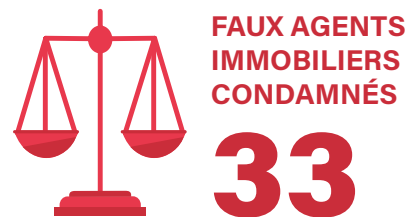
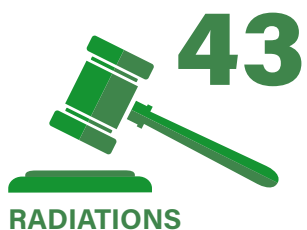


# RAPPORT ANNUEL 2019



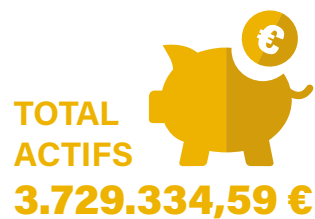
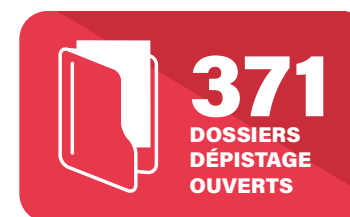
**488**  
NOUVEAUX  
TITULAIRES



ATTESTATIONS  
DE FORMATION



**4.356**  
APPELS  
HELPDESK



**10.630**  
AGENTS IMMOBILIERS





# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>	<b>INFORMATION ET SUPPORT</b> .....	<b>19</b>
LE MINISTRE.....	4	FORMATIONS ET E-LEARNING.....	19
LE BUREAU.....	6	COMMUNICATION.....	20
<b>L'AGENT IMMOBILIER</b> .....	<b>8</b>	HELPDESK JURIDIQUE.....	20
10.630 AGENTS IMMOBILIERS.....	8	RENCONTRES.....	21
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE.....	9	<b>PERSONNEL</b>	
ÂGE DE L'AGENT IMMOBILIER.....	9	<b>ET RESSOURCES</b> .....	<b>22</b>
DIPLÔMES.....	10	BILAN FINANCIER.....	23
<b>L'IPI</b> .....	<b>11</b>	NOMBRE DE SÉANCES, RÉUNIONS	
MISSIONS.....	11	ET EXAMENS.....	25
DÉCISIONS ADMINISTRATIVES.....	12	<b>CONTACT</b> .....	<b>26</b>
<b>DISCIPLINAIRE</b>			
<b>ET SERVICE DÉPISTAGE</b> .....	<b>14</b>		
DÉCISIONS DISCIPLINAIRES.....	14		
LE SERVICE DÉPISTAGE RETIRE DU MARCHÉ			
LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS.....	17		

# PRÉAMBULE

## Le Ministre



**“LES PROFESSIONNELS DE L’IMMOBILIER TRAVERSENT AUJOURD’HUI, COMME D’AUTRES, UNE PÉRIODE EXTRÊMEMENT DIFFICILE SUITE À LA PANDÉMIE DE CORONAVIRUS. NOUS NOUS TENONS À LEURS CÔTÉS. A L’INSTAR D’AUTRES SECTEURS, ILS JOUENT UN RÔLE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE IMPORTANT. ”**

Depuis 2013, une série de réformes ont été apportées au fonctionnement de l’Institut et à la réglementation de la profession. La dernière en date a été réalisée par la loi du 21 décembre 2017. Celle-ci modifie la loi du 11 février

2013 organisant la profession d’agent immobilier et entrée en vigueur au 1er février 2018. Cette réforme a largement contribué au renforcement de la protection des clients contre le risque d’insolvabilité du professionnel ainsi qu’à l’amélioration de la procédure disciplinaire et à sa plus grande transparence pour les plaignants.

En 2019, l’IPI devait concrétiser cette réforme. Cette année fut aussi dédiée à la formation et à l’information des membres. Des axes essentiels à l’amélioration de la qualité des prestations des agents immobiliers agréés.

L’IPI a brillamment relevé ces défis. Je salue particulièrement les efforts déployés sur le plan des contrôles des comptes tiers par les référendaires/experts de l’Institut. Ils contribuent ainsi à améliorer la confiance des consommateurs dans les transactions immobilières. L’instauration d’une séparation claire entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l’agent immobilier a aussi permis de mieux

protéger les sommes d’argent qui lui sont confiées.

Je constate également que l’IPI joue pleinement son rôle de contrôle, que ce soit en vue de veiller au respect des règles d’accès à la profession d’agent immobilier (notamment en poursuivant devant les tribunaux les personnes exerçant illégalement la profession) ou par l’exercice de sa fonction d’organe disciplinaire.

Les missions d’un Ordre professionnel tel que l’IPI sont essentielles. L’IPI contribue à des transactions immobilières saines, basées sur la confiance, la crédibilité et la responsabilité des intermédiaires. Avec le temps, à force de travail, d’esprit de collaboration et d’exigence, l’IPI est devenu un outil précieux et efficace de contrôle de la profession, au service tant des professionnels que des consommateurs.

Les moyens adéquats sont mis en œuvre en vue de dépister et poursuivre les faux agents immobiliers. En 2019, l’IPI a obtenu gain de cause dans 100 % des procédures initiées contre des personnes en situation d’exercice illégal de la profession (33 jugements et arrêts positifs et une régularisation amiable).

La réforme de 2017 a apporté plus de transparence à la procédure disciplinaire et a amélioré la position des plaignants, notamment en ouvrant le droit à demander la révision d’une décision en classement sans suite par l’IPI. En qualité de Ministre de tutelle, je vous encourage à évaluer la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.

Durant la période 2013 à 2017, le Bureau de l'IPI ne comptait pas de femme. Depuis 2017, cette situation a connu une évolution positive puisque le Bureau est à nouveau mixte. Il y a par ailleurs davantage de membres femmes dans l'ensemble des organes (Conseil national – Chambres exécutives) qu'au cours des années précédentes. Je ne peux que saluer cette féminisation des organes de l'Institut et vous inviter à accroître la participation des femmes à la vie de l'Institut dès lors qu'elles sont également plus nombreuses dans la profession. A l'heure actuelle, les femmes représentent 32% des membres de l'Institut, contre 28% en 2012.

Je veux également saluer les initiatives prises au cours de l'année 2019 afin d'améliorer la formation des membres :

- en améliorant la qualité du stage notamment via la digitalisation de la procédure ce qui facilite la vie des stagiaires et des maîtres de stage;
- en renforçant l'offre de formations et la sensibilisation des membres à leurs obligations dans ce domaine;
- en remaniant le test d'aptitude pratique écrit.

Je constate aussi que l'IPI est passé à l'ère de la digitalisation et de la communication proactive sur ses missions et son fonctionnement. L'IPI est également présent sur le terrain :

- création d'une vidéo expliquant le parcours de stage;
- lancement d'une brochure sur le fonctionnement de l'IPI;

- formations expliquant aux membres le fonctionnement de l'Institut (roadshows);
- participation aux salons (SIEP, copropriété), présence dans les Hautes Ecoles et les centres de formation pour expliquer aux étudiants le rôle et les missions de l'IPI.

Enfin, dès lors qu'il a déjà entamé sa mutation digitale, l'Institut pourrait également contribuer aux efforts du gouvernement pour sensibiliser les PME avec lesquelles il est en contact à cette indispensable adaptation. Des informations et formations dédiées à la digitalisation pourraient avoir un effet de renforcement. Il s'agit là d'une suggestion pour 2020.

Les professionnels de l'immobilier traversent aujourd'hui, comme bien d'autres secteurs, une période extrêmement difficile suite à la pandémie de Coronavirus. Nous nous tenons à leurs côtés et avons pris les mesures de soutien nécessaires. A l'instar d'autres secteurs, ils jouent un rôle social et économique important. Mes vœux pour 2020 sont donc d'abord de voir nos PME, nos indépendants et nos professions libérales traverser cette crise. Je souhaite aussi à l'IPI plein succès dans ses démarches vers davantage encore de professionnalisme et de probité dans les transactions immobilières.

*Denis Ducarme,*

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

## Le Bureau



### LA DIGITALISATION, LA CLÉ D'UNE PROFESSIONNALISATION ACCRUE

On se souviendra de 2019 comme étant l'année de lancement du nouvel outil de stage. C'est via cette plateforme digitale que les stagiaires, inscrits depuis le 1er janvier 2019, doivent documenter leur stage. L'objectif est de leur permettre de témoigner du travail réalisé pour le compte de leur maître de stage par le biais des documents à télécharger et des activités à encoder dans l'agenda électronique. Les rapports de stage au format papier sont devenus obsolètes et vont progressivement appartenir au passé.

Mais le maître de stage n'est pas en reste vis-à-vis de l'outil et a également un rôle important à jouer. Grâce à l'agenda digital, il peut mieux suivre son stagiaire et tout comme ce dernier, il complète un formulaire d'évaluation qui a pour objectif d'évaluer de manière critique le stage. En outre, nous avons organisé des formations destinées aux maîtres de stage afin de leur montrer le fonctionnement de l'outil et répondre ainsi aux préoccupations et questions qui l'entourent.

Ce renouveau numérique constituait pour nous une priorité absolue. Dès le début de notre mandat, nous avons manifesté notre volonté

d'améliorer la qualité du stage. Désormais, il est plus facile d'identifier les éléments qui assurent la diversité d'un stage. Et de cette façon, chacun sait ce que l'on attend de lui au terme du stage. En outre, grâce aux rappels automatiques, le stagiaire et le maître de stage sont informés des échéances importantes tout au long du déroulement du stage. En fin de compte, le stage reste une étape essentielle dans le parcours d'un futur agent immobilier.

Nous avons également remanié la partie écrite du test d'aptitude pratique. Nous avons collaboré avec des experts du domaine de l'immobilier (incluant les hautes écoles) afin de mettre à jour les questions de l'examen. Des thèmes différents relatifs à l'immobilier ont été définis, thèmes qui seront abordés lors du test d'aptitude écrit de fin de stage pour chacune des colonnes (courtier et syndic). Bien entendu, la pertinence de chaque thème est en corrélation avec la colonne à laquelle est inscrit le stagiaire. Ainsi, les questions se rapportant à la loi relative à la copropriété seront plus nombreuses et plus approfondies pour le test de la colonne syndic.

La professionnalisation passe aussi par la sensibilisation. C'est dans ce cadre que nous nous devons d'informer nos membres quant aux éventuels contrôles auxquels ils pourraient être soumis. Nos experts effectuent presque tous les jours des contrôles en réponse à une plainte ou de manière aléatoire. Différents éléments sont alors passés au crible, tels que les informations obligatoires à mentionner sur le site web, le respect de la législation anti-blanchiment, l'obligation de formation permanente ainsi que le compte de tiers. Ces contrôles profitent non seulement aux agents immobiliers, mais aussi au consommateur et, par extension, à l'ensemble du secteur.

Suite à la réforme de la loi organisant la profession d'agent immobilier en 2018, les fonds des consommateurs sont protégés en cas de faillite de l'agent immobilier. Dans ce cas, l'acompte est transféré à l'ayant-droit et ne peut plus être saisi par les autres créanciers, même privilégiés. Les règles régissant le compte de tiers sont claires et doivent être strictement respectées. La réforme de 2018 impose à l'API d'organiser le contrôle des comptes de tiers. Lors de ces contrôles, nous expliquons clairement au professionnel l'utilisation correcte qu'il doit en avoir et nous comptons poursuivre nos efforts en la matière.

Une autre grande priorité concerne l'obligation de formation. Chaque agent immobilier est tenu de suivre 10 heures de formation par an et par colonne. Se former est indispensable pour celui qui veut délivrer un service de qualité dans un secteur où la législation est en constante évolution. Là encore, nous avons veillé à sensibiliser nos membres quant à l'importance de la formation. Vers la fin de l'été, nous avons envoyé aux titulaires un mail personnalisé reprenant le statut des heures suivies au moment de l'envoi. Si le bilan était satisfaisant voire excellent pour certains, ce ne fut pas le cas pour d'autres.

Nous avons également un rôle d'information. C'est pourquoi nous avons organisé des roadshows et des sessions d'information où nous sommes allés personnellement à la rencontre des membres. L'objectif étant de leur expliquer de quelle manière nous travaillons, clarifier certaines règles et surtout leur expliquer les raisons de nos actions. Il nous tient à cœur de renforcer notre présence sur le terrain et d'aller à la rencontre de nos membres et du public, que ce soit via notre participation à différents salons ou encore nos présentations dans les hautes écoles et autres IFAPME & EFP.

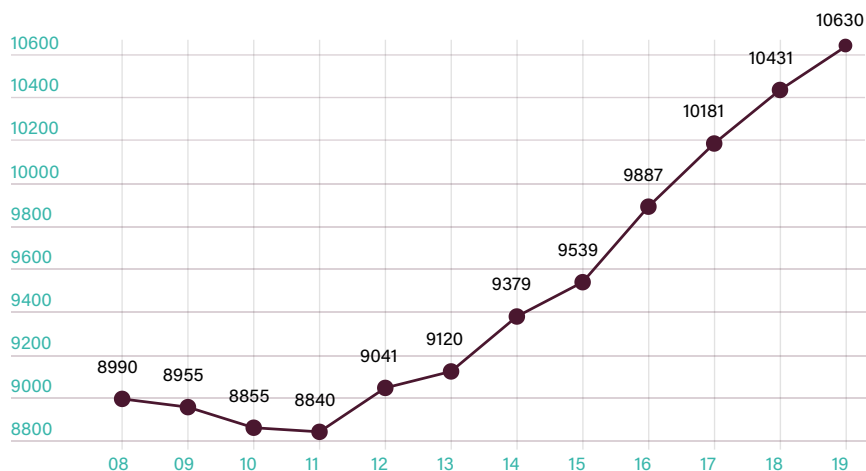
En 2020, nous poursuivrons sur la voie de la numérisation. Le site web connaîtra notamment un renouveau visuel. En outre, nous séparerons du reste du site la section "connaissances" afin que toutes les informations cruciales pour l'agent immobilier puissent être centralisées à un seul et même endroit.

Enfin, nous avons mis sur les rails un tout nouveau projet numérique dans le cadre de l'inscription à la liste des stagiaires. En effet, un futur candidat-stagiaire pourra suivre, via son compte, l'entièreté de la procédure de sa candidature qu'il aura au préalable introduite par le biais du nouvel outil. Cette nouvelle façon de fonctionner devrait garantir une plus grande efficacité de nos services en la matière. De belles perspectives sont donc en vue pour l'année à venir.

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

# L'AGENT IMMOBILIER

## 10.630 agents immobiliers



**4.509** FR

**6.121** NL

**7.256**

HOMMES (68,3 %)

**3.374**

FEMMES (31,7 %)

**8.377**

TITULAIRES

**3.498** FR

**4.879** NL

**4.084** C

**4.030** CS

**263** S

**2.197**

STAGIAIRES

**979** FR

**1.218** NL

**1.914** C

**159** CS

**124** S

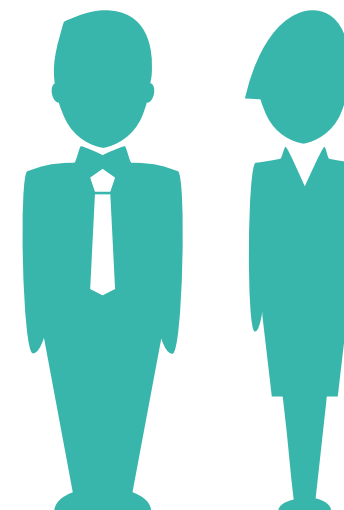
**56**

OCCASIONNELS\*

**32** FR

**24** NL

**56** C



(\*) Agents immobiliers exerçant dans un autre pays européen mais ayant fait auprès de l'IPI une déclaration préalable à l'exercice occasionnel de la profession en Belgique.



**6.054**

COURTIERS

2.412 FR  
3.642 NL

**387**

SYNDICS

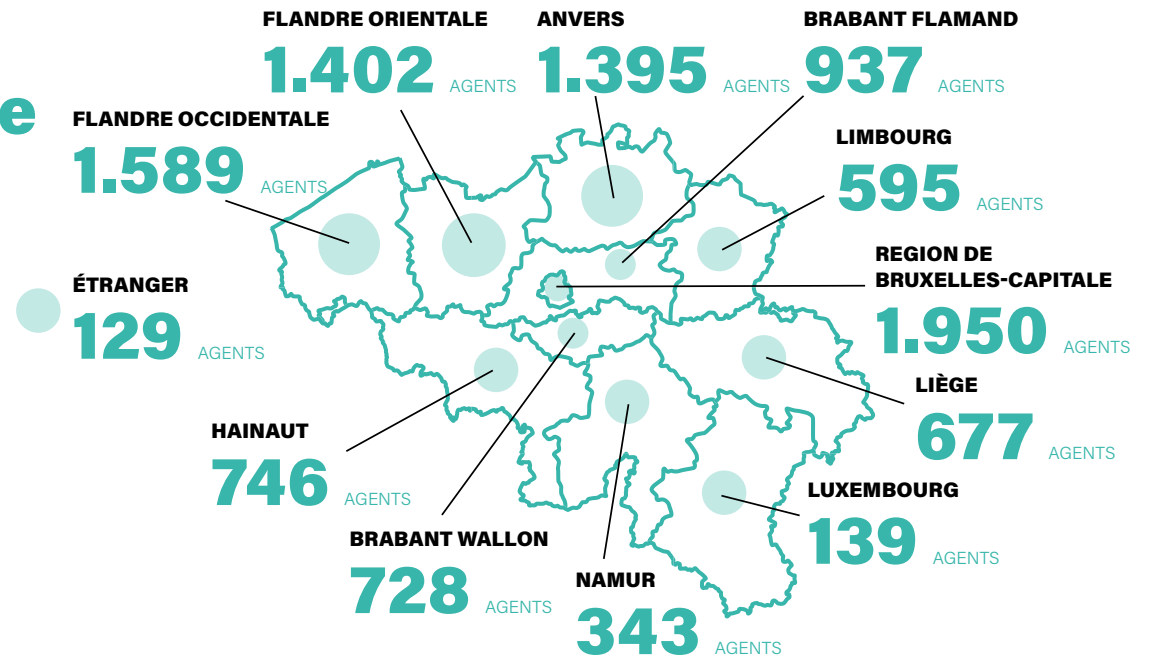
198 FR  
189 NL

**4.189**

COURTIERS - SYNDICS

1.899 FR  
2.290 NL

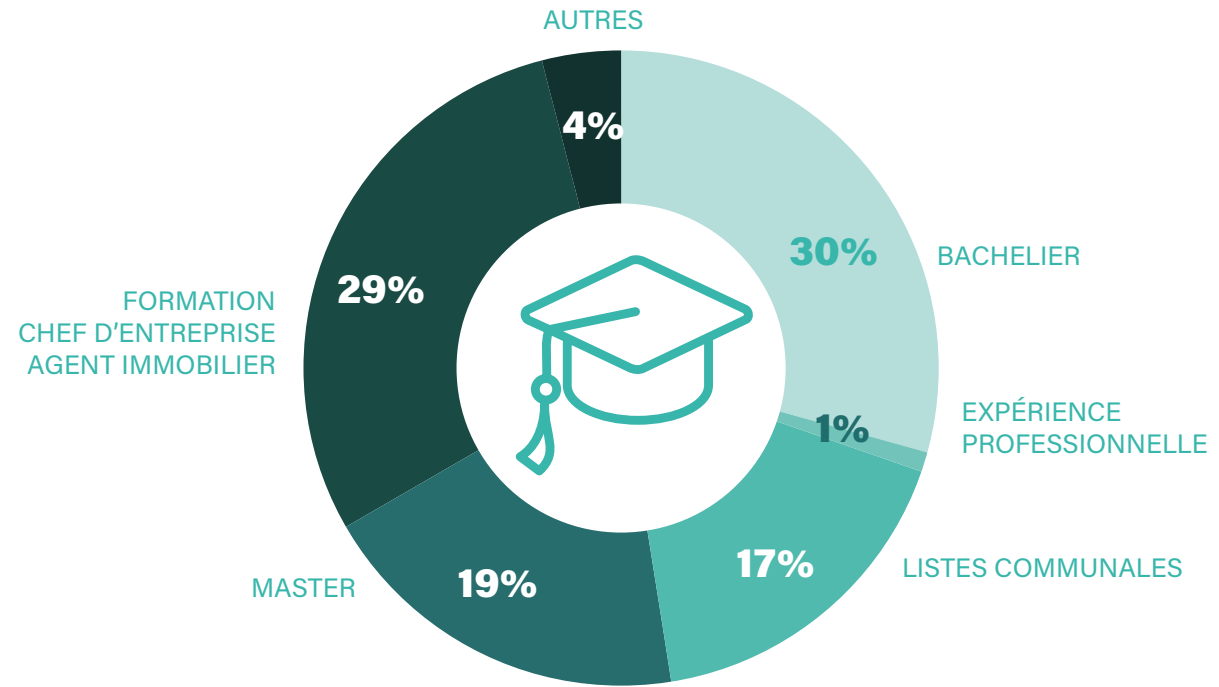
## Répartition géographique



## Âge de l'agent immobilier

L'âge moyen de l'agent immobilier titulaire est de **48 ANS**. L'agent immobilier stagiaire est âgé de 34 ans en moyenne. En moyenne, on constate, titulaires et stagiaires confondus, que le courtier a 42 ans, le syndic 46 et le courtier-syndic 51 ans.

# Diplômes



**29,6%**

BACHELIER

6,1% CONSTRUCTION  
28,6% IMMOBILIER  
20,7% CHEF D'ENTREPRISE  
44,6% AUTRES

**16,7%**

LISTES COMMUNALES (1993-1995)

**19%**

MASTER

15,8% ECONOMIQUE  
17% DROIT  
67,2% AUTRES

**1,2%**

EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

**29%**

FORMATION CHEF D'ENTREPRISE  
AGENT IMMOBILIER

**4,5%**

AUTRES

# L'IPI

---

**Garantie d'un secteur toujours plus fiable et professionnel**

## **Missions**

L'INSTITUT S'EST VU CONFIER LES TROIS MISSIONS SUIVANTES :

- 1.** CONTRÔLER ET ORGANISER L'ACCÈS À LA PROFESSION AINSI QU'ÉTABLIR ET TENIR À JOUR LA LISTE DES MEMBRES ;
- 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.



## Décisions administratives

La profession d'agent immobilier reste populaire, comme le prouvent les chiffres des nouvelles inscriptions à la liste des stagiaires, peu différents de ceux de l'année précédente. La grande majorité des

### NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2019

# 2019

<b>856</b> STAGIAIRES	}	<b>363 FR</b>	}	<b>750 C</b>
		<b>493 NL</b>		<b>50 CS</b>

Celui qui termine son stage et réussit le test d'aptitude, qui consiste en un examen écrit et oral, sera inscrit sur le tableau des titulaires. La tendance relevée chez les stagiaires est la même pour les

### NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2019

# 2019

<b>488</b> TITULAIRES	}	<b>219 FR</b>	}	<b>432 C</b>
		<b>269 NL</b>		<b>11 CS</b>

### NOUVELLES INSCRIPTIONS DES MAÎTRES DE STAGE

<b>248</b> MAÎTRES DE STAGE	}	<b>110 FR</b>	}	<b>119 C</b>
		<b>138 NL</b>		<b>121 CS</b>

stagiaires n'exercent que comme courtiers. Une petite minorité seulement opte pour une combinaison des deux colonnes voire uniquement pour le syndic.

### NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2018

# 2018

<b>867</b> STAGIAIRES	}	<b>352 FR</b>	}	<b>758 C</b>
		<b>515 NL</b>		<b>60 CS</b>

titulaires, lesquels sont majoritairement actifs en tant que courtiers. Le nombre de nouveaux titulaires a diminué de 20% par rapport à 2018.

### NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2018

# 2018

<b>620</b> TITULAIRES	}	<b>282 FR</b>	}	<b>542 C</b>
		<b>338 NL</b>		<b>23 CS</b>

L'année passée, 248 nouveaux maîtres de stage ont été inscrits. Un maître de stage doit remplir différentes conditions pour introduire sa demande. En effet, il doit être inscrit au tableau des titulaires depuis au moins 4 ans de façon ininterrompue et ne doit avoir encouru aucune sanction définitive de suspension ou de radiation, à moins qu'elle ait fait l'objet d'une réhabilitation.

### NOMBRE D'OMISSIONS

**1.388**  
OMISSIONS

} **571 FR**  
**817 NL**

} **466 C**  
**181 CS**  
**741 S**

En 2019 l'on dénombre 1.388 demandes d'omission (sur l'une ou les deux colonnes), soit le double comparé à l'année précédente. Cette augmentation peut trouver son explication dans le fait que depuis l'année dernière, l'obligation de formation permanente est passée à 10 heures par an et par colonne. Cette modification a incité les membres, qui étaient inscrits sur les deux colonnes mais n'exerçaient dans les faits qu'une seule des deux activités, à demander leur omission de l'une des deux colonnes, laquelle correspond généralement à la colonne des syndics.

### NOMBRE DE DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

**3.777**  
DÉCISIONS  
ADMINISTRATIVES

} **1.386 FR**  
**2.391 NL**

Au total, 3.777 décisions administratives ont été prises l'an dernier (inscriptions, omissions, ...).

### NOMBRE D'APPELS

**69**  
APPELS

} **33 FR**  
**36 NL**

Celui qui souhaite contester une décision administrative prise par la Chambre exécutive peut interjeter appel.

### NOMBRE DE DÉCISIONS

**73**  
DÉCISIONS

} **33 FR**  
**40 NL**

### NOMBRE D'AUDIENCES

**34**  
AUDIENCES

} **11 FR**  
**23 NL**

**C = courtiers, CS = courtiers - syndics, S = syndics**

# DISCIPLINAIRE ET SERVICE DÉPISTAGE

## Décisions disciplinaires

L'année dernière, la Chambre exécutive francophone de l'IPI a ouvert 509 dossiers sur base d'une plainte ou sur demande de l'assesseur juridique. Il s'agit d'un avocat indépendant, nommé par le ministre

des Classes moyennes, qui va enquêter sur la plainte et recueillir des renseignements. Du côté néerlandophone, 918 dossiers ont été ouverts.

### TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS

**1.427** } **509 FR**  
**918 NL**

### DOSSIERS RENVOYÉS DEVANT LA CHAMBRE EXÉCUTIVE

**445** } **157 FR**  
**288 NL**

### DOSSIERS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DÉCISION

**384** } **140 FR**  
**244 NL**

### NOMBRE DE DÉCISIONS DISCIPLINAIRES

**336** } **105 FR**  
**231 NL**

### NOMBRE DE CLASSEMENTS SANS SUITE

**982** } **352 FR**  
**630 NL**

Après avoir examiné la plainte, l'assesseur juridique peut la classer sans suite. Diverses raisons peuvent expliquer un classement sans suite telles que l'absence de preuve, un cas de différend civil pour lequel l'Institut n'est pas compétent, le fait qu'aucune erreur déontologique n'ait pu être établie ou encore une solution à l'amiable trouvée entretemps. L'assesseur peut également classer sans suite à la condition que l'intéressé respecte certaines conditions. Il peut également formuler les remontrances qu'il juge utiles.

Si l'assesseur estime qu'une condamnation disciplinaire est nécessaire, l'agent immobilier en question est convoqué devant la Chambre exécutive. Il arrive ainsi parfois que plusieurs plaintes

contre un même agent immobilier sont regroupées.

Dans ces dossiers disciplinaires combinés, une seule décision est souvent prise.

En ce qui concerne les décisions, la Chambre exécutive peut soit acquitter, soit prononcer une sanction disciplinaire. Il peut s'agir d'une radiation (13%) ou d'une suspension (39%), mais aussi d'un blâme (20%) ou d'un avertissement (13%). Les Chambres ne peuvent accorder de réparation judiciaire ni contraindre l'agent immobilier à rembourser et/ou indemniser un plaignant. Seul un tribunal civil est compétent à cet effet.

#### RADIATIONS

**43** } **21 FR**  
**22 NL**

#### AVERTISSEMENTS

**44** } **12 FR**  
**32 NL**

#### SUSPENSIONS

**130** } **38 FR**  
**92 NL**

#### ACQUITTEMENTS

**11** } **3 FR**  
**8 NL**

#### BLÂMES

**67** } **21 FR**  
**46 NL**

#### AUTRES

**41** } **10 FR**  
**31 NL**

#### NOMBRE TOTAL DE CONTRÔLES

**297** } **66 FR**  
**231 NL**

#### REMONTRANCES DE L'AJ

**115** } **8 FR**  
**107 NL**

#### DOSSIERS EN COURS

**60** } **3 FR**  
**57 NL**

#### RENOYÉS DEVANT LA CE

**90** } **46 FR**  
**44 NL**

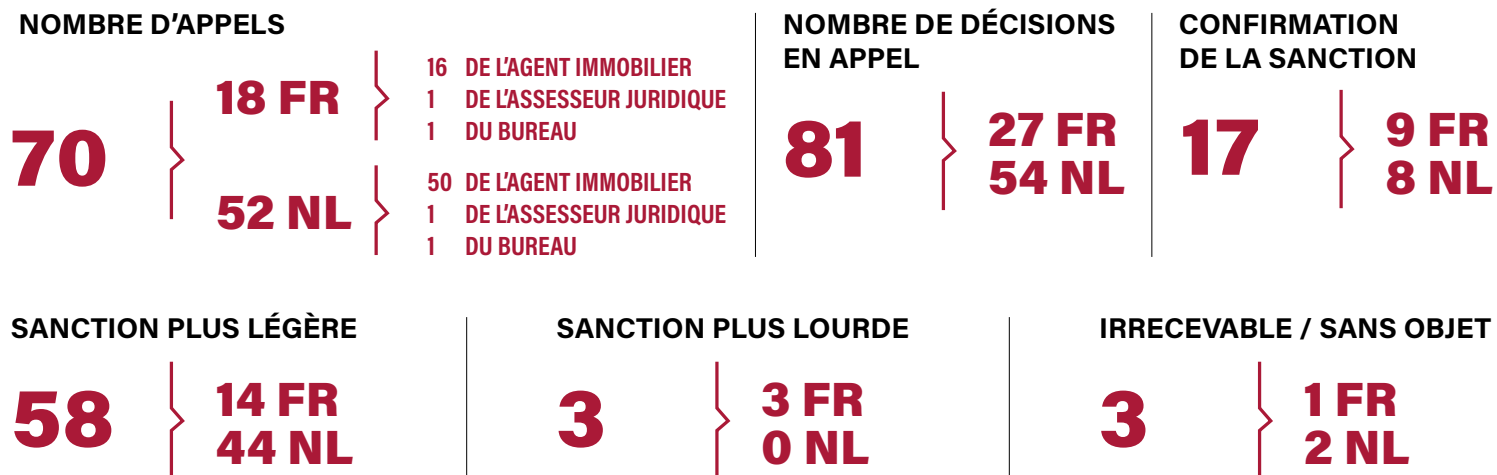
#### DOSSIERS SANS SUITE

**40** } **17 FR**  
**23 NL**

Comme vous pouvez le constater ci-dessus, nos référendaires ou experts effectuent, sur demande de l'assesseur juridique, un grand nombre de contrôles de dossiers en se rendant dans les agences immobilières. Pour être précis, il y en a eu 66 du côté francophone. Parfois, l'agent immobilier s'en sort avec une remontrance de

l'assesseur juridique. Ce dernier y formule des recommandations et invite l'agent immobilier à exercer dans le respect du code. Dans le cas où l'assesseur estime que les manquements sont suffisamment graves, l'agent immobilier sera convoqué devant la Chambre exécutive.

L'agent immobilier, l'assesseur juridique de la Chambre exécutive et le Bureau ont la possibilité de contester une décision disciplinaire en introduisant un recours auprès de la Chambre d'appel.



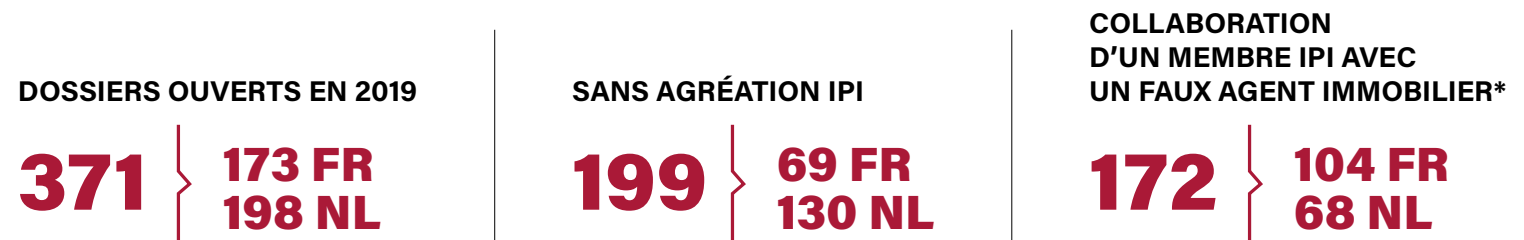


# Le service Dépistage retire du marché les faux agents immobiliers

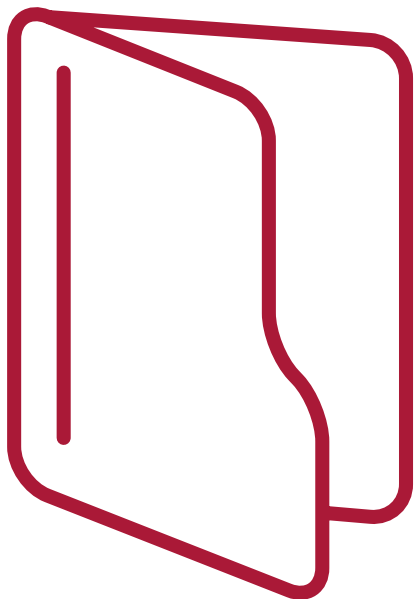
## LA LUTTE CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS, OBJECTIF MAJEUR DE L'IPI

À côté des 10.630 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 petit 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 et constituent un danger pour le consommateur. Le dépistage et la poursuite de ces faux agents immobiliers constituent un objectif majeur de l'IPI.



\* Les non agréés peuvent être sanctionnés par les tribunaux pour exercice illégal de la profession et les membres agréés IPI encourent une sanction disciplinaire de la part de la Chambre exécutive.



EN 2019, **371** DOSSIERS ONT ÉTÉ OUVERTS DANS LE CADRE 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, LESQUELS ONT PROCÉDÉ À **476** INSPECTIONS.

Lorsque le service Dépistage ouvre un dossier, celui-ci ne se retrouve pas systématiquement devant le tribunal. Dans un premier temps, le Dépistage demande de recevoir des informations concernant l'activité constatée. Si l'activité d'une personne n'est pas illégale, parce que la plainte concerne un employé dans une agence immobilière ou un syndic copropriétaire par exemple, 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.

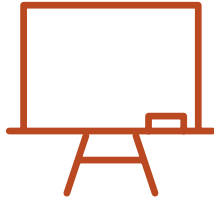
DOSSIERS CLÔTURÉS SANS ACTION EN JUSTICE : **282** DOSSIERS.

A défaut de régulariser la situation, l'Institut n'hésite pas entamer des poursuites judiciaires. En 2019, 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 assorties d'astreintes financières pouvant grimper jusqu'à 5.000 € par infraction et par jour).

EN 2019, **33** DES **34** JUGEMENTS ET ARRÊTS PRONONCÉS ONT ÉTÉ EN FAVEUR DE L'IPI. DANS UN CAS, L'INTÉRESSÉ A PROCÉDÉ À UNE RÉGULARISATION JUSTE AVANT LA CITATION À COMPARAÎTRE. AINSI, L'IPI A OBTENU GAIN DE CAUSE DANS LE DOSSIER, BIEN QUE L'AFFAIRE N'AIT PAS ÉTÉ RÉSOLUE PAR LE BIAIS DES TRIBUNAUX.

# INFORMATION ET SUPPORT

---



## Formations

Les agents immobiliers sont tenus, d'un point de vue déontologique, de suivre annuellement des formations permanentes. Pour que cela

soit possible, le groupe de travail Formation de l'IPI veille à la qualité de l'offre de formation.

EN 2019, 233 NOUVELLES FORMATIONS ET 12 NOUVEAUX ORGANISATEURS DE FORMATIONS ONT ÉTÉ AGRÉÉS DU CÔTÉ FRANCOPHONE. CES CHIFFRES S'ÉLÈVENT À 881 FORMATIONS ET 15 ORGANISATEURS POUR LES NÉERLANDOPHONES. AU TOTAL, CE SONT QUELQUE 29.865 ATTESTATIONS DE FORMATION QUI ONT ÉTÉ DÉLIVRÉES L'ANNÉE PASSÉE. A NOTER QUE DEPUIS LA CRÉATION DE LA PLATEFORME DE FORMATION EN 2015, 154 ORGANISATEURS DE FORMATION ONT ÉTÉ AGRÉÉS DANS TOUT LE PAYS.

Toute personne qui organise une formation peut, via la plateforme de formation Edux, demander l'agrément d'un certain nombre d'heures

de formation. Dès qu'elles sont agréées, l'agent immobilier peut les consulter parmi l'offre globale de formations sur le site IPI.be.



## E-learning

Grâce aux e-learning, les agents immobiliers peuvent suivre des **cours en ligne** qui sont pris en compte pour leur obligation de formation. Les sujets des cours sont fort variés. Il existe ainsi des cours sur la vente (loi Breyne, vente en viager ...), les différents baux (bail commercial, bail de résidence principale à Bruxelles, en Wallonie

ou en Flandre, ...), la déontologie, la lutte contre les discriminations ... Le contenu des cours e-learning est régulièrement actualisé afin de l'adapter à la législation en vigueur.

**L'année passée, 12.123 cours e-learning ont été validés du côté francophone et 17.123 pour les néerlandophones.**



## Communication

**NOMBRE DE NEWSLETTERS EN-VOYÉES (IPI-MAIL ET BIV-MAIL)**

**90**

**NOMBRE DE MAGAZINES (IPI-NEWS ET BIV-NEWS)**

**8**

**NOMBRE DE COMMUNIQUÉS DE PRESSE PUBLIÉS**

**2**

L'année passée, nous avons lancé une troisième vidéo animée relative au parcours à effectuer pour devenir agent immobilier. Intéressant tant pour les candidats-stagiaires, les maîtres de stage que pour le

consommateur ! Ce petit film est disponible sur notre site internet ([www.ipi.be](http://www.ipi.be)).



## Helpdesk juridique

Pour une assistance juridique de première ligne, les membres IPI peuvent contacter le helpdesk juridique. Des avocats, spécialisés en droit immobilier, répondent à toutes les questions juridiques relatives à l'activité d'agent immobilier. Les avocats ne donnent pas de conseils

écrits et n'examinent pas de documents. Pour toute question relative à l'IPI, telle que les missions légales, les conditions d'admission, le stage, les dossiers en traitement, etc. l'agent immobilier doit prendre directement contact avec l'Institut.

**NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR LE HELPDESK JURIDIQUE FRANCOPHONE**

**2.262**

**NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR LE HELPDESK JURIDIQUE NÉERLANDOPHONE**

**2.094**

# Rencontres



Chaque trimestre, l'Institut invite les nouveaux titulaires à un événement particulier, premier grand tournant dans toute carrière

immobilière professionnelle : la remise des diplômes et des panonceaux.

EN 2019, **219** NOUVEAUX TITULAIRES FRANCOPHONES ET **269** NÉERLANDOPHONES ONT REÇU LEUR PANONCEAU ET LEUR CERTIFICAT BIEN MÉRITÉS.

Par ailleurs, en 2019, l'IPI est allé à la rencontre des agents immobiliers et du grand public lors des congrès annuels des fédérations professionnelles telles que Federia et la CIB-Vlaanderen, mais également lors du salon de la Copropriété ou encore le salon SIEP de Bruxelles. En outre nous avons organisé tant à l'IPI qu'à l'extérieur des formations pour les maîtres de stage ainsi que des

formations et roadshows expliquant le fonctionnement de l'IPI. De plus, l'Institut s'est également déplacé dans tous les centres proposant la formation de chef d'entreprise – agent immobilier ainsi que certaines hautes écoles et accueille régulièrement des étudiants pour expliquer notre rôle dans le secteur.

# PERSONNEL ET RESSOURCES

---



## COMITÉ DE DIRECTION

OLIVIER Aoust - directeur juridique (FR)

JURGEN VANSTEENE - directeur juridique (NL)

STEFAN JONCKHEERE - directeur financier et logistique



## DÉPARTEMENT COMMUNICATION ET FORMATION

STEVEN LEE - directeur et responsable de la communication FR - sl@ipi.be

ANNE-SOPHIE BAUSIÈRE - assistante communication et formation FR - asb@ipi.be

DORIEN STEVENS - responsable de la communication NL - ds@biv.be

FRANK DAMEN - digital manager - fd@biv.be

# Bilan financier

Nos commissaires aux comptes et notre réviseur d'entreprise ont remis leur rapport relatif aux comptes de l'exercice 2019, 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 30 avril 2020.

**€ 3.729.334,59**

TOTAL ACTIFS

**€ 1.075.930,03**

TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS

-----  
**€ 3.536.505,11 / - € 2.460.575,08** (AMORTISSEMENTS)  
IMMEUBLES ET TERRAINS

**€ 1.892.897,30 / - € 1.892.897,30** (AMORTISSEMENTS)  
INSTALLATIONS, MACHINES & OUTILLAGES

**€ 106.030,75 / - € 106.030,75** (AMORTISSEMENTS)  
MEUBLES

**€ 2.653.404,56**

TOTAL ACTIFS CIRCULANTS

-----  
**€ 188.590,73**  
CRÉANCES À 1 AN AU PLUS

**€ 358.682,00**  
FOURNISSEURS AVEC SOLDE DÉBIT

**€ 0,00**  
COMPTES COURANTS

**€ 2.106.131,83**  
VALEURS DISPONIBLES

**€ 3.729.334,59**

TOTAL PASSIFS

**€ 2.872.598,50**

TOTAL FONDS PROPRES

-----  
**€ 490.000,00**  
RÉSERVES DISPONIBLES

**€ 0,00**  
FONDS AFFECTÉS

**€ 1.624.061,56**  
BÉNÉFICES REPORTÉS

**€ 758.536,94**  
PASSIF SOCIAL

**€ 856.736,09**

TOTAL DETTES

-----  
**€ 439.350,41**  
DETTE COMMERCIALES

**€ 413.873,64**  
DETTE FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

**€ 3.512,04**  
COMPTES COURANTS



## COMPTE DE RÉSULTAT

**€ 10.104.651,29**

TOTAL PRODUITS

**€ 8.655.435,14**  
COTISATIONS + FRAIS DE DOSSIER

**€ 129.785,98**  
FRAIS DE RAPPEL  
+ RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

**€ 551,85**  
PRODUITS FINANCIERS

**€ 702.161,06**  
PRODUITS DIVERS

**€ 39.173,47**  
PRODUITS EXCEPTIONNELS

**€ 105.075,29**  
PRODUITS LOYER ET CHARGES

**€ 472.468,50**  
REPRISE DU FONDS AFFECTÉ

**€ 10.104.651,29**

TOTAL FRAIS

**€ 5.775.758,80**  
BIENS ET SERVICES DIVERS

**€ 539.695,10**  
JETONS

**€ 58.615,81**  
FRAIS DE DÉPLACEMENT

**€ 2.557.622,51**  
RÉMUNÉRATIONS

**€ 789,32**  
FRAIS FINANCIERS

**€ 122.882,23**  
IMPÔTS ET PRÉCOMPTE MOBILIER

**€ 323.164,07**  
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS

**€ 472.468,50**  
FRAIS EXCEPTIONNELS

**€ 253.654,95**  
BÉNÉFICE 2019 À REPORTER



# Séances, réunions et examens

NOMBRE DE SÉANCES DES CHAMBRES EXÉCUTIVES  
ET DES CHAMBRES D'APPEL

**30 (FR) + 44 (NL)**

---

NOMBRE DE RÉUNIONS DU CONSEIL NATIONAL

**7**

---

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ÉCRITS\*\*

**120**

\* Le test de compétence est une épreuve écrite non éliminatoire à présenter avant le début du stage, et qui dresse l'état des connaissances du candidat stagiaire sur un certain nombre de thèmes qui sont abordés dans l'exercice de la profession d'agent immobilier.

NOMBRE DE RÉUNIONS DU BUREAU

**42**

---

NOMBRE DE SÉANCES DE TESTS DE COMPÉTENCE\*

**124**

---

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ORAUX\*\*


**21 (FR) + 38 (NL)**

\*\* A la fin du stage, le stagiaire est invité à présenter un test d'aptitude pratique qui consiste en un examen écrit et un examen oral. La Chambre exécutive procèdera à l'inscription au tableau des titulaires du stagiaire qui obtient au minimum 60% dans les deux parties.

# CONTACT

---

## 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		@immolPI		02 503 42 23
	Rue du Luxembourg 16B 1000 Bruxelles				Institut professionnel des agents immobiliers	