

380

DOSSIERS
DÉPISTAGE OUVERTS

22

RADIATIONS

48 ANS

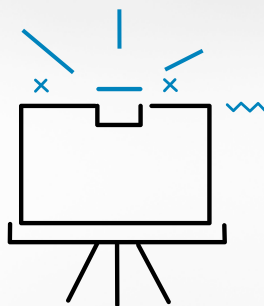
AGE MOYEN
DES TITULAIRES

10.767

AGENTS IMMOBILIERS

31,2%

DIPLOMES BACHELIER



5.389

APPELS
HELPDESK

RAPPORT ANNUEL 2020

36.281

ATTESTATIONS DE FORMATION
DÉLIVRÉES



208

NOUVEAUX
MAÎTRES DE STAGE

€ 3.527.852,53

TOTAL ACTIFS

25

FAUX AGENTS
IMMOBILIERS
CONDAMNÉS

480

NOUVEAUX
TITULAIRES

1.934

AGENTS IMMOBILIERS
EN RÉGION
BRUXELLES-CAPITALE

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	4	Information et support	19
Le Ministre	4	Formations	19
Le Bureau	5	E-learning	19
L'agent immobilier	8	Communication	20
10.767 agents immobiliers	8	Helpdesk juridique	20
Répartition géographique	9	Rencontres	21
Âge de l'agent immobilier	9	Personnel et ressources	22
Diplômes	10	Bilan financier	23
L'IPI	11	Séances, réunions et examens	25
Missions	11	Contact	26
Décisions administratives	12		
Disciplinaire et service Dépistage	14		
Décisions disciplinaires	14		
Le service Dépistage retire du marché les faux agents immobiliers	17		

PRÉAMBULE



Le Ministre

J'ai l'honneur de préfacer, pour la première fois, le rapport annuel de l'Institut des agents immobiliers. Je suis devenu Ministre fédéral des Indépendants et PME au 1^{er} octobre 2020.

DAVID CLARINVAL

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



© David Clarinval

L'année 2021 s'ouvre avec une nouvelle équipe à la barre. Je leur souhaite, je vous souhaite, beaucoup de succès pour la réalisation de l'ensemble des projets de l'Institut. Au cours des quatre années à venir, je serai un Ministre de tutelle à l'écoute des Ordres et Instituts professionnels et de leurs membres. Vous devez travailler dans un cadre légal clair qui favorise à la fois la qualité des services que vous préstez et une concurrence saine et loyale.

Il est impossible de préfacer un état des lieux de l'année 2020 sans évoquer la crise sanitaire qui met toute la société belge sous pression depuis un an maintenant. Votre secteur n'a pas été épargné. Les activités des agents immobiliers ont été perturbées. L'Institut a relayé les difficultés de ses membres et ensemble, en coopération avec les Fédérations professionnelles

(CIB-Federia), nous avons surmonté les difficultés pour permettre une reprise des activités dans les meilleures conditions possibles. Par ailleurs, le droit passerelle pour perte de chiffre d'affaires de 40% est accessible aux agents immobiliers depuis le 1^{er} janvier 2021.

Je salue la décision du Conseil national de l'Institut de fournir aux membres des masques de protection en pleine crise sanitaire.

J'encourage la poursuite du travail de digitalisation des procédures entamé par l'IPI. Je pense à la nouvelle base de connaissances (www.ipi.be/kb) sur laquelle les membres peuvent trouver toutes les informations pertinentes et utiles relatives à la législation, telles que la lutte contre le blanchiment d'argent et la discrimination, le contrat d'assurance collective, les honoraires, etc.

Le nouveau Bureau m'a informé de sa volonté de poursuivre le processus de digitalisation notamment en obtenant un accès à la Dimona pour le service Dépistage de l'IPI. Je les soutiendrai dans leurs démarches. Avoir accès à la Dimona permettrait de supprimer toute une série de démarches parfois fastidieuses et chronophages. Avec le Bureau, nous travaillerons à l'adaptation du cadre réglementaire, entre autres en vue de moderniser l'accès à et l'organisation de la liste des maîtres de stage ainsi que pour permettre l'organisation digitale des prochaines élections de l'IPI.

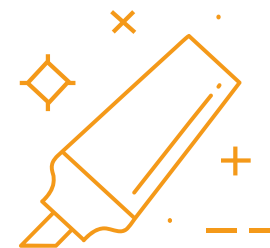
Je suis particulièrement impressionné par le travail accompli par les instances disciplinaires et le service Dépistage de l'Institut. Ce travail est nécessaire pour établir la confiance des consommateurs et des autorités publiques.

Je me réjouis que l'IPI souhaite également mettre l'accent sur la prévention et la formation de ses membres.

En 2021, continuons ensemble à œuvrer pour des prestations de service de qualité.



Le Bureau



Les membres du Bureau sortant: Stefaan Leliaert, président – Alain Deketelaere, vice-président – Cécile Vause, trésorier – Nicolas Watillon, vice-président

NOUS ENVISAGEONS L'AVENIR AVEC CONFIANCE

2020 fut une année mouvementée, inhabituelle et difficile ... nul ne nous contredira sur ce point. La pandémie de Covid-19 nous a durement touchés à partir de la mi-mars et le secteur de l'immobilier a été contraint de fermer au printemps, entraînant l'arrêt des activités pendant près de deux mois.

Parallèlement, nos activités privées et nos contacts sociaux ont également été drastiquement réduits. Personne n'aurait pu prévoir un scénario si chaotique au début de l'année 2020.

Pour autant, il nous a fallu traverser cette période exceptionnelle. Au cours de la dernière année de notre mandat à l'IPI, nous avons dû gérer cette crise, plus d'une fois et sur différents fronts. Nous avons mené le combat tant en interne au sein de l'Institut qu'en externe vis-à-vis de nos membres. Une action rapide et décisive était nécessaire, et ce en collaboration étroite et appropriée avec les organisations professionnelles du secteur (Federia et CIB Vlaanderen). Ce fut particulièrement agréable de constater cette

cohésion du secteur de l'immobilier qui a présenté un front uni en temps de crise. Ensemble nous avons combiné nos connaissances et nos forces pour parvenir à la meilleure solution possible pour nos membres.

Nous avons fait le maximum pour les guider pendant cette crise. Très rapidement, nous avons mis en place une communication régulière afin de fournir à nos membres un maximum d'informations quant à l'état de la situation. Et nous n'avons pas été en reste sur le plan politique...

En effet, nous sommes intervenus à plusieurs reprises auprès des autorités compétentes et avons interpellé les ministres en vue de défendre les intérêts des agents immobiliers. Au début du mois de mai, le secteur a reçu le feu vert pour la reprise de ses activités. Très vite, il est apparu que nos membres devraient faire face à un afflux de candidats intéressés par le marché immobilier. Afin de les aider à reprendre leurs activités en toute sécurité, nous avons participé à l'élaboration d'un guide sectoriel. Ce dernier, dont la



Le Bureau (suite)

réalisation a été coordonnée par le Fonds social, contient des conseils de prévention concrets pour le redémarrage des entreprises dans l'ensemble du secteur privé, et fournit les règles spécifiques à chaque profession. Par ailleurs, nous avons également réalisé une courte vidéo à l'attention des consommateurs pour leur permettre de préparer leur(s) visite(s) en toute sécurité. Enfin, nous avons fourni des masques de protection à nos membres.

En octobre, le nombre de nouvelles infections et d'hospitalisations est rapidement reparti à la hausse. Au vu d'une situation devenue très préoccupante, de nouvelles mesures gouvernementales ont été prises afin de tenter de freiner la propagation du coronavirus. La publication de l'arrêté ministériel a toutefois été source d'informations contradictoires, l'IPI et par extension les partenaires du secteur ne rejoignant pas la position de la ministre de l'Intérieur quant aux visites de biens. Selon nous, l'arrêté ministériel publié ne démontrait nullement, implicitement ou explicitement, que les agents immobiliers n'avaient plus le droit d'effectuer des visites physiques de biens. Après trois semaines d'incertitude, la ministre a assoupli sa position en permettant des visites physiques pour autant que personne ne se trouve dans le bien et que l'agent immobilier attende à l'extérieur pendant la visite. Une solution timide et provisoire, qui certes constituait un pas dans la bonne direction, mais en raison d'un manque de contrôle et du rôle fortement réduit de l'agent immobilier, ne nous a pas vraiment séduits.

Cette crise n'aura toutefois pas apporté que de mauvaises choses. En effet, le confinement de mars a accéléré la mise en place de formations d'un nouveau genre, les webinaires. Vivement appréciées par les membres, ces formations à suivre à distance proposent un contenu de qualité similaire aux formations organisées en présentiel. L'IPI a surfé sur cette vague numérique en intégrant une nouvelle fonctionnalité au site internet, la "Knowledge base". Nous avons rassemblé dans cette section toutes les informations pertinentes et utiles relatives à la législation. En août, nous avons digitalisé la procédure d'inscription à la liste des stagiaires. Cette modernisation permet un gain de temps considérable tant pour le stagiaire que pour nos services.

Malgré la situation sanitaire, la fin d'année s'est soldée par une bonne nouvelle pour les syndics. Au mois d'octobre, nous apprenions avec satisfaction que le nouveau ministre de la Justice travaillait sur un projet de loi entourant l'organisation des assemblées générales au sein des copropriétés en période de coronavirus. Le secteur avait fait pression depuis un certain temps, en soumettant des suggestions qui ont été suivies dans une large mesure. Il était notamment important que la loi prévoie la possibilité d'organiser des assemblées générales digitales et nous sommes heureux d'avoir pu contribuer à la concrétisation de ce projet.

Au début de l'année 2021, c'est en toute confiance que nous avons transmis le flambeau à la nouvelle équipe. Le 4 décembre 2020 ont eu lieu les élections IPI. Nos membres ont ainsi élu les mandataires qui siègeront pendant les 4 prochaines années au sein du Conseil national, des Chambres exécutives et d'appel. Enfin, c'est à la fin du mois de janvier que le Conseil national a élu les membres du nouveau Bureau. Nous leur souhaitons beaucoup de succès et sommes convaincus qu'ils mettront tout en œuvre pour poursuivre la professionnalisation du secteur.

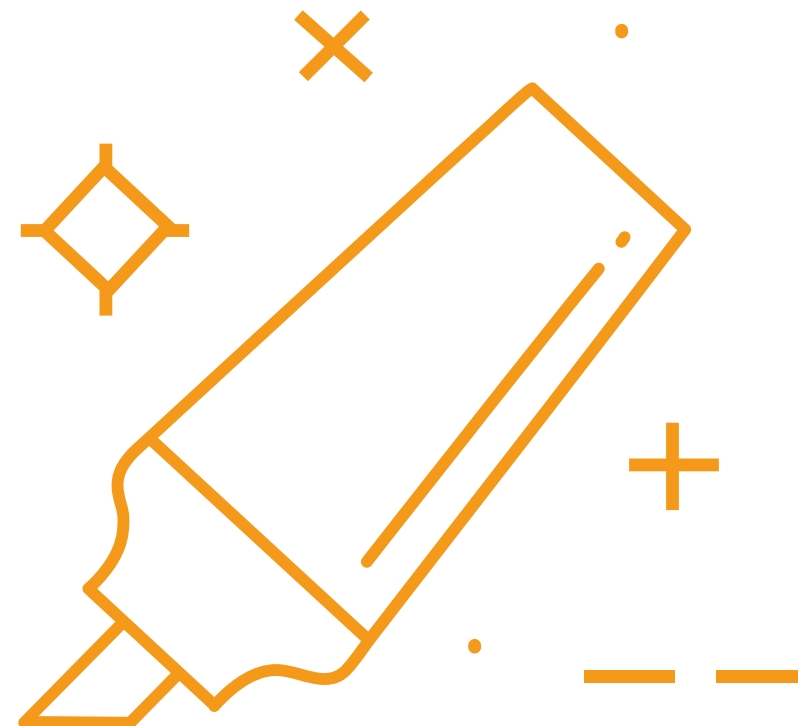
Les membres du Bureau sortant,

Stefaan Leliaert, président

Nicolas Watillon, vice-président

Alain Deketelaere, vice-président

Cécile Vause, trésorier



“NOUS NOUS RÉJOUISSONS DE CE NOUVEL ENGAGEMENT”

Nous sommes ravis d'avoir été élus pour faire avancer l'IPI au cours des 4 prochaines années. Nous sommes conscients que la tâche qui nous attend est très importante et c'est donc avec beaucoup d'enthousiasme que nous allons nous y atteler. Nous sommes convaincus que l'IPI a déjà fait de grands progrès au cours des dernières années, notamment en matière de digitalisation, mais le chantier n'est toutefois pas terminé.

La digitalisation constitue un défi de poids, et sa nécessité a clairement été mise en exergue par la crise du coronavirus. C'est la raison pour laquelle nous poursuivrons le travail entamé par nos prédécesseurs au cours des prochains mois. Nous souhaitons moderniser notre site internet afin de le rendre plus convivial et intuitif. Nous continuerons aussi à nous concentrer sur les webinaires dont le lancement a été précipité en 2020. Par ailleurs, l'organisation des services des Chambres va connaître des changements.

Parallèlement à ces objectifs, nous estimons qu'il est important que nos membres aient accès à diverses bases de données gouvernementales afin de leur permettre de remplir plus facilement les nombreuses obligations qui leur incombent. Nous effectuerons toutes les démarches nécessaires auprès des autorités pour vous donner accès au registre UBO, un outil de la lutte contre le blanchiment d'argent. Nous avons également demandé au ministre compétent que le service Dépistage ait accès à la Dimona afin de vérifier plus rapidement si la personne qui fait l'objet d'une enquête est employée ou non.

La digitalisation ne sera pas notre unique priorité, car nous souhaitons également faire preuve d'ouverture et mettre l'accent sur l'aspect humain. La communication et la sensibilisation feront partie du processus. Nous souhaitons renforcer notre présence sur les réseaux sociaux pour être encore plus proches de nos membres. Nous estimons en effet que l'IPI doit travailler sur son accessibilité et sa proximité à l'égard de ses membres.



Les nouveaux membres du Bureau : Olivier Morobé, vice-président – Nicolas Watillon, président – Sandrine Galet, vice-présidente – Frederiek Thiers, trésorier

** cette photo a été prise en respectant toutes les mesures sanitaires en vigueur.*

Nous continuerons également à œuvrer pour soutenir la professionnalisation de notre secteur. Nous travaillons d'arrache-pied depuis de nombreuses années pour défendre et protéger le titre d'agent immobilier ainsi que pour offrir des garanties au consommateur. Pensons notamment à l'assurance collective, l'obligation de formation permanente, la protection juridique du compte de tiers, etc. Nous sommes fiers des efforts accomplis en la matière, et sommes extrêmement motivés à continuer dans cette voie.

Les nouveaux membres du Bureau,

Nicolas Watillon, président

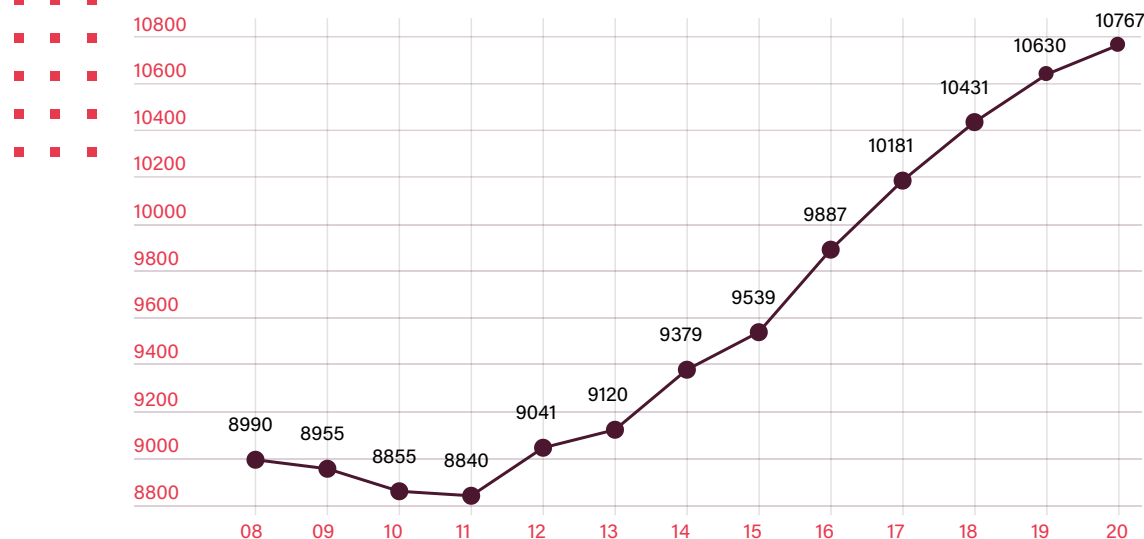
Olivier Morobé, premier vice-président

Sandrine Galet, second vice-président

Frederiek Thiers, trésorier

L'AGENT IMMOBILIER

10.767 agents immobiliers



4.505 FR

6.262 NL

7.295

HOMMES (67,8 %)

3.472

FEMMES (32,2 %)

8.372

TITULAIRES

3.493 FR

4.879 NL

4.689 C

3.367 CS

316 S

2.365

STAGIAIRES

989 FR

1.376 NL

2.129 C

126 CS

110 S

30

OCCASIONNELS*

23 FR

7 NL

30 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.*

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



6.848

COURTIERS

2.739 FR
4.109 NL

426

SYNDICS

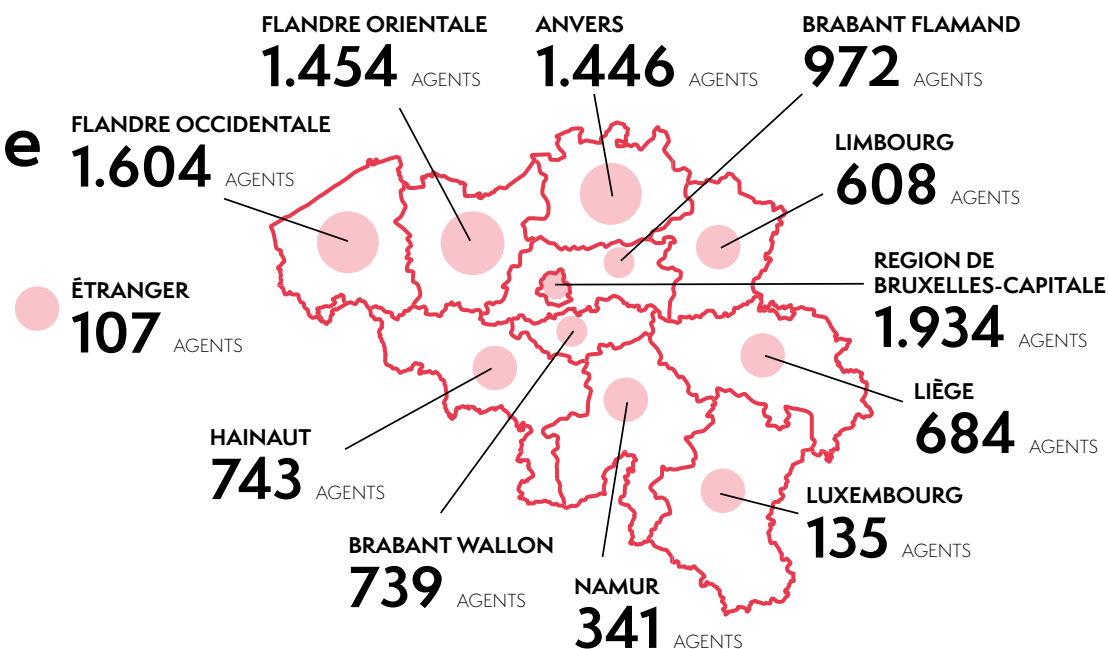
216 FR
210 NL

3.493

COURTIERS - SYNDICS

1.550 FR
1.943 NL

Répartition géographique



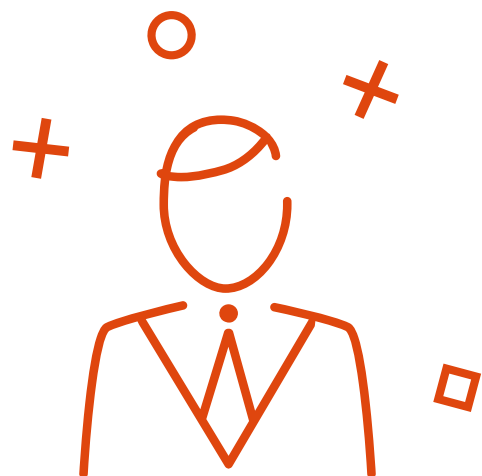
Âge de l'agent immobilier

9

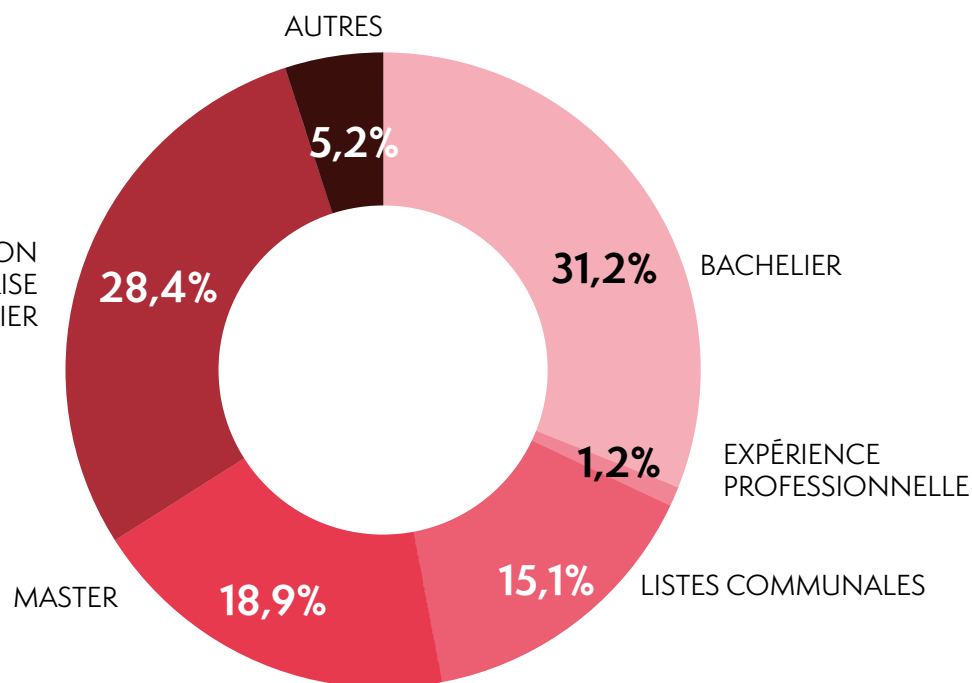
L'âge moyen de l'agent immobilier titulaire est de **48 ANS**. L'agent immobilier stagiaire est âgé de 34 ans en moyenne.

En moyenne, on constate, titulaires et stagiaires confondus, que le courtier a 42 ans, le syndic 47 et le courtier-syndic 52 ans.

Diplômes



FORMATION
CHEF D'ENTREPRISE
AGENT IMMOBILIER



31,2%

BACHELIER

5,8% CONSTRUCTION
29% IMMOBILIER
21,8% CHEF D'ENTREPRISE
43,4% AUTRES

18,9%

MASTER

15,2% ÉCONOMIQUE
16,8% DROIT
68% AUTRES

28,4%

FORMATION CHEF D'ENTREPRISE
AGENT IMMOBILIER

15,1%

LISTES COMMUNALES (1993-1995)

1,2%

EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

5,2%

AUTRES



**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, qui ont augmenté par rapport à l'année précédente. La grande majorité des 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 2020

2020

918
STAGIAIRES

326 FR
592 NL

839 C
38 CS
41 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2019

2019

856
STAGIAIRES

363 FR
493 NL

750 C
50 CS
56 S

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 titulaires, lesquels sont majoritairement actifs en tant que courtiers. Le nombre de nouveaux titulaires est resté stable par rapport à 2019.

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2020

2020

480
TITULAIRES

228 FR
252 NL

418 C
15 CS
47 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2019

2019

488
TITULAIRES

219 FR
269 NL

432 C
11 CS
45 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS DES MAÎTRES DE STAGE

208
MAÎTRES
DE STAGE

87 FR
121 NL

133 C
68 CS
7 S

En 2020, 208 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. En outre, en 2020, l'on dénombrait un total de 3.025 maîtres de stage actifs (1.496 dans les deux colonnes, 1.472 courtiers uniquement et 57 syndics uniquement).

NOMBRE D'OMISSIONS

1.250
OMISSIONS

585 FR
665 NL

537 C
218 CS
495 S

En 2020 l'on dénombre 1.250 demandes d'omission (sur l'une ou les deux colonnes), soit une baisse de près de 10% et ce malgré la crise du coronavirus. En 2019, un grand nombre de membres (principalement des syndic) avaient demandé leur omission suite à une modification de l'obligation de formation permanente (10 heures par an et par colonne depuis 2019).

NOMBRE DE DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

3.632
DÉCISIONS

1.395 FR
2.237 NL

Au total, 3.632 décisions administratives ont été prises (inscriptions, omissions, ...).

NOMBRE D'APPELS

70
APPELS

35 FR
35 NL

Celui qui souhaite contester une décision administrative prise par la Chambre exécutive peut interjeter appel. Il convient de préciser que les chiffres concernant les décisions rendues et les audiences peuvent également concerner des dossiers dont l'appel a été introduit en 2019.

NOMBRE DE DÉCISIONS

76
DÉCISIONS

39 FR
37 NL

NOMBRE D'AUDIENCES

25
AUDIENCES

11 FR
14 NL

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

DISCIPLINAIRE ET SERVICE DÉPISTAGE



Décisions disciplinaires

La Chambre exécutive francophone de l'IPI a ouvert 513 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, 992 dossiers ont été ouverts. Au total, cela représente une hausse de 5,5% par rapport à 2019. L'Institut est de plus en plus connu.

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS



DOSSIERS RENVOYÉS DEVANT LA CHAMBRE EXÉCUTIVE



DOSSIERS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DÉCISION



NOMBRE DE DÉCISIONS DISCIPLINAIRES



NOMBRE DE CLASSEMENTS SANS SUITE





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 soient 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 (8%) ou d'une suspension (41%), mais aussi d'un blâme (22%) 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

22 ▶ **9 FR**
13 NL

AVERTISSEMENTS

36 ▶ **5 FR**
31 NL

SUSPENSIONS

116 ▶ **37 FR**
79 NL

ACQUITTEMENTS

10 ▶ **0 FR**
10 NL

BLÂMES

63 ▶ **18 FR**
45 NL

AUTRES*

36 ▶ **16 FR**
20 NL

NOMBRE TOTAL DE CONTRÔLES

384 ▶ **87 FR**
297 NL

REMONTRANCES DE L'AJ

230 ▶ **20 FR**
210 NL

DOSSIERS EN COURS

56 ▶ **31 FR**
25 NL

RENOYÉS DEVANT LA CE

43 ▶ **22 FR**
21 NL

DOSSIERS SANS SUITE

56 ▶ **14 FR**
42 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 87 du côté francophone et 297 côté néerlandophone. Suite à son enquête, le référendaire/l'expert rédige un rapport qui est remis à l'assesseur juridique. Si de légers manquements sont constatés,

l'agent immobilier est invité à se mettre en règle en vue de respecter le code de déontologie. L'enquête est clôturée si l'agent immobilier apporte la preuve qu'il a régularisé sa situation. 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.

NOMBRE D'APPELS

66	9 FR	8 INTRODUITS PAR L'AGENT IMMOBILIER 0 INTRODUIT PAR L'ASSESEUR JURIDIQUE 1 INTRODUIT PAR LE BUREAU
	57 NL	57 INTRODUITS PAR L'AGENT IMMOBILIER 0 INTRODUIT PAR L'ASSESEUR JURIDIQUE 0 INTRODUIT PAR LE BUREAU

NOMBRE DE DÉCISIONS EN APPEL

69	13 FR
	56 NL

CONFIRMATION DE LA SANCTION

14	3 FR
	11 NL

SANCTION PLUS LOURDE

4	3 FR
	1 NL

SANCTION PLUS LÉGÈRE

49	9 FR
	40 NL

IRRECEVABLE / SANS OBJET

2	0 FR
	2 NL



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 10.767 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.

DOSSIERS OUVERTS EN 2020

380 ▶ **218 FR**
162 NL

SANS AGRÉATION IPI

185 ▶ **105 FR**
80 NL

COLLABORATION D'UN MEMBRE IPI* AVEC UNE PERSONNE EXERÇANT ILLÉGALEMENT

195 ▶ **113 FR**
82 NL

** 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.*

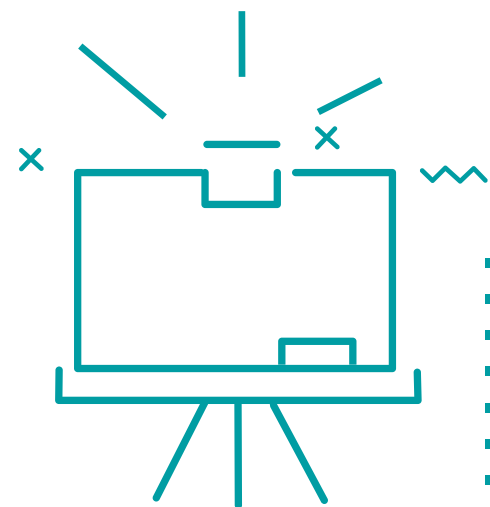


En 2020, **380** dossiers ont été ouverts dans le cadre d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Ce nombre est à peine plus élevé que celui de 2019 (371). Des dossiers peuvent être ouverts à la suite de plaintes de consommateurs, d'agents immobiliers ou sur initiative des détectives privés de l'Institut, lesquels ont procédé à 326 inspections.

Lorsque le service Dépistage ouvre un dossier, celui-ci ne se retrouve pas systématiquement devant le tribunal. Dans un premier temps, le service 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.

A défaut de régulariser la situation, l'Institut n'hésite pas entamer des poursuites judiciaires. 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 2020, **25** des 27 jugements et arrêts prononcés l'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. Dans un autre dossier, le tribunal n'a pas suivi notre position. L'IPI a fait appel de ce jugement.



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 2020, 205 nouvelles formations et 8 nouveaux organisateurs de formations ont été agréés du côté francophone. Ces chiffres s'élèvent à 1.003 formations et 13 organisateurs pour les néerlandophones. Au total, ce sont quelque 36.281 attestations de formation qui ont été délivrées en 2020. A noter que depuis la création de la plateforme de formation en 2015, 168 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'agrégation 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 maximum 2 heures par an 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.

En 2020, 9.794 cours e-learning ont été validés du côté francophone et 13.807 pour les néerlandophones.



Communication

NOMBRE DE NEWSLETTERS ENVOYÉES (IPI-MAIL ET BIV-MAIL)

82

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

8

NOMBRE DE NEWS FLASH ENVOYÉS ET LIÉS AU CORONAVIRUS (BIV-FLASH ET IPI-FLASH)

74

NOMBRE DE COMMUNIQUÉS DE PRESSE PUBLIÉS

4

En 2020, suite au premier déconfinement, nous avons lancé **une quatrième vidéo animée** à l'attention des consommateurs pour leur expliquer le déroulement des visites physiques de biens. Nous y montrons que l'agent immobilier prend toutes les précautions et mesures de protection nécessaires pour que la visite se déroule en toute sécurité. Cette vidéo a été largement diffusée et envoyée aux consommateurs, et est disponible sur notre site internet.



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

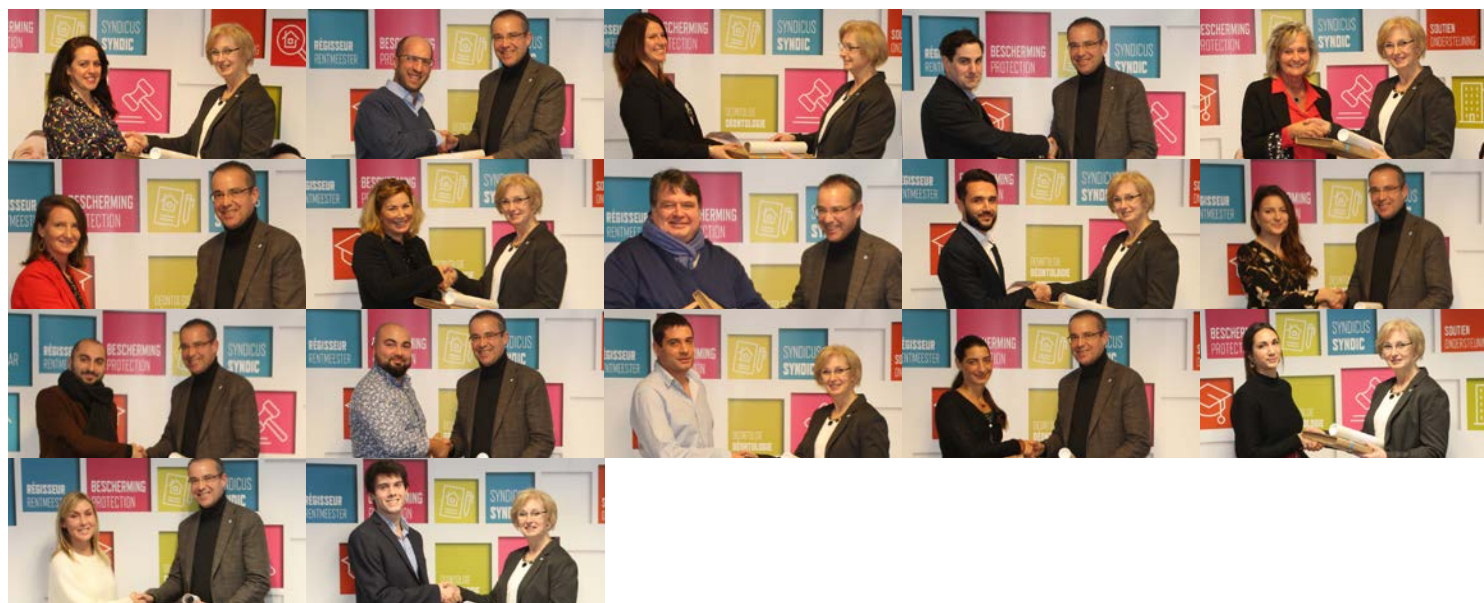
3.056

NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR LE HELPDESK JURIDIQUE NÉERLANDOPHONE

2.333



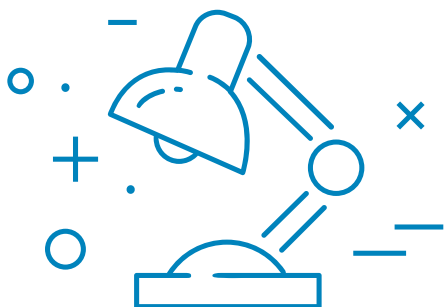
Rencontres



L'IPI a pour coutume d'inviter chaque trimestre les nouveaux titulaires à un évènement particulier, premier grand tournant dans toute carrière immobilière professionnelle: la remise des diplômes et des panonceaux. En raison de l'épidémie de coronavirus, cette remise n'a eu lieu qu'une seule fois en 2020. Les autres nouveaux titulaires ont reçu leurs certificats et panonceaux par courrier, une lettre de félicitations du Bureau accompagnant l'envoi.

En 2020, 228 nouveaux titulaires francophones et 252 néerlandophones ont reçu leur panonceau et leur certificat bien mérités.

En 2020, la tenue de foires et de salons a été fortement impactée par la crise du coronavirus. Nous avons malgré tout pu organiser de nombreux webinaires pour les (futurs) maîtres de stage. Nous avons également pu lancer notre nouvelle formation relative au fonctionnement de la Chambre exécutive disciplinaire.



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

■ ■ ■

£ 2

2

€ 114

€ 00

£ 1 00

£ 2

TOTA

٢٤

TOTAL

€ 49

€ 16

€ 00

€ 72

٤٦

TOTAL

€ 27

€ 41

€ 37

COMPTE DE RESULTAT

€ 9.874.063,19

TOTAL PRODUITS

€ 8.716.836,62

COTISATIONS + FRAIS DE
DOSSIER

€ 84.692,42

FRAIS DE RAPPEL +
RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

€ 207,26

PRODUITS FINANCIERS

€ 705.914,32

PRODUITS DIVERS

€ 267.832,68

PRODUITS EXCEPTIONNELS

€ 98.579,89

PRODUITS LOYER ET CHARGES

€ 9.874.063,19

TOTAL FRAIS

€ 5.701.745,30

BIENS ET SERVICES DIVERS

€ 541.970,87

JETONS

€ 46.381,91

FRAIS DE DÉPLACEMENT

€ 2.693.004,04

RÉMUNÉRATIONS

€ 1.399,27

FRAIS FINANCIERS

€ 126.056,34

IMPÔTS ET PRÉCOMPTE
MOBILIER

€ 546.883,87

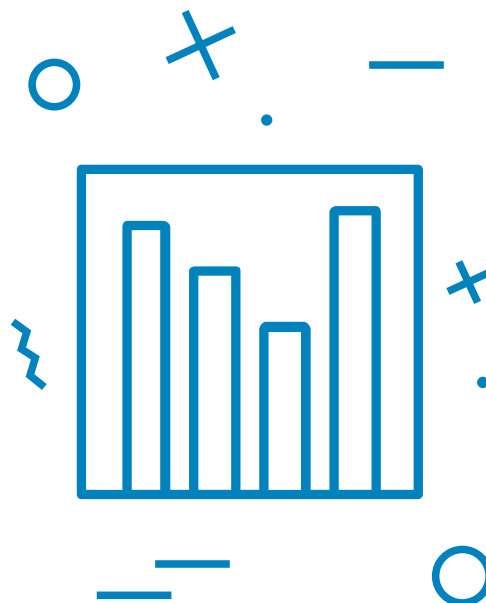
AMORTISSEMENTS
INVESTISSEMENTS

€ 218.618,51

FRAIS EXCEPTIONNELS

€ -1.996,92

PERTES 2020 À REPORTER



■ ■ ■ Séances, réunions et examens

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

35 (FR) + 44 (NL)

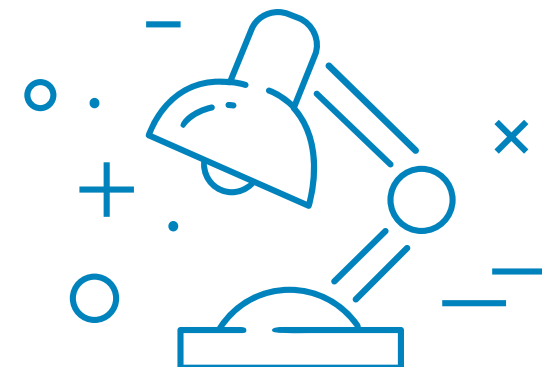
NOMBRE DE RÉUNIONS DU CONSEIL NATIONAL

6

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ÉCRITS**

188

**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

58

NOMBRE DE SÉANCES DE TESTS DE COMPÉTENCE*

352

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ORAUX**

23(FR) + 29 (NL)

*** A la fin du stage, le stagiaire est invité à présenter un test d'aptitude pratique qui consiste en une épreuve écrite et une épreuve orale. La Chambre exécutive procédera à l'inscription au tableau des titulaires du stagiaire qui obtient au minimum 60% pour chacune des deux épreuves.*

CONTACT



Nos coordonnées



www.ipi.be



info@ipi.be



T. 02 505 38 50



F. 02 503 42 23



Rue du Luxembourg 16B - 1000 Bruxelles



[immolPI](#) (IPI Institut professionnel des agents immobiliers)



[Institut professionnel des agents immobiliers](#)



[@immolPI](#)



[@ipi_biv](#)

