

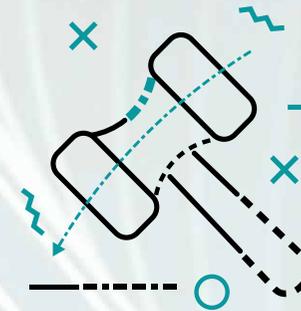
33%
DIPLÔMES
BACHELIER

408
DOSSIERS
DÉPISTAGE
OUVERTS

32
RADIATIONS

48 ANS
AGE MOYEN
DES TITULAIRES

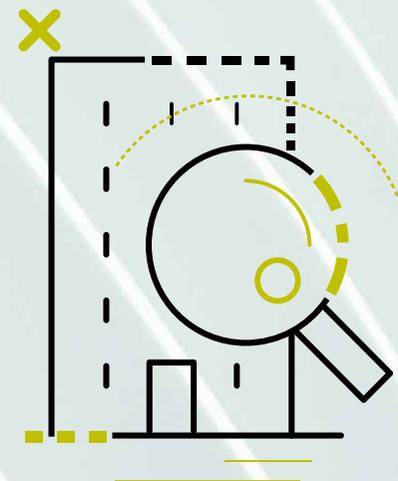
10.950
AGENTS
IMMOBILIERS



4.670
APPELS
HELPDESK

RAPPORT ANNUEL 2021

40.871
ATTESTATIONS DE FORMATION
DÉLIVRÉES



259
NOUVEAUX
MAÎTRES DE STAGE

€ 3.408.600,58
TOTAL ACTIFS

17
FAUX AGENTS
IMMOBILIERS
CONDAMNÉS

579
NOUVEAUX
TITULAIRES

1.941
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
10.950 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		
Faux agents immobiliers	17		

PRÉAMBULE



LE MINISTRE

En qualité de Ministre des Indépendants et PME, Ministre de tutelle de l'Institut des agents immobiliers, j'ai l'honneur de préfacier le rapport annuel 2021.

DAVID CLARINVAL

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



© David Clarinval

Pour clôturer ensemble cette année 2021, je tiens à féliciter l'IPI et son équipe dirigeante pour le travail déjà accompli depuis leur entrée en fonction, les projets portés ainsi que les résultats très positifs de l'enquête de satisfaction réalisée auprès de ses membres. En 2021, de plus en plus de membres sont très satisfaits de leur Institut professionnel, des services rendus aux stagiaires et aux membres par rapport à la dernière enquête menée en 2014.

Il est fort agréable de lire que 94% des agents immobiliers estiment que l'IPI est un organisme crédible et utile au secteur de l'immobilier et qu'il satisfait aux besoins juridiques et administratifs de près de 9 membres sur 10 (89%). 87% estiment que l'IPI travaille de manière efficace.

Je salue également l'effort fourni par l'IPI pour améliorer les conditions d'exercice du stage et l'expérience des stagiaires. Par ailleurs, les formations gratuites et webinaires mis à dispositions des membres remportent un grand succès. L'IPI n'est en effet pas qu'un organisme de contrôle, il joue également un rôle préventif important via la formation de ses membres.

Dans un contexte où le marché immobilier est devenu une valeur refuge, il est important que l'agent immobilier inscrit à l'IPI soit perçu comme un professionnel de confiance par ses clients potentiels et les autorités publiques.

Je constate par ailleurs que l'IPI poursuit avec constance son travail de digitalisation.

Cette année, nous avons ensemble revu le régime des jetons de présence et de compensation financière applicable aux mandataires afin que ces indemnités soient versées sur une base réglementaire juridiquement certaine.

En effet, les termes "jetons de présence" renvoient à la rémunération qui est attribuée à un membre d'une instance quelconque pour sa participation aux réunions de cette instance. En revanche, les paiements attribués pour des tâches préparatoires ou de gestion journalière ou pour d'autres événements (ex. missions de représentation) ne peuvent, en principe, pas être attribués au titre de "jetons de présence". Cette définition exclut également le travail effectué par les assesseurs juridiques pour l'instruction des dossiers disciplinaires. Il était donc nécessaire de prévoir la possibilité d'indemniser les mandataires pour ce type de prestation. Ce qui a été fait en modifiant l'arrêté royal relatif au fonctionnement de l'IPI.

La possibilité de rémunérer des mandataires pour des prestations autres que des réunions a été exclusivement réservée aux Présidents des Chambres exécutives, aux assesseurs juridiques et aux membres du Bureau. Cela se justifie par le fait que ces mandataires assurent régulièrement des tâches hors réunion. C'est le cas pour les mandataires du Bureau qui assurent la gestion journalière de l'IPI ainsi que pour les assesseurs juridiques et les Présidents de Chambres exécutives qui assument des fonctions qui impliquent du travail « solitaire » en amont ou en aval des séances des Chambres exécutives ou même qui ne donnent pas lieu à réunion. Pour ce qui est des autres mandataires, les membres du Conseil national, ceux qui siègent dans les Chambres exécutives ou des tiers désignés, les jetons de présence restent la seule compensation possible.

Un plafond d'indemnité maximal a été fixé pour tous les types de mandats. Alors qu'auparavant, aucun plafond pour la rémunération des mandataires assesseurs juridiques ou présidents de Chambres exécutives n'était prévu. Cette nouvelle règle permettra d'assurer une plus large répartition des dossiers entre mandataires.

La procédure de validation du budget annuelle a été améliorée pour assurer une collaboration plus étroite entre le Ministre et l'IPI dans le cadre de la procédure de validation. Le Bureau doit par ailleurs accompagner son projet de budget présenté au Conseil national d'une note stratégique qui vient en appui de son projet.

Je tiens à remercier l'équipe dirigeante de l'Institut pour sa collaboration constructive.

En 2022, l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire des agents immobiliers devrait être adopté. Nous discuterons également de l'équilibre hommes-femmes au sein de votre profession et de l'Institut ainsi que de la « modernisation » des règles applicables à l'exercice de la profession au regard des exigences européennes, notamment, pour l'exercice d'une profession intellectuelle par une personne morale ou dans le cadre d'une personne morale. Je suis également curieux des résultats de votre étude sur la profession de syndic. Profession déclarée en pénurie depuis peu en Wallonie.

Je me réjouis d'entamer avec vous cette nouvelle année de collaboration.

En 2022, continuons ensemble à œuvrer pour des prestations de service de qualité.



LE BUREAU



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

Le 9 février 2021, nous avons officiellement débuté notre mandat au sein du Bureau de l'IPI, ceci après avoir été élus par les membres du Conseil national quelques jours plus tôt. Si nous en sommes arrivés là, c'est avant tout grâce à la confiance que nous ont témoignée nos confrères lors des élections. Nous mettrons bien évidemment tout en œuvre pour ne pas les décevoir. Siéger au sein d'un organe de l'IPI, c'est une responsabilité et l'ambition de se donner les moyens d'accroître davantage la professionnalisation de notre secteur. C'est donc emplis d'enthousiasme et de projets que nous avons débuté

notre mandat. Très vite, nous avons défini les priorités et objectifs qui vont rythmer les quatre prochaines années.

Sans grande surprise, le stage fait partie de nos préoccupations principales. Sous l'impulsion de nos prédécesseurs, un outil de stage entièrement digitalisé visant à rendre le stage plus qualitatif a été lancé au début de l'année 2019. Cet outil est évalué en permanence et a subi l'année dernière une série d'améliorations bénéfiques aux membres qui l'utilisent.



En 2021, c'est sur le règlement de stage que nous avons focalisé notre attention. Compte tenu des changements qu'a connu le stage ces dernières années et du rôle important attribué aux maîtres de stage, il est indispensable d'actualiser ce règlement. Toutefois, avant d'effectuer une quelconque modification, il nous tenait à cœur de connaître les besoins et attentes des parties prenantes au stage. C'est la raison pour laquelle nous avons mené, dans le courant du mois de juin, une enquête auprès de 500 stagiaires et 450 maîtres de stage.



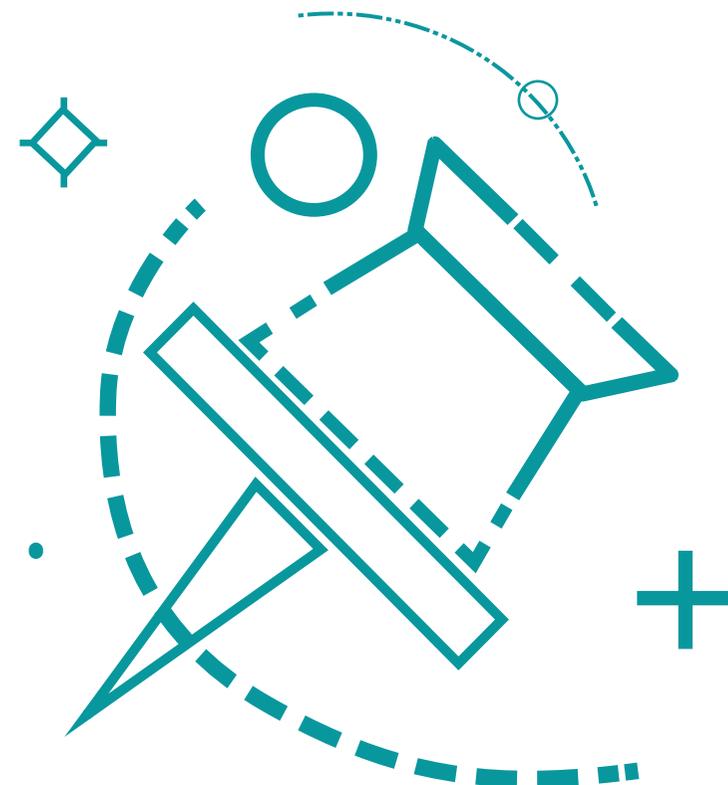
LE BUREAU (suite)

Leurs avis et expériences ont ensuite été transmis au groupe de travail en charge du stage, lequel a poursuivi son travail sur le nouveau règlement de stage. Ce dernier sera voté par le Conseil national au cours des prochains mois, avant d'être approuvé par arrêté royal et publié dans la foulée au Moniteur belge.

Parallèlement au stage, nous continuons à accorder de l'importance à la digitalisation, un domaine dans lequel nous n'avons pas chômé au cours des dernières années. Mentionnons notamment la procédure pour devenir agent immobilier entièrement digitalisée ou encore la mise en place d'une base de connaissances sur notre site internet. En 2021, nous avons donc suivi l'impulsion initiée par nos prédécesseurs et avons notamment entamé le travail visant à lancer notre nouveau site internet. Nous souhaitons accroître son attractivité en le rendant plus visuel, plus intuitif et en faisant en sorte que l'information recherchée soit plus facilement trouvable. Pour ce faire, nous avons analysé le comportement des visiteurs de notre site afin de cibler leurs besoins et leurs attentes.

A côté du renouvellement de notre site, nous continuons à poursuivre la digitalisation de nos divers formulaires. Ainsi, depuis le mois d'août 2021, le membre qui souhaite demander son omission peut le faire entièrement en ligne depuis son compte personnel et signer électroniquement (e-ID). A terme, notre objectif est de digitaliser l'entièreté de nos formulaires. Enfin, nous allons continuer à étudier la possibilité de numériser certains services tant internes qu'externes à l'IPI. Nous souhaitons entre autres que les agents immobiliers aient accès à diverses bases de données gouvernementales telles que le registre UBO (outil dans la lutte contre le blanchiment d'argent). Notre objectif est d'aider nos membres à remplir leurs obligations au quotidien, ce qui inévitablement contribuera à la professionnalisation de notre beau métier !

La communication reste également un défi permanent, en témoigne la crise sanitaire que nous avons traversée et l'incertitude qui a plané pour de très nombreux secteurs dont le nôtre. Très vite, il est devenu évident que la communication avait un très grand rôle à jouer et que nos membres et leurs clients avaient besoin d'informations juridiques et pratiques correctes, précises, le tout dans un timing relativement court. Ensemble avec les fédérations professionnelles Federia et CIB Vlaanderen, nous avons relevé le défi avec succès, un challenge d'autant plus compliqué qu'il était important que le secteur s'exprime d'une seule et même voix.



Ainsi, l'année passée, nous avons envoyé une série d'IPI-Mail et d'IPI-Flash afin d'informer nos membres sur les implications des mesures gouvernementales liées à la crise du coronavirus. Parallèlement, nous avons bien continué à communiquer via nos newsletters électroniques sur l'actualité immobilière, sur les obligations déontologiques qui incombent à nos membres, etc. Nous avons également amélioré nos deux brochures d'information tantôt sur le fonctionnement de l'IPI tantôt sur le parcours à effectuer pour devenir agent immobilier. Déjà disponibles en français, elles sont depuis peu également consultables en néerlandais, allemand et anglais. Enfin, nous avons passé en revue nos réseaux sociaux à l'aide d'une société spécialisée, laquelle nous a prodigué des conseils visant à renforcer notre présence sur les réseaux en diffusant des informations plus ciblées et plus accessibles.

Par ailleurs, au cours du mois de septembre, nous avons annoncé les résultats de l'enquête de satisfaction menée auprès de 300 membres durant l'été. 7 ans après la précédente enquête, nous avons jugé opportun de faire le point sur l'appréciation et le ressenti de nos membres vis-à-vis de 5 de nos services principaux. Si l'enquête de satisfaction a révélé que nos services sont bien connus des agents immobiliers, elle a également fait ressortir un taux de satisfaction élevé. De plus, le nombre de membres qui se déclarent très satisfaits de l'IPI a même augmenté depuis 2014. Bien que nous soyons

très contents des résultats, nous ne perdons pas de vue que des améliorations sont toujours envisageables. Ensemble, avec le personnel et les mandataires, nous continuerons donc à œuvrer pour maintenir ce niveau envers nos membres.

Enfin, à la fin du mois de septembre, nous avons inauguré l'espace de réception de l'IPI entièrement rénové en présence de notre ministre de tutelle Monsieur David Clarinval. Bien que le Bureau précédent soit à l'initiative de ces travaux, les membres du Bureau actuel ne peuvent que se réjouir du résultat. Désormais, tout visiteur est accueilli avec professionnalisme dans un espace moderne, spacieux et chaleureux.

En 2022, nous poursuivrons nos efforts pour aider au mieux nos membres à remplir leurs obligations et professionnaliser davantage la profession. Importance de la formation et de l'information, défense de notre réglementation à l'échelle européenne, traque des faux agents immobiliers, écoute accrue des préoccupations de nos membres ... autant d'éléments qui figurent dans notre programme pour 2022. Bien qu'il s'agisse d'un travail de longue haleine, il ne peut qu'être bénéfique aux agents immobiliers et aux consommateurs, raison pour laquelle nous entendons le mener aussi bien que possible jusqu'à la fin de notre mandat.

Les membres du Bureau :



Nicolas Watillon,
président



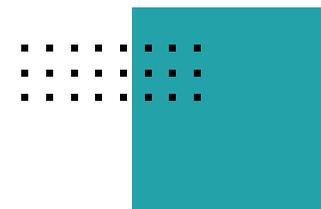
Olivier Morobé,
*premier
vice-président*



Sandrine Galet,
*deuxième
vice-présidente*



Frederiek Thiers,
trésorier



L'AGENT IMMOBILIER

10.950 AGENTS IMMOBILIERS



4.626 FR

6.324 NL

7.369

HOMMES (67,3 %)

3.581

FEMMES (32,7 %)

8.533

TITULAIRES

3.597 FR

4.936 NL

5.265 C

2.923 CS

345 S

2.377

STAGIAIRES

996 FR

1.381 NL

2.159 C

110 CS

108 S

40

OCCASIONNELS*

33 FR

7 NL

40 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



7.464
COURTIERS

3.030 FR
4.434 NL

3.033
COURTIERS - SYNDICS

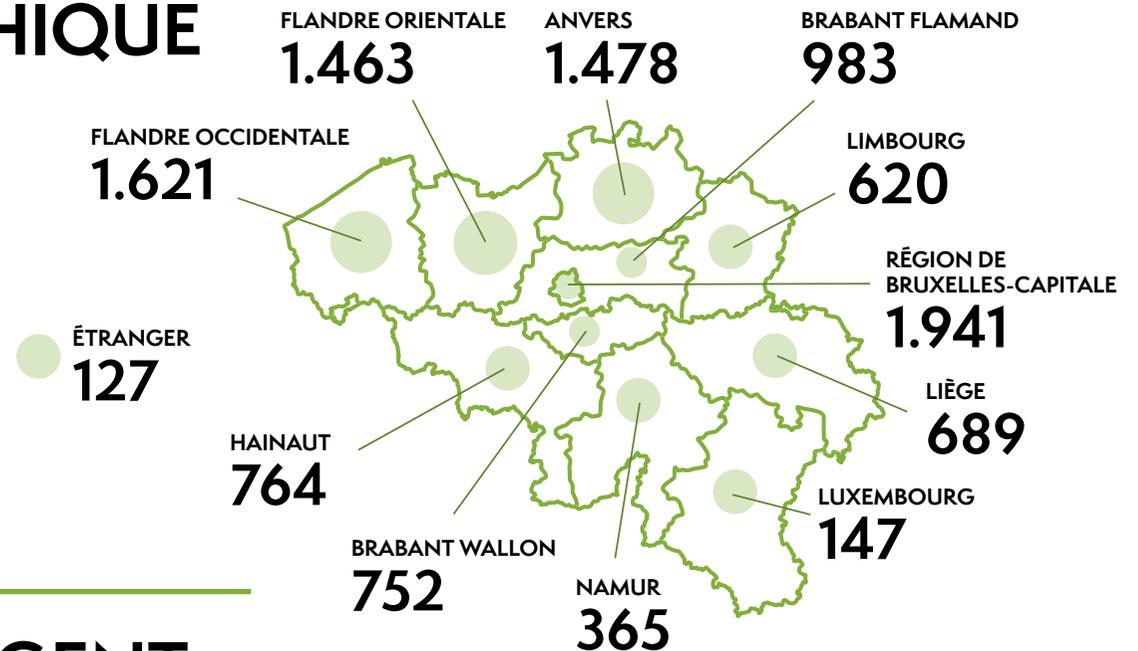
1.359 FR
1.674 NL

453
SYNDICS

237 FR
216 NL

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le nombre d'agents par région.

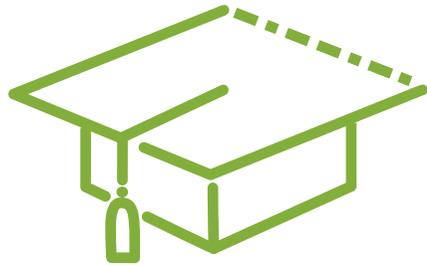


ÂGE DE L'AGENT IMMOBILIER

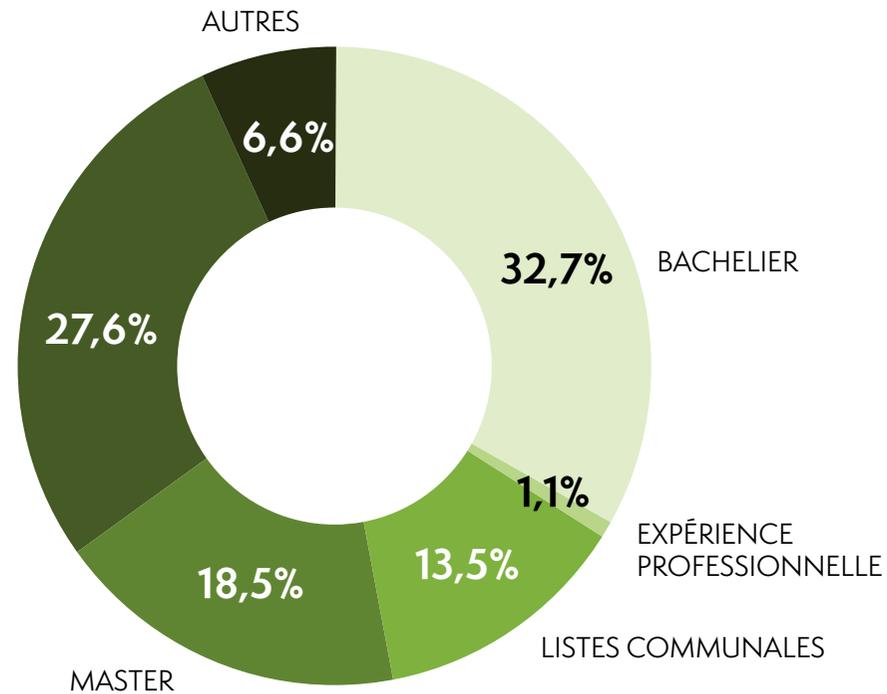
L'âge moyen de l'agent immobilier titulaire est de **48 ANS**. L'agent immobilier stagiaire est âgé de 33 ans en moyenne.

En moyenne, on constate, titulaires et stagiaires confondus, que le courtier a 42 ans, le syndic 46 et le courtier-syndic 52 ans.

DIPLÔMES



FORMATION
CHEF D'ENTREPRISE
AGENT IMMOBILIER



32,7%

BACHELIER

5,4% CONSTRUCTION
29,5% IMMOBILIER
21,9% GESTION D'ENTREPRISE
43,2% AUTRES

18,5

MASTER

14,8% ÉCONOMIQUE
16,3% DROIT
68,9% AUTRES

27,6%

FORMATION CHEF D'ENTREPRISE
AGENT IMMOBILIER

13,5%

LISTES COMMUNALES (1993-1995)

1,1%

EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

6,6%

AUTRES

L'API

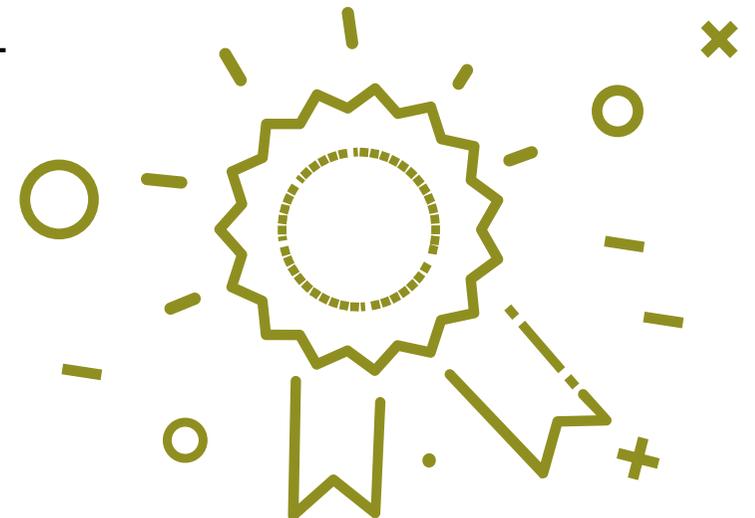
Garantie d'un secteur toujours plus fiable
et professionnel



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 légèrement augmenté par rapport à l'année précédente. La grande majorité des stagiaires n'exercent que comme courtiers. En revanche, le nombre de stagiaires inscrits uniquement dans la colonne des syndics a augmenté de près de 40 %.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ **NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2021**

2021

935
STAGIAIRES

346 FR
589 NL

848 C
30 CS
57 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2020

2020

918
STAGIAIRES

326 FR
592 NL

839 C
38 CS
41 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 actifs uniquement en tant que syndics a augmenté de près de 35 %. Malgré cette augmentation, le nombre de membres qui n'exercent que des activités de syndic reste peu élevé.

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2021

2021

579
TITULAIRES

253 FR
326 NL

501 C
15 CS
63 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2020

2020

480
TITULAIRES

228 FR
252 NL

418 C
15 CS
47 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS DES MAÎTRES DE STAGE

259
MAÎTRES
DE STAGE

124 FR
135 NL

167 C
77 CS
15 S

En 2021, 259 nouveaux maîtres de stage ont été inscrits. Un maître de stage doit remplir différentes conditions pour introduire sa demande. En outre, en 2021, l'on dénombrait un total de 3.132 maîtres de stage actifs (1.385 dans les deux colonnes, 1.672 courtiers uniquement et 75 syndics uniquement).

NOMBRE D'OMISSIONS

1.080
OMISSIONS

416 FR
664 NL

563 C
162 CS
355 S

En 2021, l'on dénombre 1.080 demandes d'omission (sur l'une ou les deux colonnes), soit une baisse d'environ 15% par rapport à 2020. A noter que la diminution se constate principalement au niveau des deux colonnes ainsi que de la colonne des syndics.

NOMBRE DE DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

3.843
DÉCISIONS

1.315 FR
2.528 NL

Au total, 3.843 décisions administratives ont été prises (inscriptions, omissions, ...).

NOMBRE D'APPELS

68
APPELS

35 FR
33 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 2020.

NOMBRE DE DÉCISIONS

92
DÉCISIONS

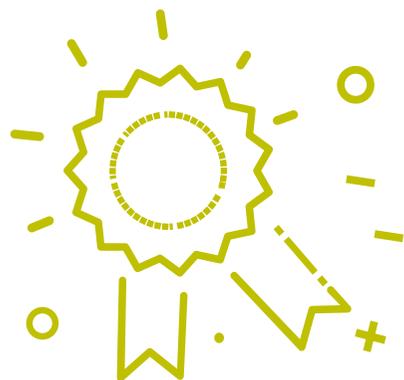
45 FR
47 NL

NOMBRE D'AUDIENCES

32
AUDIENCES

11 FR
21 NL

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



DISCIPLINAIRE ET SERVICE DÉPISTAGE

..... DÉCISIONS DISCIPLINAIRES

La Chambre exécutive francophone de l'IPI a ouvert 487 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 instruire la plainte et recueillir des renseignements. Du côté néerlandophone, 1.013 dossiers ont été ouverts. Le nombre de dossiers ouverts est resté stable par rapport à 2020.

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS



DOSSIERS RENVOYÉS DEVANT LA CHAMBRE EXÉCUTIVE



DOSSIERS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DÉCISION



DÉCISIONS DISCIPLINAIRES



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 le dossier 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 immobili-

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

En ce qui concerne les décisions (373), la Chambre exécutive peut soit acquitter (7%), soit prononcer une sanction disciplinaire. Il peut s'agir d'une radiation (9%) ou d'une suspension (40%), mais aussi d'un blâme (13%) ou d'un avertissement (17%). Par ailleurs, 14% des décisions ont été classées dans la catégorie « autres »*. Enfin, Les Chambres ne peuvent accorder de réparation judiciaire ni contraindre l'agent immobilier à rembourser et/ou indemniser un plaignant. Seules les juridictions judiciaires sont compétentes à cet effet.

RADIATIONS

32 ► **13 FR**
19 NL

AVERTISSEMENTS

63 ► **5 FR**
58 NL

SUSPENSIONS

151 ► **45 FR**
106 NL

ACQUITTEMENTS

25 ► **3 FR**
22 NL

BLÂMES

50 ► **17 FR**
33 NL

AUTRES*

52 ► **16 FR**
36 NL

NOMBRE TOTAL DE CONTRÔLES

408 ► **61 FR**
347 NL

REMONTRANCES DE L'ASSESEUR JURIDIQUE

208 ► **12 FR**
196 NL

DOSSIERS EN COURS

65 ► **15 FR**
50 NL

RENOYÉS DEVANT LA CHAMBRE EXÉCUTIVE

41 ► **24 FR**
17 NL

DOSSIERS SANS SUITE

94 ► **10 FR**
84 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 61 du côté francophone. 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

92 ▶	18 FR ▶	16 INTRODUIES PAR L'AGENT IMMOBILIER 2 INTRODUIES PAR L'ASSESSUR JURIDIQUE 0 INTRODUIT PAR LE BUREAU
	74 NL ▶	72 INTRODUIES PAR L'AGENT IMMOBILIER 2 INTRODUIES PAR L'ASSESSUR JURIDIQUE 0 INTRODUIT PAR LE BUREAU

SANCTION PLUS LOURDE

1 ▶	1 FR 0 NL
------------	----------------------------

NOMBRE DE DÉCISIONS EN APPEL

96 ▶	23 FR 73 NL
-------------	------------------------------

IRRECEVABLE / SANS OBJET

0 ▶	0 FR 0 NL
------------	----------------------------

CONFIRMATIONS DE LA SANCTION

26 ▶	12 FR 14 NL
-------------	------------------------------

RÉVOCATION DU SURSIS

2 ▶	0 FR 2 NL
------------	----------------------------

SANCTIONS PLUS LÉGÈRES

67 ▶	10 FR 57 NL
-------------	------------------------------

LE SERVICE DÉPISTAGE RETIRE DU MARCHÉ LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS

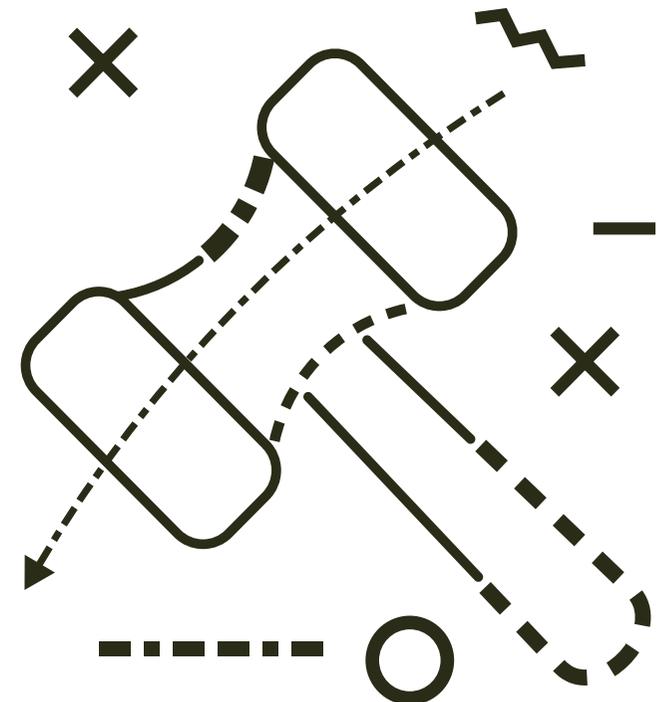
LA LUTTE CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS, OBJECTIF MAJEUR DE L'IPI

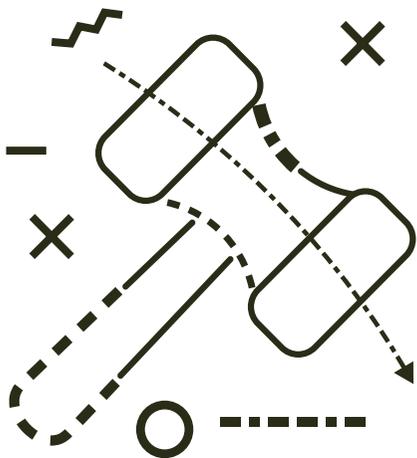
À côté des 10.950 agents immobiliers agréés IPI qui sont soumis au code de déontologie, disposent d'une assurance responsabilité professionnelle, ont un devoir de formation et s'exposent à des sanctions, il subsiste un petit groupe tenace de faux agents immobiliers. Ceux-ci se moquent des lois et

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 2021

408 ► 205 FR
203 NL





En 2021, **408** dossiers ont été ouverts dans le cadre d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Ce nombre est plus élevé que celui de 2020 (380). 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 382 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 à 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 2021, **17** des 19 jugements et arrêts prononcés l'ont été en faveur de l'IPI. Dans un cas, l'intéressé a procédé à une régularisation alors que l'affaire avait déjà été portée devant le tribunal, mais celui-ci a estimé qu'il n'y avait pas de risque de récidive. Dans une autre affaire, le tribunal a jugé que la société en question n'était pas un apporteur d'affaires. Cette dernière a donc été acquittée.

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 2021, 309 nouvelles formations et 7 nouveaux organisateurs de formations ont été agréés du côté francophone. Ces chiffres s'élevaient à 1.076 formations et 17 organisateurs pour les néerlandophones. Au total, ce sont quelque 40.871 attestations de formation qui ont été délivrées en 2021. A noter que depuis la création de la plateforme de formation en 2015, 194 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 de l'IPI, 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. 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 IPI est régulièrement actualisé afin de l'adapter à la législation en vigueur.

En 2021, 26.002 cours e-learning IPI ont été validés dont 11.308 cours du côté francophone et 14.694 pour les néerlandophones.



COMMUNICATION

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

94

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

8

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

12

NOMBRE DE COMMUNIQUÉS DE PRESSE
PUBLIÉS

2

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

2.509

NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR
LE HELPDESK JURIDIQUE NÉERLANDOPHONE

2.161



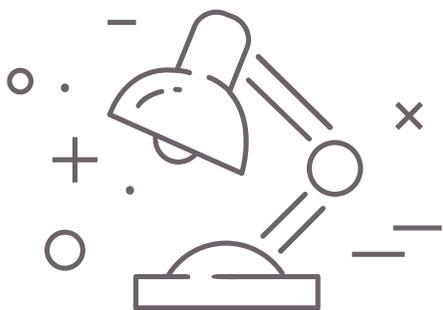
RENCONTRES



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 que deux fois en 2021. Les autres nouveaux titulaires ont reçu leurs certificats et panonceaux par courrier, une lettre de félicitations du Bureau accompagnant l'envoi.

En 2021, **253** nouveaux titulaires francophones et **326** néerlandophones ont reçu leur panonceau et leur certificat bien mérités.

En 2021, des deux côtés de la frontière linguistique, nous avons pu organiser de nombreux webinaires pour les (futurs) maîtres de stage. En outre, du côté francophone, nous avons également pu dispenser en présentiel cette formation ainsi que celle sur le fonctionnement de la Chambre exécutive.



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 2021, 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 31 mars 2022.

€ 3.408.600,58

TOTAL ACTIFS

€ 1.009.299,15

TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS

€ 4.200.396,58 /
IMMEUBLES ET TERRAINS

-€ 3.191.097,43
AMORTISSEMENTS

€ 2.277.403,99 /
INSTALLATIONS, MACHINES &
OUTILLAGES

-€ 2.277.403,99
AMORTISSEMENTS

€ 204.529,82 /
MEUBLES

-€ 204.529,82
AMORTISSEMENTS

€ 2.399.301,43

TOTAL ACTIFS CIRCULANTS

€ 127.821,91
CRÉANCES À 1 AN AU PLUS

€ 210,47
COMPTES COURANTS

€ 322.843,80
FOURNISSEURS AVEC SOLDE
DÉBIT

€ 1.948.425,25
VALEURS DISPONIBLES

€ 3.408.600,58

TOTAL PASSIFS

€ 2.374.203,50

TOTAL FONDS PROPRES

€ 70.128,58
RÉSERVES DISPONIBLES

€ 1.648.309,29
BÉNÉFICES REPORTÉS

€ 0,00
FONDS AFFECTÉS

€ 655.765,63
PASSIF SOCIAL

€ 1.034.397,08

TOTAL DETTES

€ 585.670,71
DETTES COMMERCIALES

€ 447.248,56
DETTES FISCALES, SALARIALES
ET SOCIALES

€ 1.477,81
COMPTES COURANTS

COMPTE DE RESULTAT

€ 9.870.679,61
TOTAL PRODUITS

€ 8.931.792,52
COTISATIONS + FRAIS DE
DOSSIER

€ 114.697,60
FRAIS DE RAPPEL +
RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

€ 61,05
PRODUITS FINANCIERS

€ 693.676,28
PRODUITS DIVERS

€ 29.852,19
PRODUITS EXCEPTIONNELS

€ 100.599,97
PRODUITS LOYER ET CHARGES

€ 9.870.679,61
TOTAL FRAIS

€ 5.642.426,81
BIENS ET SERVICES DIVERS

€ 677.871,46
JETONS

€ 57.672,60
FRAIS DE DÉPLACEMENT

€ 2.788.559,89
RÉMUNÉRATIONS

€ 4.387,90
FRAIS FINANCIERS

€ 125.638,62
IMPÔTS ET PRÉCOMPTE
MOBILIER

€ 954.646,72
AMORTISSEMENTS
INVESTISSEMENTS

€ 13.102,38
FRAIS EXCEPTIONNELS

€ -393.626,77
PERTES 2021 À REPORTER



■ ■ ■ SÉANCES, RÉUNIONS ET EXAMENS

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

56 (FR) + 50 (NL)

NOMBRE DE RÉUNIONS DU CONSEIL NATIONAL

8

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ÉCRITS**

265

**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

43

NOMBRE DE SÉANCES DE TESTS DE COMPÉTENCE*

458

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ORAUX**

28 (FR) + 38 (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](#)



[@ipi_biv](#)

