### COMITÉ DE DIRECTION

**OLIVIER Aoust**

directeur juridique (Fr)

**JURGEN VANSTEENE**

directeur juridique (NI)

**STEFAN 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 HOLSBECK**

juriste

**ELISABETH PITTELJON**

dossiers disciplinaires

**HILDE CUYPERS**

dossiers administratifs

**OLIVIA CAUS**

dossiers de stage

**ELISABETH PITTELJON**

dossiers Chambre exécutive  
(jusqu'au 30/04/2017)

**ANNE ROGGEN**

dossiers Chambre d'appel

**DANIELLE VERREES**

dossiers maîtres de stage

**ELKE VANOBBERGEN**

collaboratrice administrative

**YANNICK O**

collaborateur études



DÉPARTEMENT  
FINANCES  
ET LOGISTIQUE

**DIRECTEUR :**  
**STEFAN JONCKHEERE**

**COLETTE HERBOTS**  
réceptionniste

**MARTINE DUBERNARD**  
collaboratrice

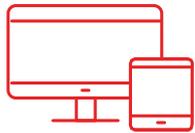


DÉPARTEMENT  
DÉPISTAGE

**DIRECTEUR :**  
**BRUNO KERCKHOF**

**MARIANNE TASSENOY**  
collaboratrice

**1 DÉTECTIVE PRIVÉ FR**  
**1 DÉTECTIVE PRIVÉ NL**



DÉPARTEMENT  
COMMUNICATION  
ET FORMATION

**DIRECTEUR : STEVEN LEE**  
sl@ipi.be

**DORIEN STEVENS**  
responsable  
communication NL  
ds@biv.be

**CLAIRE GILISSEN**  
responsable  
communication FR  
cg@ipi.be

**FRANK DAMEN**  
digital manager  
fd@biv.be



BÂTIMENT

**ALAIN BERTRAND**  
responsable  
**BEATA DRZYMONT**  
(jusqu'au 20/12)  
entretien

**LUCIA MAIELLO**  
entretien

# NOS COORDONNÉES

	<a href="http://www.ipi.be">www.ipi.be</a>		<a href="mailto:info@ipi.be">info@ipi.be</a>		<b>immolPI</b> (IPI Institut professionnel des agents immobiliers)
		02 505 38 50		<a href="https://www.facebook.com/immolPI">@immolPI</a>	
	Rue du Luxembourg 16B 1000 Bruxelles				<b>Institut professionnel des agents immobiliers</b>