

34%

DIPLÔMES
BACHELIER

732

DOSSIERS
DÉPISTAGE
OUVERTS

30

RADIATIONS

48 ANS

ÂGE MOYEN
DES TITULAIRES

4.148

APPELS
HELPDESK

43.147

ATTESTATIONS
DE FORMATION
DÉLIVRÉES

RAPPORT ANNUEL 2023

605

NOUVEAUX
TITULAIRES

212

NOUVEAUX
MAÎTRES
DE STAGE

10.972

AGENTS
IMMOBILIERS

€ 2.699.571,64

TOTAL ACTIFS

16

FAUX AGENTS
IMMOBILIERS
CONDAMNÉS

1.894

AGENTS IMMOBILIERS
EN RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE







TABLE DES MATIÈRES



PRÉAMBULE 4

Le Ministre 4

Le Bureau 5



L'AGENT IMMOBILIER 7

10.972 agents immobiliers 7

Répartition géographique 8

Âge de l'agent immobilier 8

Diplômes 9



L'IPI 10

Missions 10

Décisions administratives 11



DISCIPLINAIRE 13

Décisions disciplinaires 13



SERVICE DÉPISTAGE 16

Faux agents immobiliers 16



INFORMATION ET SUPPORT 17

Formations 17

E-learning IPI 17

Communication 18

Helpdesk juridique 18

Rencontres 19



PERSONNEL ET RESSOURCES 20

Bilan financier 21

Séances, réunions et examens 23



CONTACT 24

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 préfacer votre rapport annuel 2023.

L'année 2023 a été riche en projets touchant à la réglementation de votre profession. Dans le cadre de ces initiatives, j'ai largement concerté l'IPI et vos fédérations professionnelles. J'ai pu apprécier la qualité du travail de l'équipe dirigeante et des services d'appui de l'IPI. Par ailleurs, de nombreux projets ont également été menés au sein de votre Institut en vue d'améliorer l'exercice des missions qui lui ont été confiées.

Modernisation du cadre légal et réglementaire

Ce 1er février 2024, deux textes importants pour l'exercice de votre profession sont entrés en vigueur. D'une part, l'arrêté royal du 28 septembre 2023 relatif aux contrats d'intermédiation immobilière et d'autre part, la loi du 11 décembre 2023 modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Dorénavant, les règles applicables aux contrats d'intermédiation immobilière conclus avec des consommateurs s'appliquent aussi bien aux agents IPI qu'à tous les professionnels qui posent des actes de courtage immobilier, sous réserve des notaires qui restent soumis à leur réglementation spécifique. Ceci assure une meilleure protection du consommateur et une concurrence plus juste entre les divers acteurs. Les nouvelles règles visent tant à assurer une protection juste du consommateur qu'à clarifier les droits et obligations des courtiers. Il est désormais explicitement prévu que l'agent immobilier puisse facturer des frais pour ses démarches en vue de l'obtention d'attestations (certificat PEB, etc.), outre le coût de ces attestations proprement dites.

J'encourage évidemment l'IPI à largement diffuser ces nouvelles règles et les agents immobiliers à les respecter.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier implique d'importants changements pour l'accès à votre profession. Ils visent à rendre l'accès à la profession plus souple en modernisant les conditions d'accès pour les personnes morales ainsi que pour les personnes physiques. Il devient possible pour une personne n'ayant pas les diplômes requis et n'ayant pas effectué le stage d'accéder à la profession sur la base d'une expérience professionnelle pertinente d'agent immobilier (intermédiaire, syndic et/ou régisseur) de six années équivalent temps plein, acquise au cours des dix années précédant la demande. Cette expérience donnera alors accès au test d'aptitude pratique. Il appartiendra à la Chambre exécutive d'évaluer l'expérience au cas par cas.

Par ailleurs, en vue d'assurer l'effectivité des sanctions déontologiques, il est prévu qu'un membre de l'IPI qui a été radié ou suspendu ne puisse plus non plus exercer la profession dans le cadre d'un contrat de travail, c'est-à-dire en tant qu'employé, durant la période de la sanction. Cette disposition vise à empêcher un agent immobilier radié ou suspendu de continuer à exercer en tant qu'employé sous la supervision d'un indépendant qui pourrait agir comme homme de paille.

En juillet, le Conseil des Ministres a validé les modifications apportées au règlement de stage de l'IPI qui n'avait plus été mis à jour depuis 2013. Les modifications visent entre autres à assurer la publication d'une liste de maîtres de stage bien à jour et viennent préciser des modalités d'exercice du stage pour les stagiaires. Je félicite l'IPI pour le travail fourni en vue de préparer ces adaptations et souhaite à l'ensemble des stagiaires et des maîtres de stages de fructueuses collaborations.

Prévention du blanchiment

Je suis satisfait de constater que l'IPI a décidé de réagir dans la foulée des résultats de l'enquête menée par l'Inspection économique qui montra qu'un pourcentage encore trop élevé d'agents immobiliers étaient en infraction des règles en la matière. En 2023, l'IPI a organisé des sessions d'information en collaboration avec l'Inspection Economique et la Cellule de Traitement des Informations financières. L'IPI s'est par ailleurs engagé à organiser à nouveau cette année des formations supplémentaires sur cette thématique importante.

La profession de syndic

La profession de syndic doit attirer l'attention du secteur et des responsables politiques du pays. Il s'agit d'une profession importante qui est en pénurie alors qu'elle est nécessaire pour le bon fonctionnement de notre économie et de notre société. L'IPI a lancé une campagne en vue de revaloriser la profession, de susciter des vocations et d'informer le grand public. D'autres mesures sont sans doute encore nécessaires. A ma demande, un groupe de travail a été constitué en vue d'aborder cette question, notamment en vue d'envisager un statut de syndic-salarié mais aussi pour discuter de mesures positives pour l'exercice de la profession. Cette réflexion doit se poursuivre.

Au moment de tirer le bilan de l'année 2023, je félicite l'IPI pour le travail accompli et l'encourage à maintenir et promouvoir, pour la profession et ses clients des objectifs de qualité et de probité.

Ministre des Indépendants et PME, Ministre de tutelle de l'Institut des agents immobiliers



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

LE BUREAU

UNE PROFESSION ENCADRÉE ... DEPUIS 30 ANS !

L'arrêté royal protégeant le titre et l'exercice de la profession d'agent immobilier a soufflé ses 30 bougies le 6 septembre dernier. Depuis trente ans, l'IPI n'a de cesse de professionnaliser le secteur tout en s'acquittant de ses trois missions légales. Cette stricte réglementation assure ainsi des pratiques saines et encadrées de la profession, au bénéfice tant des consommateurs que des agents immobiliers.

En ce début d'année, une série de textes législatifs et réglementaires sont entrés en vigueur. Si les changements apportés impactent nos membres dans l'exercice quotidien de leur métier, ils sont néanmoins indispensables et contribuent à professionnaliser davantage la profession !

Ainsi, le nouveau règlement de stage de l'IPI est entré en vigueur le 1er janvier 2024. Le travail conséquent d'adaptation et d'actualisation du texte (datant de 2013) s'est finalement achevé l'année dernière. Le nouveau règlement tient désormais compte de la digitalisation du stage et modifie également les conditions d'inscription à la

liste des maîtres de stage. L'ensemble des modifications permettra d'améliorer la qualité du stage au profit des stagiaires et des maîtres de stage.

Par ailleurs, la réforme modifiant la loi organisant la profession d'agent immobilier est entrée en vigueur le 1er février 2024. Après plusieurs mois de travail, un avant-projet de loi a finalement été approuvé par le Conseil des ministres en juin 2023 et par le Parlement le 23 novembre 2023. Désormais, il est, entre autres, possible de faire valoriser - sous certaines conditions - ses années d'expérience professionnelle dans des activités d'agent immobilier afin de pouvoir passer directement les tests d'aptitude écrit et oral et, après réussite, s'inscrire au tableau des titulaires de l'IPI.

C'est également le 1er février qu'est entré en vigueur le nouvel arrêté royal relatif aux contrats d'intermédiation immobilière (publication au Moniteur belge le 6 novembre 2023). Les membres du Bureau de l'IPI - et par extension le secteur - ont activement collaboré avec le cabinet de notre ministre de tutelle pour la refonte de ce texte en donnant leur avis quant aux modifications envisagées en phase avec l'exercice du métier. L'objectif de cette réforme est d'établir des règles équilibrées visant à maintenir une relation de confiance entre le professionnel de l'immobilier et le consommateur.

Les législations sont en constante évolution, et dans un tel contexte, la formation permanente constitue une réelle plus-value et un gage de qualité. L'IPI aide donc ses membres à se former en leur proposant un panel de formations toujours plus nombreuses et variées. Grande nouveauté en 2023 : l'organisation de trois colloques inédits - un par région - en collaboration avec le SPF Economie et la CTIF. Au programme ? Le respect de la législation anti-blanchiment d'argent par les agents immobiliers, une thématique importante mais complexe. De nouvelles sessions, qui s'ajoutent aux autres formations dispensées sur le sujet, ont d'ailleurs d'ores et déjà été organisées en 2024 !

Le mois de décembre 2023 a également marqué le lancement de la campagne axée autour du métier de syndic. Elaborée et portée par l'IPI, les fédérations professionnelles (Federia et CIB) et le Fonds 323, cette campagne digitale doit non seulement informer mais aussi sensibiliser. Le public cible ? Les (futurs) copropriétaires - et par extension le grand public, les personnes en quête d'une réorientation professionnelle mais aussi les étudiants en immobilier et tous les agents immobiliers. Cette première initiative de revalorisation sera très certainement suivie d'autres à l'avenir !

Enfin, consécutivement à la signature d'un nouveau contrat fin novembre, les conditions de la police d'assurance collective conclue par l'Institut ont été améliorées au profit des membres. L'assurance collective, qui offre un mécanisme de protection important pour l'agent immobilier et le consommateur, est donc, depuis le 1er janvier 2024, assortie d'extensions supplémentaires qui offrent ainsi une protection élargie à nos membres.

La représentation de l'IPI sur les scènes nationale et internationale, l'organisation d'élections digitales, la poursuite des campagnes d'image de l'agent immobilier courtier et syndic ... les projets pour l'année 2024 sont nombreux. Nous nous saisissons de toutes les opportunités pour professionnaliser davantage le secteur tout en assurant nos trois missions légales : encadrer l'accès à la profession, contrôler le respect du Code de déontologie et écarter du marché les faux agents immobiliers !

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

Les membres du Bureau



Nicolas Watillon,
président



Olivier Morobé,
*premier
vice-président*

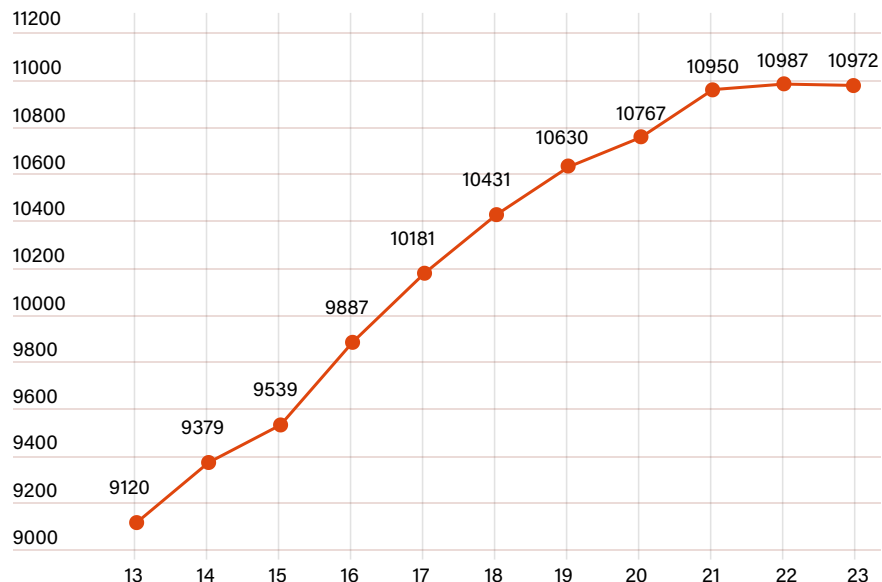


Sandrine Galet,
*deuxième
vice-présidente*



Frederiek Thiers,
trésorier

L'AGENT IMMOBILIER



**10.972 AGENTS
IMMOBILIERS**

4.678 FR
6.294 NL

7.294 HOMMES (67 %)
3.678 FEMMES (33 %)

8.654
TITULAIRES

3.633 FR
5.021 NL

6.035 C
2.212 CS
407 S

2.269
STAGIAIRES

1.007 FR
1.262 NL

2.041 C
71 CS
157 S

49
OCCASIONNELS *

38 FR
11 NL

49 C



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

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

8.125

COURTIERS

3.314 FR
4.811 NL

564

SYNDICS

303 FR
261 NL

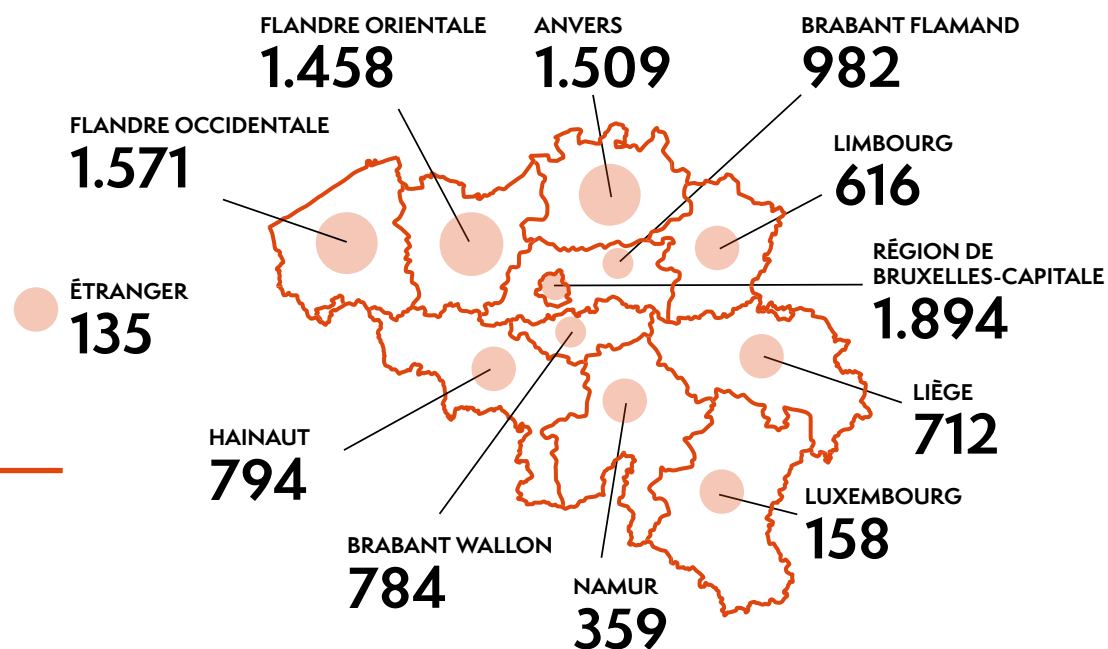
2.283

COURTIERS - SYNDICS

1.061 FR
1.222 NL

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le nombre d'agents par région.

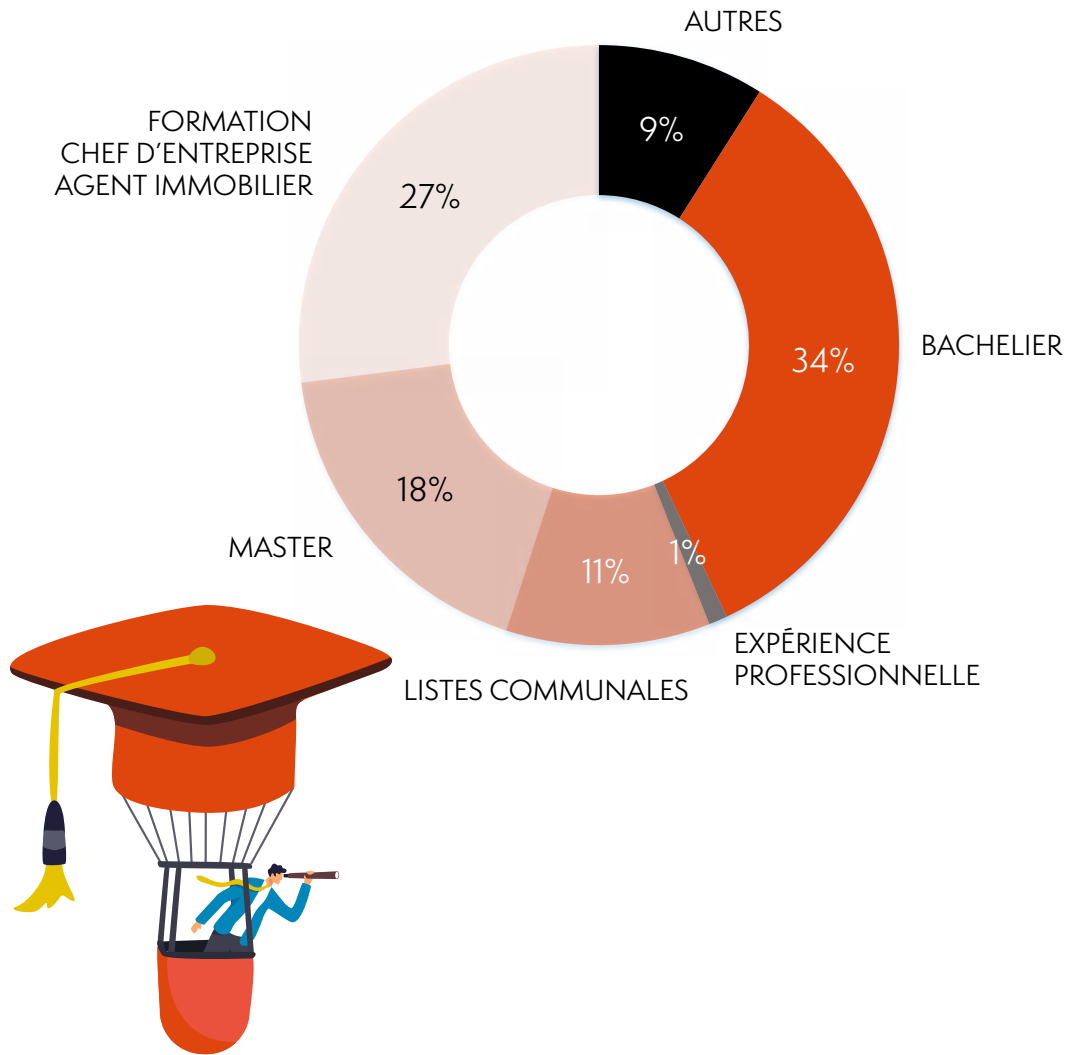


ÂGE DE L'AGENT IMMOBILIER

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 53 ans.

DIPLÔMES



34%
BACHELIER

- 5% CONSTRUCTION
- 32% IMMOBILIER
- 22% GESTION D'ENTREPRISE
- 41% AUTRES

18%
MASTER

- 14,3% ÉCONOMIQUE
- 16,3% DROIT
- 69,4% AUTRES

27%
FORMATION CHEF D'ENTREPRISE AGENT IMMOBILIER

11%
LISTES COMMUNALES (1993-1995)

1%
EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

9%
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

Bien que le nombre de nouvelles inscriptions à la liste des stagiaires ait diminué de 12% par rapport à l'année précédente, la profession d'agent immobilier reste populaire. La grande majorité des stagiaires n'exercent que comme courtiers. Le nombre de stagiaires inscrits uniquement dans la colonne des syndics a également diminué de 13%.

NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2023

2023

842 STAGIAIRES	▶ 339 FR 503 NL	▶ 748 C 15 CS 79 S
--------------------------	----------------------------------	---

NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2022

2022

955 STAGIAIRES	▶ 418 FR 537 NL	▶ 844 C 20 CS 91 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 2022, on note une augmentation de près de 24% des nouveaux titulaires. La tendance relevée chez les stagiaires est la même pour les titulaires, lesquels sont majoritairement actifs en tant que courtiers. Toutefois, le nombre de nouveaux titulaires actifs uniquement en tant que syndics a augmenté de 35% l'année dernière.

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2023

2023

605 TITULAIRES	▶ 274 FR 331 NL	▶ 536 C 10 CS 59 S
--------------------------	----------------------------------	---

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2022

2022

489 TITULAIRES	▶ 209 FR 280 NL	▶ 433 C 12 CS 44 S
--------------------------	----------------------------------	---

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

NOUVELLES INSCRIPTIONS DES MAÎTRES DE STAGE

212
MAÎTRES DE STAGE

▶ **91 FR**
121 NL

▶ **168 C**
23 CS
21 S

En 2023, 212 nouveaux maîtres de stage ont été inscrits. Un maître de stage doit remplir différentes conditions pour introduire sa demande. En outre, en 2023, l'on dénombrait un total de 3.257 maîtres de stage actifs (1.097 dans les deux colonnes, 2.051 courtiers uniquement et 109 syndics uniquement).

NOMBRE D'OMISSIONS

1.027
OMISSIONS

▶ **350 FR**
677 NL

▶ **588 C**
171 CS
268 S

En 2023, l'on dénombre 1.027 demandes d'omission (sur l'une ou les deux colonnes), un chiffre comparable à celui de 2022. A noter qu'on relève une diminution des omissions des membres inscrits uniquement dans la colonne des courtiers.

NOMBRE DE DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

3.753
DÉCISIONS

▶ **1.201 FR**
2.552 NL

Au total, 3.753 décisions administratives ont été prises (inscriptions, omissions, ...).

NOMBRE D'APPELS

51
APPELS

▶ **26 FR**
25 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 2022.

NOMBRE DE DÉCISIONS

47
DÉCISIONS

▶ **23 FR**
24 NL

NOMBRE D'AUDIENCES*

23
AUDIENCES

▶ **12 FR**
11 NL

*Des dossiers administratifs et disciplinaires sont traités lors de ces séances

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

DÉCISIONS DISCIPLINAIRES

La Chambre exécutive francophone de l'IPJ a ouvert 586 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, 1.314 dossiers ont été ouverts. Le nombre de dossiers ouverts a augmenté de quasi 25% par rapport à 2022, la hausse étant toutefois plus marquée du côté néerlandophone.

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS



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 entre temps. 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 (280), la Chambre exécutive peut soit acquitter (2%), soit prononcer une sanction disciplinaire. Il peut s'agir d'une radiation (11%) ou d'une suspension (57%), mais aussi d'un blâme (11%) ou d'un avertissement (9%). Par ailleurs, 10% 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

30 ▶ 12 FR
18 NL

SUSPENSIONS

160 ▶ 45 FR
115 NL

BLÂMES

30 ▶ 6 FR
24 NL

AVERTISSEMENTS

24 ▶ 7 FR
17 NL

ACQUITTEMENTS

7 ▶ 1 FR
6 NL

AUTRES*

29 ▶ 11 FR
18 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

596 ▶ 76 FR
520 NL

DOSSIERS EN COURS

129 ▶ 35 FR
94 NL

DOSSIERS SANS SUITE

154 ▶ 9 FR
145 NL

REMONTRANCES DE L'ASSESEUR JURIDIQUE

247 ▶ 15 FR
232 NL

RENGOYÉS DEVANT LA CHAMBRE EXÉCUTIVE

66 ▶ 17 FR
49 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 76 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

72 ▶ **14 FR** ▶
 6 INTRODUICTS PAR L'AGENT IMMOBILIER
 2 INTRODUICTS PAR L'ASSESSUR JURIDIQUE
 6 INTRODUICTS PAR LE BUREAU

58 NL ▶
 54 INTRODUICTS PAR L'AGENT IMMOBILIER
 4 INTRODUICTS PAR L'ASSESSUR JURIDIQUE
 0 INTRODUIT PAR LE BUREAU

NOMBRE DE DÉCISIONS EN APPEL

82 ▶ **16 FR**
66 NL

CONFIRMATIONS DE LA SANCTION

16 ▶ **5 FR**
11 NL

SANCTIONS PLUS LÉGÈRES

49 ▶ **6 FR**
43 NL

SANCTIONS PLUS LOURDES

9 ▶ **4 FR**
5 NL

IRRECEVABLES / SANS OBJET

4 ▶ **1 FR**
3 NL

RÉVOCATIONS DU SURSIS*

4 ▶ **0 FR**
4 NL

**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.*

SERVICE DÉPISTAGE

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 10.972 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 im-

mobiliers. 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 2023

732 **342 FR**
390 NL

En 2023, **732** dossiers ont été ouverts dans le cadre d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Il s'agit quasi du double par rapport à 2022. Cette augmentation s'explique par le développement d'un outil digitalisé plus performant pour le service dépistage, ce qui simplifie les tâches administratives et permet aux détectives privés de l'IPI d'effectuer davantage de contrôles et inspections. 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 **555** 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 2023, **16** jugements et arrêts sur les 18 étaient favorables à l'IPI. Dans un dossier, la personne concernée n'exerçait plus ses activités en tant que société et ne pouvait donc pas être condamnée devant le tribunal de l'entreprise. Dans l'autre cas, un appel a été interjeté, de sorte qu'un jugement définitif n'a pas encore été obtenu.

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 2023, **360** nouvelles formations et **10** nouveaux organisateurs de formations ont été agréés du côté francophone. Ces chiffres s'élevaient à **1.064** formations et **18** organisateurs pour les néerlandophones. Au total, ce sont quelque **43.147** attestations de formation qui ont été délivrées en 2023. A noter que depuis la création de la plateforme de formation en 2015, **243** 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 2023, **45.508** cours e-learning IPI ont été validés, dont 22.763 cours du côté francophone et 22.745 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

8



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

2.615

NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR LE HELPDESK
JURIDIQUE NÉERLANDOPHONE

1.533

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 2023, 274 nouveaux titulaires francophones et 331 néerlandophones ont reçu leur panonceau et leur certificat bien mérités.

En 2023, des deux côtés de la frontière linguistique, nous avons pu organiser des formations autour du respect de la législation anti-blanchiment, ceci en collaboration avec le SPF Economie et la CTIF. Du côté francophone, nous avons également pu dispenser tout au long de l'année de nombreuses formations destinées aux (futurs) maîtres de stage ainsi que 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
JONAS KOTO NGBABO	digital content creator – jk@biv.be
SARAH DELOBBE	digital manager – sd@ipi.be (depuis le 26/06/2023)
FRANK DAMEN	digital manager – (jusqu'au 31/08/2023)

BILAN FINANCIER

Nos commissaires aux comptes et notre réviseur d'entreprise ont remis leur rapport relatif aux comptes de l'exercice 2023, 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 21 mars 2024.

€ 2.699.571,64

TOTAL ACTIFS

€ 942.849,27

TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS

€ 4.370.118,00 /
IMMEUBLES ET TERRAINS

-€ 3.427.268,73
AMORTISSEMENTS

€ 2.947.226,41 /
INSTALLATIONS, MACHINES
& OUTILLAGES

-€ 2.947.226,41
AMORTISSEMENTS

€ 203.719,28 /
MEUBLES

-€ 203.719,28
AMORTISSEMENTS

€ € 1.756.722,37

TOTAL ACTIFS CIRCULANTS

€ 108.548,25
CRÉANCES À 1 AN AU PLUS

€ 13.345,29
COMPTES COURANTS

€ 187.249,40
FOURNISSEURS
AVEC SOLDE DÉBIT

€ 1.466.382,79
VALEURS DISPONIBLES

€ 2.699.571,64

TOTAL PASSIFS

€ 1.752.013,11

TOTAL FONDS PROPRES

€ 1.203.957,87
BÉNÉFICES REPORTÉS

€ 548.055,24
PASSIF SOCIAL

€ 947.558,53

TOTAL DETTES

€ 464.884,28
DETTE COMMERCIALES

€ 476.133,32
DETTE FISCALES, SALARIALES
ET SOCIALES

€ 6.540,93
COMPTES COURANTS



COMPTE DE RÉSULTAT

€ 10.786.632,94

TOTAL PRODUITS

€ 9.739.824,62

COTISATIONS
+ FRAIS DE DOSSIER

€ 91.208,09

FRAIS DE RAPPEL +
RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

€ 75.338,76

PRODUITS FINANCIERS

€ 706.738,57

PRODUITS DIVERS

€ 49.126,08

PRODUITS EXCEPTIONNELS

€ 124.396,82

PRODUITS LOYER ET CHARGES

€ 10.786.632,94

TOTAL FRAIS

€ 6.058.958,11

BIENS ET SERVICES DIVERS

€ 814.777,13

JETONS

€ 64.465,79

FRAIS DE DÉPLACEMENT

€ 3.338.729,72

RÉMUNÉRATIONS

€ 2.030,86

FRAIS FINANCIERS

€ 178.961,23

IMPÔTS ET PRÉCOMPTE
MOBILIER

€ 332.087,91

AMORTISSEMENTS
INVESTISSEMENTS

€ 7.781,70

FRAIS EXCEPTIONNELS

€ -11.159,51

PERTES 2023 À REPORTER



SÉANCES, RÉUNIONS ET EXAMENS

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

77 (FR) + 50 (NL)

NOMBRE DE RÉUNIONS DU CONSEIL NATIONAL

8

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ÉCRITS**

223

NOMBRE DE RÉUNIONS DU BUREAU

46

NOMBRE DE SÉANCES DE TESTS DE COMPÉTENCE*

179

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ORAUX**

31 (FR) + 41 (NL)


**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. Depuis le mois de juin 2023, les candidats stagiaires ne doivent plus venir à l'IPI pour présenter le test de compétence, lequel est entièrement digitalisé et peut être effectué à distance.*

*** 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

 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](#)

