

34%

DIPLÔMES
BACHELIER

372

DOSSIERS
DÉPISTAGE
OUVERTS

23

RADIATIONS

48 ANS

ÂGE MOYEN
DES TITULAIRES

4.250

APPELS
HELPDESK

40.416

ATTESTATIONS
DE FORMATION
DÉLIVRÉES

RAPPORT ANNUEL 2022

489

NOUVEAUX
TITULAIRES

259

NOUVEAUX
MAÎTRES
DE STAGE

10.987

AGENTS
IMMOBILIERS

€ 2.730.500,36

TOTAL ACTIFS

14

FAUX AGENTS
IMMOBILIERS
CONDAMNÉS

1.935

AGENTS IMMOBILIERS
EN RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

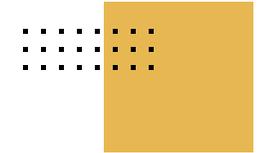




TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	4	INFORMATION ET SUPPORT	19
Le Ministre	4	Formations	19
Le Bureau	5	E-learning	19
L'AGENT IMMOBILIER	8	Communication	20
10.987 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 professionnel des agents immobiliers, j'ai l'honneur de préfacier votre rapport annuel 2022.

DAVID CLARINVAL

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



© David Clarinval

Je tiens à féliciter l'IPI et son équipe dirigeante pour le travail accompli au cours de cette année. Outre le travail fourni pour la gestion et le développement de l'IPI et de ses activités, un travail important de concertation avec les autorités fédérales a été livré en 2022 en vue de préparer une série de réformes et de réagir aux résultats de l'enquête menée par l'Inspection économique.

L'IPI s'est montré disponible et compétent pour contribuer à la préparation de réformes qui concernent l'exercice de la profession d'agent immobilier et de syndic.

Modernisation du cadre légal et réglementaire

Avant l'été, je déposerai au Conseil des Ministres, un avant-projet de loi qui a pour objectif d'intégrer dans la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier des éléments de modernisation de l'exercice de la profession.

Ces conditions d'exercice n'ont plus été mises à jour depuis 10 ans. Il m'appartient de tenir compte de l'évolution de la jurisprudence, en particulier de la Cour de Justice de l'Union européenne ainsi que des critiques formulées par la Commission européenne. Les modifications apportées concerneront les conditions d'exercice de la profession par les personnes morales inscrites à l'IPI ou les personnes morales ou physiques qui administrent des personnes morales qui exercent l'activité d'agent immobilier ou de syndic. Certaines exigences vont être allégées, tout en veillant à ce que des professionnels reconnus restent aux manettes.

Toujours dans ce souci d'éviter des obstacles injustifiés à l'exercice de la profession, il sera tenu compte de l'expérience professionnelle pertinente acquise comme salarié ou dans le cadre d'une autre profession réglementée afin d'accéder à la profession.

J'ai également entendu les demandes de l'IPI et des Fédérations professionnelles concernant la nécessité de lutter contre l'exercice illicite de l'activité d'agent immobilier ou de syndic de manière indirecte par des personnes radiées ou suspendues.

L'IPI a également pu faire entendre son avis dans le processus de révision, initié par le Ministre de l'Economie, de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers en vue de contribuer à un bon équilibre entre la protection du consommateur et le respect des intérêts des agents immobiliers.

L'IPI a également préparé une adaptation de son règlement de stage en vue de clarifier des aspects procéduraux et le déroulement du stage des agents immobiliers. Ce projet sera prochainement soumis à l'approbation du Conseil des Ministres.

Prévention du blanchiment

Dans le cadre de l'enquête de l'Inspection économique menée auprès de 334 agents immobiliers (courtiers), il s'est avéré que 18 % des infractions constatées concernaient le non-respect des règles qui s'imposent aux agents immobiliers dans le cadre de l'exercice de leur profession pour lutter contre le blanchiment d'argent et que 44 % des entreprises contrôlées étaient concernées.

Il est frappant de constater que, parmi les agents qui font usage d'un logiciel « anti-blanchiment » (AWW), 93,7% des entreprises étaient en ordre. Il s'avère que cet outil n'est employé que par les agences établies en Flandre. Il me semble dès lors opportun d'élargir l'usage de cet outil, ou d'un outil équivalent, qui offre manifestement un service de qualité en soutien aux agents immobiliers.

Il importe que le secteur se montre exemplaire dans ce domaine.

La profession de syndic

Aussi, j'ai pris connaissance de l'enquête réalisée par l'IPI concernant la profession de syndic. Il faut constater que la pénurie importante d'agents immobiliers-syndics est problématique pour le bon fonctionnement de notre économie et de notre société. Notre pays compte plus de 233.000 immeubles à appartements qui doivent être administrés par des syndics professionnels.

Pour y remédier, l'IPI propose une campagne d'information à destination du grand public afin de les sensibiliser à ce qui peut raisonnablement être attendu d'un syndic. Des démarches plus ciblées sont également prévues dans les écoles pour susciter des vocations. Je félicite l'IPI pour ces initiatives et resterai attentif à cette problématique pour l'avenir.

Je me réjouis d'entamer avec vous cette nouvelle année qui sera riche en réformes.

En 2023, continuons ensemble à œuvrer pour des prestations de service de qualité.

David Clarinval,

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



LE BUREAU



REVALORISER L'IMAGE DE LA PROFESSION, UN TRAVAIL DE LONGUE HALEINE

(de gauche à droite) Les membres du Bureau : Olivier Morobé, premier vice-président – Nicolas Watillon, président – Sandrine Galet, deuxième vice-présidente – Frederiek Thiers, trésorier.

2022 fut incontestablement une année riche en projets. Si certains d'entre eux se sont inscrits dans la continuité de processus enclenchés parfois de longue date, d'autres étaient complètement inédits. L'enquête de grande envergure menée autour du métier de syndic en avril 2022 en fait partie. Un sondage d'une telle ampleur autour d'une problématique métier n'avait encore jamais été réalisé par l'IPI. Une grande première donc ! Ce projet, et tous les autres, témoignent une nouvelle fois de la volonté et de la détermination de l'IPI d'agir en faveur de la profession et de la professionnaliser davantage.

Au début de l'année 2022, les membres du Bureau de l'IPI ont donc pris la décision de réaliser une enquête relative au métier de syndic en pénurie. Cette dernière est notamment imputable au déséquilibre créé entre vie privée et professionnelle, mais aussi à l'image négative véhiculée auprès du grand public. Conscient du désarroi ressenti par nos membres, le Bureau a décidé de mener une enquête à grande échelle – réalisée par l'UCL – afin de déterminer les causes principales responsables de la situation actuelle.

Ainsi, sur près de 20.000 personnes interrogées, on a pu recenser près de 2.000 participants,

dont des membres IPI (courtiers et syndics, titulaires et stagiaires), des employés exerçant dans un bureau de syndic ou encore des étudiants en immobilier. Notons que notre enquête a volontairement été diffusée auprès d'un large public afin que toutes les parties prenantes puissent nous faire part de leur perception du métier. Celle-ci est malheureusement souvent négative. Les trois facteurs principaux identifiés sont le stress, le manque de connaissance et reconnaissance de la part des copropriétaires ainsi que la charge mentale de travail importante. Si ces données ne sont guère une surprise, elles nous permettent néanmoins d'affiner la future campagne

d'information et de sensibilisation destinée tant au consommateur qu'aux (futurs) agents immobiliers.

L'agent immobilier-courtier a d'ores et déjà bénéficié d'une campagne d'image en 2022. Les nombreux préjugés qui touchent la profession sont tenaces, fortement ancrés dans la perception collective, et sont donc difficiles à déconstruire. En outre, les programmes télévisés mettant en scène des agents immobiliers-courtiers renforcent manifestement l'image réductrice et erronée que se fait le consommateur du métier. Face à ce constat, l'IPI a estimé qu'il était de son devoir d'expliquer au consommateur la

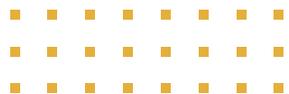
LE BUREAU (suite)

plus-value indéniable de faire appel à un agent immobilier-courtier. A l'aide d'une agence de communication, nous avons donc élaboré la stratégie de notre campagne. Lancée au mois d'octobre pour une période de 10 semaines, et massivement relayée par nos membres, elle a été consultée par de nombreux consommateurs sur nos différents réseaux sociaux. Bien que nous soyons conscients qu'une campagne unique sera insuffisante, nous sommes convaincus d'avoir effectué un premier pas dans la bonne direction. A l'avenir, nous mettrons un point d'honneur à rappeler régulièrement les bénéfices de faire appel à un agent immobilier-courtier.

En parallèle, l'IPI a continué ses efforts en matière de digitalisation. Nous avons notamment lancé notre nouveau site internet au début du mois de mai 2022. Celui-ci a été entièrement repensé et remodelé en vue de rendre la navigation plus intuitive et plus agréable. Afin d'élaborer la nouvelle structure du site, nous avons bien entendu tenu compte des besoins et attentes de nos visiteurs ainsi que de l'expérience du personnel de l'IPI. Les diverses données récoltées nous ont ensuite permis d'élaborer un tout nouveau site qui s'articule désormais autour de trois axes principaux : intuitivité, accessibilité et convivialité !

La cotisation IPI de nos membres a également été digitalisée et est dorénavant disponible dans leur espace personnel. Si cette fonctionnalité s'inscrit dans une volonté écologique et financière – près de 11.000 avis de paiement ne seront plus envoyés au format papier – elle est également plus moderne et efficace. Ces deux aspects sont d'ailleurs indissociables du processus de digitalisation. Prenons pour autre exemple le rattachement du compte personnel aux procédures d'identification Itsme et e-ID. Petit à petit, nous augmentons la performance de nos services, au bénéfice de nos membres mais aussi du personnel de l'IPI.





LE BUREAU (suite)

En 2022, nous avons également finalisé la mise à jour du règlement de stage, celle-ci impactant notamment les conditions liées à la qualité de maître de stage. Ainsi, les maîtres de stage qui désirent s'inscrire sur la liste (et ceux qui souhaitent maintenir leur inscription) devront être en ordre de formation permanente. Etant donné qu'un maître de stage forme un stagiaire et lui transmet ses connaissances, il est normal de s'assurer qu'il soit lui-même au fait des dernières nouveautés. En outre, le maître de stage qui n'aurait plus supervisé de stagiaire au cours des cinq dernières années sera automatiquement retiré de la liste.

Par ailleurs, sur le plan disciplinaire, nous avons renforcé le volet prévention en affectant un collaborateur francophone à cette mission. S'il existait d'ores et déjà du côté néerlandophone un service plutôt axé sur la prévention et la sensibilisation, les francophones ne pouvaient malheureusement encore se targuer d'une telle équivalence. Le Bureau a donc comblé au plus vite ce manque en mettant également en place un nouveau service du côté francophone. Celui-ci aide nos membres à bien intégrer et appréhender leurs obligations déontologiques et devrait leur éviter ainsi de mauvaises surprises. Bien que la Chambre exécutive doive intervenir lorsque les manquements sont suffisamment graves ou avérés, les membres du Bureau souhaitent dans la mesure du possible privilégier davantage la voie de la prévention plutôt que de la répression.

Enfin, nous avons également été très actifs sur la scène européenne en 2022. Sous l'impulsion du Bureau, nous avons effectivement réintégré le CEPI, soit l'Association européenne des Professions immobilières. Cette présence au niveau européen nous donne l'opportunité de rencontrer des représentants de nombreux pays européens et d'établir des échanges constructifs sur différentes problématiques dont la régulation de la profession. Nous avons pu expliquer le fonctionnement de notre Institut et l'importance de réguler la profession via un organe disciplinaire et de contrôle. Rappelons que notre pays dispose d'une des réglementations les plus protectrices du consommateur, ce qui constitue une source d'inspiration pour beaucoup de pays peu ou pas régulés. C'est donc avec un plaisir renouvelé que nous répondons et répondrons aux sollicitations de ces pays désireux de régler la profession en s'inspirant du modèle belge.

Bien entendu, nous ne pouvons pas clôturer ce préambule sans remercier notre ministre de tutelle, Monsieur David Clarinval, pour la bonne et étroite collaboration que nous entretenons avec lui et l'ensemble de ses collaborateurs sur diverses problématiques et réformes.

Quoiqu'il en soit, l'IPI continuera à encadrer au mieux la profession en s'acquittant diligemment de ses missions légales soit l'organisation de l'accès à la profession, le contrôle déontologique des agents immobiliers et le dépistage des faux agents immobiliers.

Les membres du Bureau



Nicolas Watillon,
président



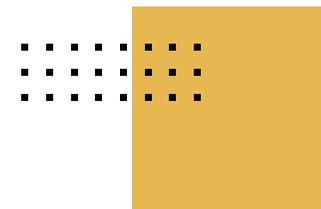
Olivier Morobé,
*premier
vice-président*



Sandrine Galet,
*deuxième
vice-présidente*

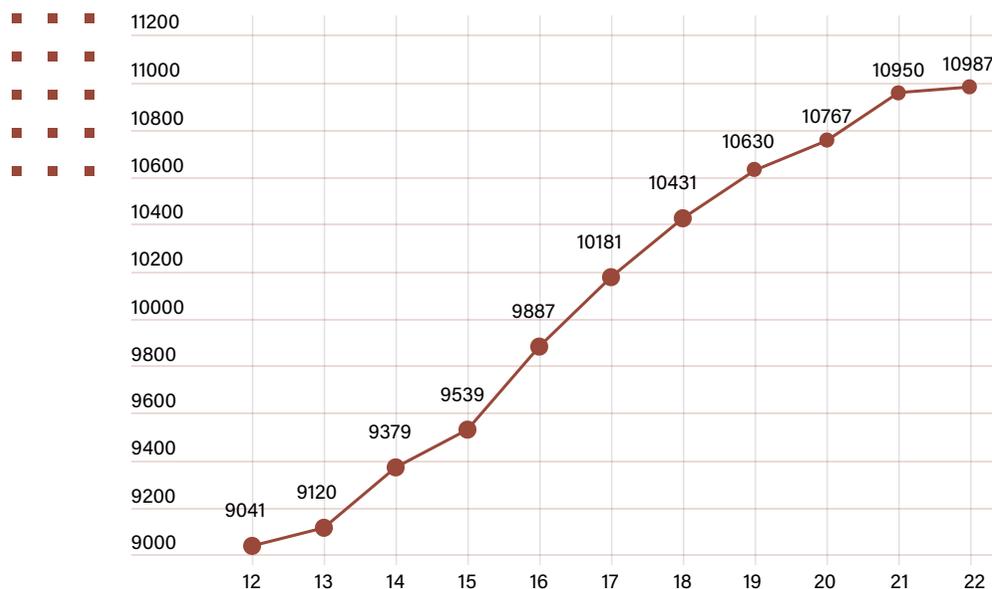


Frederiek Thiers,
trésorier



L'AGENT IMMOBILIER

10.987 AGENTS IMMOBILIERS



4.617 FR
6.370 NL

7.358
HOMMES (67 %)

3.629
FEMMES (33 %)

8.562
TITULAIRES

3.553 FR
5.009 NL

5.606 C
2.583 CS
373 S

2.389
STAGIAIRES

1.040 FR
1.349 NL

2.156 C
93 CS
140 S

36
OCCASIONNELS *

24 FR
12 NL

36 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

7.798

COURTIERS

3.160 FR
4.638 NL

513

SYNDICS

270 FR
243 NL

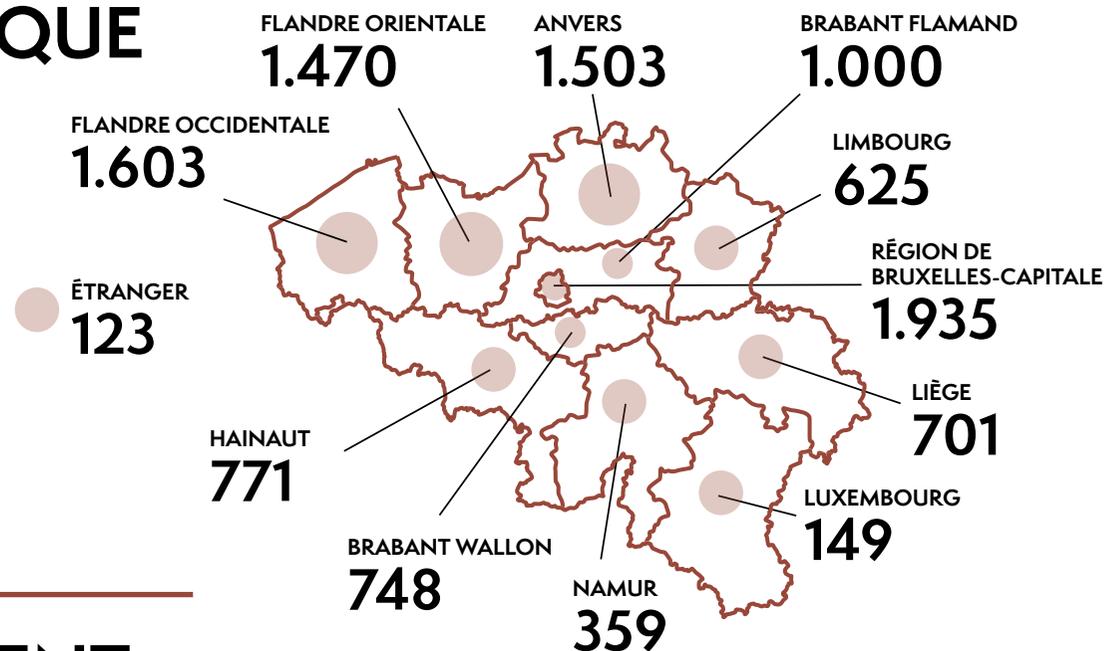
2.676

COURTIERS - SYNDICS

1.187 FR
1.489 NL

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le nombre d'agents par région.

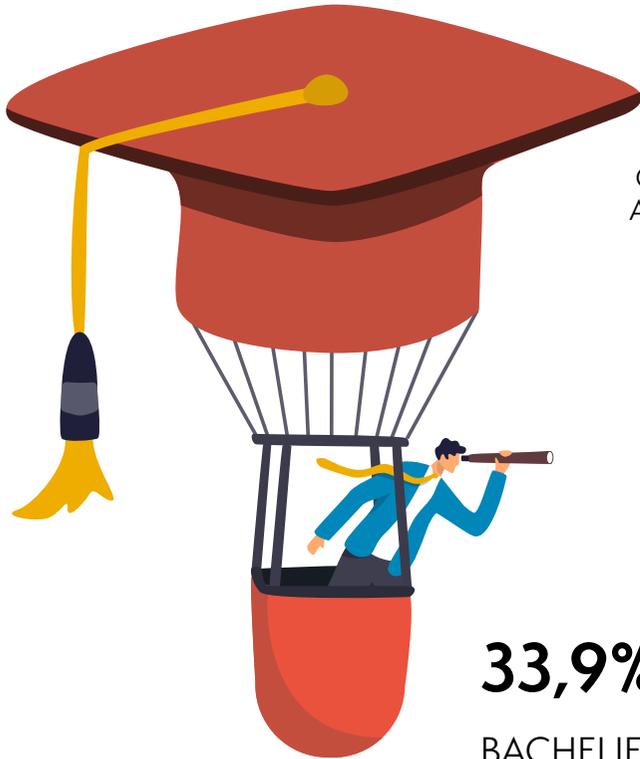


ÂGE DE L'AGENT IMMOBILIER

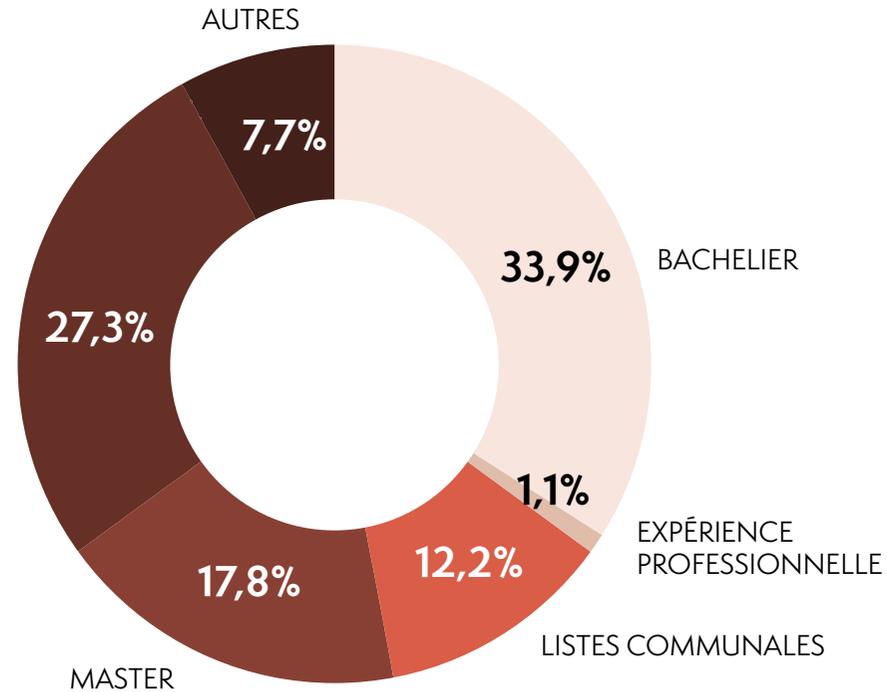
L'âge moyen de l'agent immobilier titulaire est de **48 ANS**. L'agent immobilier stagiaire est âgé de 33 ans en moyenne.

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



33,9%

BACHELIER

5,3% CONSTRUCTION
31,1% IMMOBILIER
21,7% GESTION D'ENTREPRISE
41,9% AUTRES

17,8%

MASTER

14,4% ÉCONOMIQUE
16,8% DROIT
68,8% AUTRES

27,3%

FORMATION CHEF D'ENTREPRISE
AGENT IMMOBILIER

12,2%

LISTES COMMUNALES (1993-1995)

1,1%

EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

7,7%

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. Néanmoins, le nombre de stagiaires inscrits uniquement dans la colonne des syndicats a connu une nette augmentation.

■ ■ ■ NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2022

2022

955
STAGIAIRES

418 FR
537 NL

844 C
20 CS
91 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2021

2021

935
STAGIAIRES

346 FR
589 NL

848 C
30 CS
57 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. En comparaison avec 2021, on note une baisse de 15% des nouvelles inscriptions 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 syndicats a diminué de 30 %.

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2022

2022

489
TITULAIRES

209 FR
280 NL

433 C
12 CS
44 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2021

2021

579
TITULAIRES

253 FR
326 NL

501 C
15 CS
63 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS DES MAÎTRES DE STAGE

259
MAÎTRES
DE STAGE

105 FR
154 NL

209 C
38 CS
12 S

En 2022, 259 nouveaux maîtres de stage ont été inscrits. Un maître de stage doit remplir différentes conditions pour introduire sa demande. En outre, en 2022, l'on dénombrait un total de 3.209 maîtres de stage actifs (1.215 dans les deux colonnes, 1.906 courtiers uniquement et 88 syndicats uniquement).

NOMBRE D'OMISSIONS

1.055
OMISSIONS

497 FR
558 NL

652 C
136 CS
267 S

En 2022, l'on dénombre 1.055 demandes d'omission (sur l'une ou les deux colonnes), un chiffre comparable à celui de 2021. A noter qu'on relève une diminution des omissions des membres inscrits uniquement dans la colonne des syndicats.

NOMBRE DE DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

3.600
DÉCISIONS

1.301 FR
2.299 NL

Au total, 3.600 décisions administratives ont été prises (inscriptions, omissions, ...).

NOMBRE D'APPELS

52
APPELS

29 FR
23 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

60
DÉCISIONS

37 FR
23 NL

NOMBRE D'AUDIENCES

24
AUDIENCES

11 FR
13 NL

C = courtiers, CS = courtiers - syndicats, S = syndicats

DISCIPLINAIRE ET SERVICE DÉPISTAGE

..... DÉCISIONS DISCIPLINAIRES

La Chambre exécutive francophone de l'IPI a ouvert 536 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, 1.011 dossiers ont été ouverts. Le nombre de dossiers ouverts est resté stable par rapport à 2021.

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 immobilier

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

En ce qui concerne les décisions (276), la Chambre exécutive peut soit acquitter (2%), soit prononcer une sanction disciplinaire. Il peut s'agir d'une radiation (8%) ou d'une suspension (52%), mais aussi d'un blâme (7%) ou d'un avertissement (11%). Par ailleurs, 20% 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

23 ► 8 FR
15 NL

AVERTISSEMENTS

30 ► 11 FR
19 NL

SUSPENSIONS

142 ► 48 FR
94 NL

ACQUITTEMENTS

6 ► 2 FR
4 NL

BLÂMES

19 ► 4 FR
15 NL

AUTRES*

56 ► 24 FR
32 NL

**il peut s'agir d'une suspension du prononcé, d'une réouverture de débat ou encore d'une sanction autonome de formation*

NOMBRE TOTAL DE CONTRÔLES

436 ► 82 FR
354 NL

REMONTRANCES DE L'ASSESEUR JURIDIQUE

207 ► 12 FR
195 NL

DOSSIERS EN COURS

101 ► 32 FR
69 NL

RENVOYÉS DEVANT LA CHAMBRE EXÉCUTIVE

36 ► 19 FR
17 NL

DOSSIERS SANS SUITE

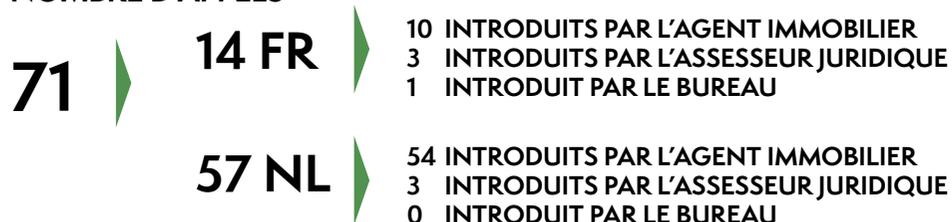
92 ► 19 FR
73 NL

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 82 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



SANCTION PLUS LOURDE



NOMBRE DE DÉCISIONS EN APPEL



IRRECEVABLES / SANS OBJET



CONFIRMATIONS DE LA SANCTION



RÉVOCATIONS DU SURSIS*



SANCTIONS PLUS LÉGÈRES



() Il s'agit d'une "sanction avec sursis" qui a été prononcée antérieurement mais dont le sursis est révoqué, généralement parce que la personne n'a pas respecté une condition imposée. Exemple: une personne se voit infliger une suspension de deux mois, dont un mois est effectif et l'autre est avec sursis à condition qu'elle suive des heures de formation supplémentaires. Si la personne ne respecte pas la condition (c'est-à-dire qu'elle ne suit pas les heures de formation supplémentaires), le sursis précédemment octroyé peut être révoqué, ce qui implique qu'elle écope d'un deuxième mois de suspension effectif.*

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 10.987 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 2022

372 ► 247 FR
125 NL





En 2022, **372** dossiers ont été ouverts dans le cadre d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Ce nombre est moins élevé que celui de 2021 (408). 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 **486** 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 2022, les **14** jugements et arrêts prononcés l'ont été en faveur de l'IPI.

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 2022, **342** nouvelles formations et **12** nouveaux organisateurs de formations ont été agréés du côté francophone. Ces chiffres s'élèvent à **732** formations et **14** organisateurs pour les néerlandophones. Au total, ce sont quelque **40.416** attestations de formation qui ont été délivrées en 2022. A noter que depuis la création de la plateforme de formation en 2015, **220** 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 IPI

■ ■ ■ 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 2022, 39.816 cours e-learning IPI ont été validés dont 18.046 cours du côté francophone et 21.770 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 COMMUNIQUÉS
DE PRESSE PUBLIÉS

7



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

2.408

NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR LE HELPDESK
JURIDIQUE NÉERLANDOPHONE

1.842

RENCONTRES



L'IPi a pour coutume d'inviter chaque trimestre les nouveaux titulaires à un événement particulier, premier grand tournant dans toute carrière immobilière professionnelle : la remise des diplômes et des panonceaux.

En 2022, **209** nouveaux titulaires francophones et **280** néerlandophones ont reçu leur panonceau et leur certificat bien mérités.

En 2022, des deux côtés de la frontière linguistique, nous avons pu organiser de nombreuses formations destinées aux (futurs) maîtres de stage. Du côté francophone, nous avons également pu dispenser tout au long de l'année la 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



BILAN FINANCIER

Nos commissaires aux comptes et notre réviseur d'entreprise ont remis leur rapport relatif aux comptes de l'exercice 2022, 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 23 mars 2023.

€ 2.730.500,36

TOTAL ACTIFS

€ 976.074,21

TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS

€ 4.280.965,13 /
IMMEUBLES ET TERRAINS

-€ 3.304.890,92
AMORTISSEMENTS

€ 2.907.456,50 /
INSTALLATIONS, MACHINES
& OUTILLAGES

-€ 2.907.456,50
AMORTISSEMENTS

€ 201.230,91 /
MEUBLES

-€ 201.230,91
AMORTISSEMENTS

€ 1.754.426,15

TOTAL ACTIFS CIRCULANTS

€ 101.765,90
CRÉANCES À 1 AN AU PLUS

€ 2.203,49
COMPTES COURANTS

€ 372.843,80
FOURNISSEURS
AVEC SOLDE DÉBIT

€ 1.277.612,96
VALEURS DISPONIBLES

€ 2.730.500,36

TOTAL PASSIFS

€ 1.813.112,26

TOTAL FONDS PROPRES

€ 0,00
RÉSERVES DISPONIBLES

€ 1.215.117,38
BÉNÉFICES REPORTÉS

€ 0,00
FONDS AFFECTÉS

€ 597.994,88
PASSIF SOCIAL

€ 917.388,10

TOTAL DETTES

€ 565.885,36
DETTES COMMERCIALES

€ 349.431,04
DETTES FISCALES, SALARIALES
ET SOCIALES

€ 2.071,70
COMPTES COURANTS

COMPTE DE RÉSULTAT

€ 10.031.587,07

TOTAL PRODUITS

€ 9.036.732,97

COTISATIONS
+ FRAIS DE DOSSIER

€ 55.538,20

FRAIS DE RAPPEL +
RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

€ 2.460,12

PRODUITS FINANCIERS

€ 797.299,68

PRODUITS DIVERS

€ 25.351,66

PRODUITS EXCEPTIONNELS

€ 114.204,44

PRODUITS LOYER ET CHARGES

€ 10.031.587,07

TOTAL FRAIS

€ 5.759.076,67

BIENS ET SERVICES DIVERS

€ 718.004,31

JETONS

€ 56.009,31

FRAIS DE DÉPLACEMENT

€ 3.093.306,08

RÉMUNÉRATIONS

€ 8.218,55

FRAIS FINANCIERS

€ 148.114,58

IMPÔTS ET PRÉCOMPTE
MOBILIER

€ 745.793,33

AMORTISSEMENTS
INVESTISSEMENTS

€ 6.384,73

FRAIS EXCEPTIONNELS

€ -503.320,49

PERTES 2022 À REPORTER



■ ■ ■ SÉANCES, RÉUNIONS ET EXAMENS

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

53 (FR) + 51 (NL)

NOMBRE DE RÉUNIONS DU CONSEIL NATIONAL

8

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ÉCRITS**

277

**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

44

NOMBRE DE SÉANCES DE TESTS DE COMPÉTENCE*

410

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ORAUX**

25 (FR) + 39 (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



Rue du Luxembourg 16B - 1000 Bruxelles



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



[Institut professionnel des agents immobiliers](#)



[@ipi_biv](#)

