

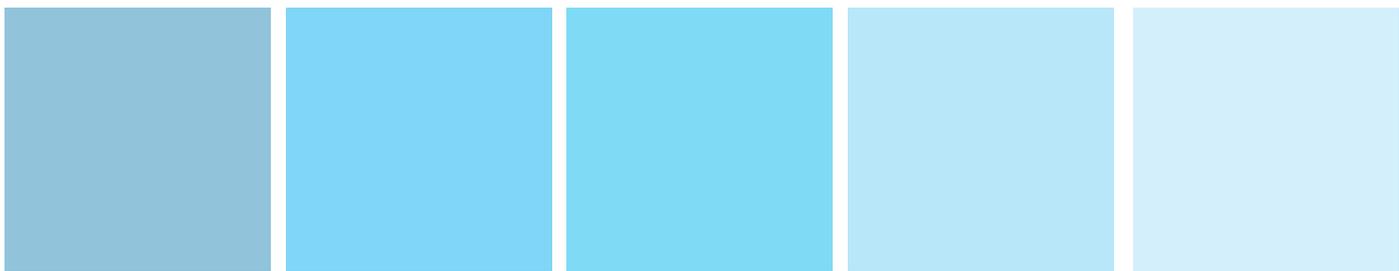


Rapport annuel

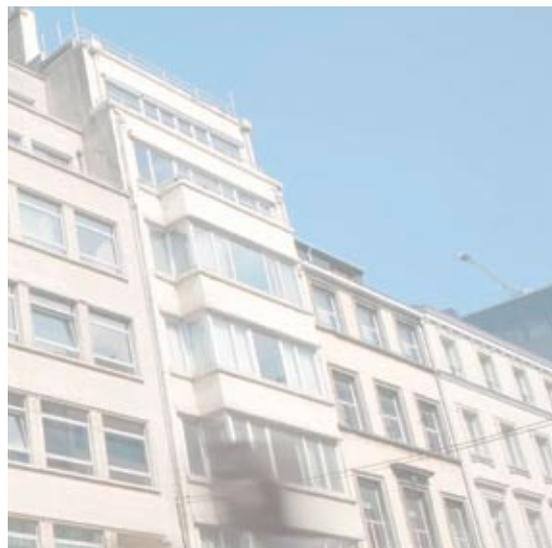
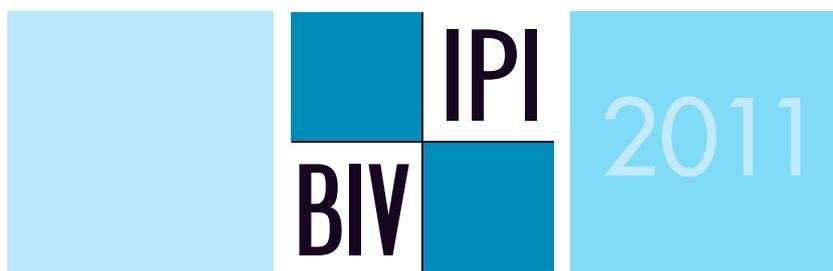


VOTRE
AGENT IMMOBILIER

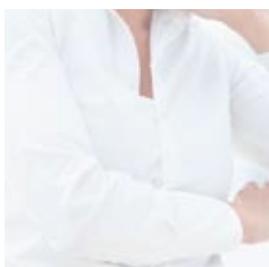
UN VISAGE FAMILIER,
UN PARTENAIRE FIABLE



Rapport annuel



VOTRE
AGENT IMMOBILIER



UN VISAGE FAMILIER,
UN PARTENAIRE FIABLE

Colophon

- > Editeur responsable:
Hugues de Bellefroid
- > Bureau:
Luc Machon, président
Hugues de Bellefroid, vice-président
Rodolphe d'Oultremont, trésorier
Kristien Berkein, conseillère
- > Réalisation:
Dajo Hermans, Steven Lee
- > Layout:
Gecko & Co
- > Impression:
GS Graphics

Vous pouvez vous procurer des exemplaires du rapport d'activité 2011 à l'IPI ou le télécharger sur son site: www.ipi.be/publications

Sommaire

Chapitre 1	
Un partenaire visionnaire	5-9
La vision de notre ministre de tutelle, Sabine Laruelle	6
Préface de Luc Machon, Hugues de Bellefroid, Rodolphe d'Oultremont, Kristien Berkein	8
Chapitre 2	
Un partenaire fiable	11-15
L'IPI, une maison, un chez-soi	12
Chapitre 3	
Un partenaire actif	17-25
Nos clés de voûte pour 2012	18
Nos réalisations de 2011	21
Chapitre 4	
Un partenaire professionnel	27-39
L'IPI comme organe de contrôle	28
L'IPI comme porte-parole	32
L'IPI comme relais d'information et de formation	35
Chapitre 5	
Un visage familier	41-46
Les personnes derrière l'Institut	42
L'IPI plus social que jamais	46



Le logement a toujours occupé une place importante pour le Belge. C'était le cas hier, c'est encore le cas aujourd'hui et cela ne changera pas demain. Les agents immobiliers le savent mieux que quiconque. L'IPI, qui regroupe les 8.800 agents immobiliers (courtiers, syndics et régisseurs), joue dès lors un rôle non négligeable, aussi bien pour le consommateur que pour le secteur.

Toute personne souhaitant travailler comme agent immobilier indépendant doit être agréée par l'Institut professionnel. Il doit s'agir d'un premier signe de confiance. Car lorsqu'il commence sa journée de travail, un agent immobilier doit tout d'abord se rendre compte que sa profession va bien au-delà de l'achat, de la vente et de la location de maisons. Il s'agit de la transaction la plus importante dans une vie humaine. En outre, la législation dans notre pays est de plus en plus complexe et les attestations et certificats requis, de plus en plus nombreux.

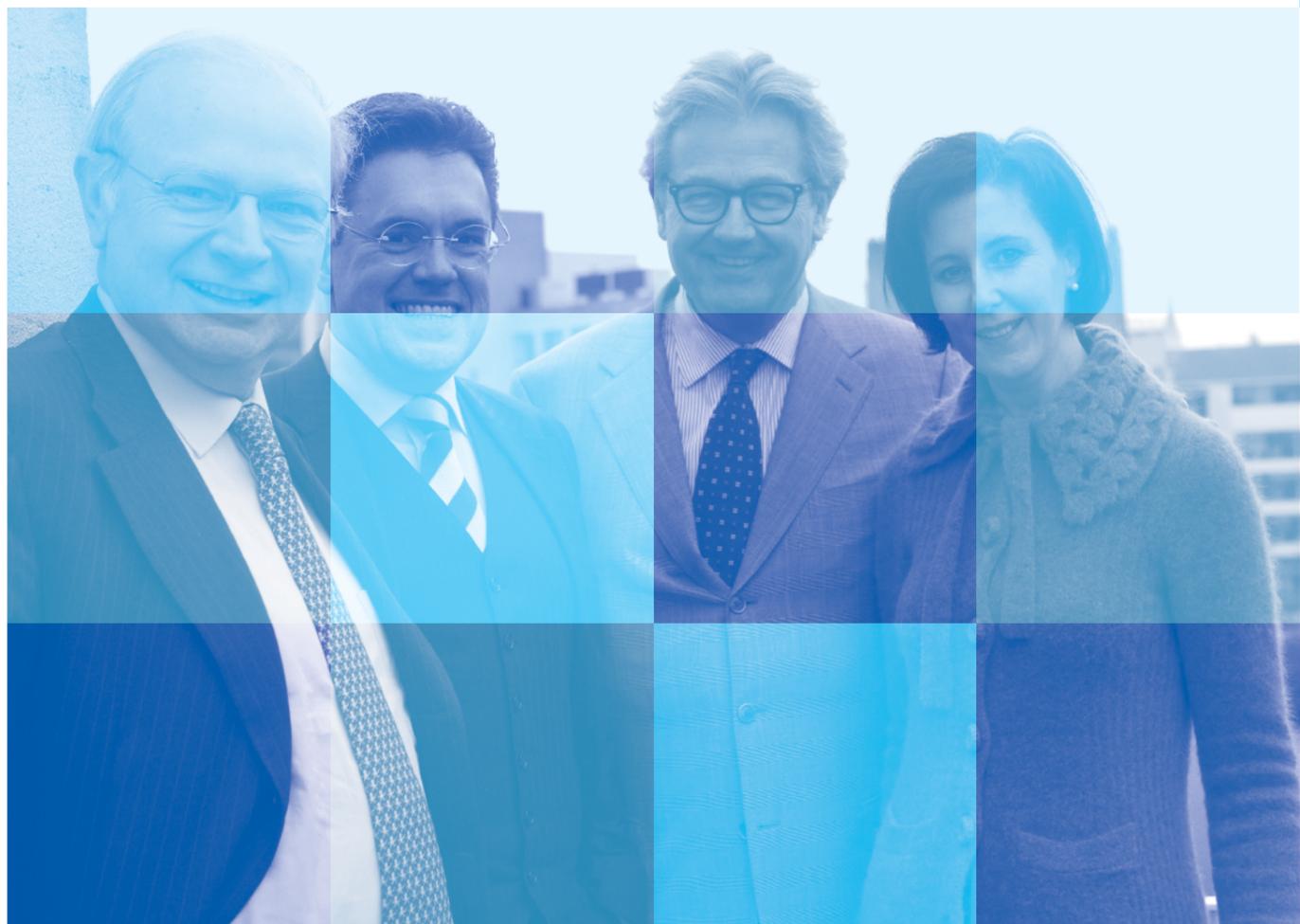
Que ceci soit bien clair : l'IPI s'occupe aussi bien des agents immobiliers – courtiers, syndics et régisseurs –

que du consommateur. Ainsi, l'IPI lutte contre les agents immobiliers illégaux, qui représentent un risque énorme pour le consommateur, les agents immobiliers agréés et l'image de tout le secteur. Par ailleurs, nous veillons également à ce que tous les courtiers, syndics et régisseurs agréés se conforment strictement aux règles.

Mais ce n'est pas tout... L'IPI informe, sensibilise, tente de transmettre son expérience de la pratique aux responsables politiques, donne des explications, offre des formations et veille sur l'image du secteur. Dans ce rapport annuel, nous entendons analyser l'année 2011, une année au cours de laquelle la professionnalisation de l'agent immobilier est devenue encore plus évidente. Ce rapport devra au moins servir de base pour un fonctionnement aussi dynamique et entreprenant en 2012.

L'IPI doit son bon fonctionnement aux autorités, mais aussi à une équipe de personnel dynamique, à des mandataires enthousiastes, ainsi qu'aux efforts et à l'implication de milliers de membres.

Chapitre 1



Un partenaire visionnaire

La vision de notre ministre de tutelle, Sabine Laruelle

« Le comportement malhonnête de quelques-uns ne peut pas nuire à la réputation de l'ensemble du secteur »

La vente, l'achat ou la location d'une maison n'est pas une mince affaire. Loin de là. Pour de nombreuses personnes, cette opération entraîne souvent son lot d'émotions, de souvenirs, de projets d'avenir. Les agents immobiliers ont donc la tâche et le devoir de servir les intérêts du consommateur en tant que professionnels de l'immobilier, et ce dans les limites de la législation et de la réglementation existantes. C'est précisément pour cette raison que les règles actuellement en vigueur sont si nombreuses et basées sur une expertise de plusieurs années. Non seulement elles apportent un soutien supplémentaire à tous les agents immobiliers, mais elles leur confient une grande responsabilité et l'obligation de toujours être exempts de tout reproche, aussi bien dans leur approche que dans l'accompagnement et la conclusion de dossiers.

D'innombrables améliorations

Ensemble, nous avons apporté énormément d'améliorations à l'exercice de la profession. Lorsqu'en 2003, j'ai eu le plaisir de devenir ministre des Classes moyennes et que je suis devenue notamment compétente pour l'IPI, j'ai tout d'abord voulu mener une politique ciblée. Une politique basée sur la concertation avec les personnes impliquées. Je n'ai pas voulu choisir la voie de la facilité et imposer tout simplement des réformes. J'ai voulu réaliser des réformes réfléchies dans le respect des professionnels et de leur clientèle.



Cet équilibre constant entre la crédibilité des agents immobiliers et le respect de leurs clients a été placé au centre des innombrables améliorations qui ont été apportées. Des améliorations censées répondre à cette question essentielle : comment renforcer encore l'image de marque et la crédibilité du secteur auprès du grand public ?

L'arrêté royal relatif aux conditions minimales pour les contrats entre agents immobiliers en est un bel exemple. De même que les contrats-types qui en découlent. Mon objectif consistait à conférer à nouveau un rôle de confiance central aux agents immobiliers dans leur relation avec les clients. Pour renforcer ce rôle, il y avait donc lieu de procéder à une reconnaissance du professionnalisme. C'était précisément l'objectif de l'arrêté royal portant approbation du règlement de stage, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Aujourd'hui,

le test d'aptitude pratique permettant de devenir titulaire constitue une preuve de crédibilité. Par ailleurs, le nouveau code de déontologie renforce de surcroît la transparence et la confiance.

Une législation à la mesure du secteur

Maintenant que ces mesures sont fixées, j'aimerais également esquisser quelques projets en cours, comme la proposition qui consiste à autoriser les personnes morales à demander une agrégation IPI ou la mise en œuvre de la réorganisation qui permettra de répondre aux besoins du secteur.

Personnellement, je suis favorable à une législation spécifique à l'IPI, qui soustrairait les agents immobiliers à la législation générale sur les professions intellectuelles et leur offrirait en échange une administration simplifiée et un statut juridique favorable. Ce projet, sur lequel je me penche depuis début janvier, est actuellement analysé par mes collaborateurs. Sachez cependant que je reste toujours disponible pour des projets de nature à diminuer les charges et à simplifier l'administration. Au demeurant, cette philosophie marquera également ma législature actuelle, au cours de laquelle notre créativité devra faire oublier le manque de moyens.

Principes de base

De la même manière, nous entendons renforcer le statut des agents immobiliers. J'aimerais élaborer, le plus vite possible, un cadre solide pour l'Institut et le secteur, afin que le comportement malhonnête de quelques-uns ne nuise à la bonne réputation de l'ensemble du secteur.

Inutile de le répéter : la déontologie, la transparence, la fiabilité et la crédibilité doivent rester les principes fondamentaux de la profession. Sur cette base, je resterai toujours fidèle aux côtés des agents immobiliers afin de les aider et de poursuivre le développement de la profession.

*Sabine Laruelle
Ministre des Classes moyennes, des PME,
des Indépendants et de l'Agriculture*

Préface de Luc Machon, Hugues de Bellefroid, Rodolphe d'Oultremont, Kristien Berkein

« Professionnel et fiable »
« Constructif, mais critique »

On ne peut certainement pas dire que les courtiers, syndics et régisseurs se sont reposés sur leurs lauriers en 2011 en pensant que tout s'arrangerait. Bien au contraire. Au cours d'une année où la crise a de nouveau fait des ravages, où le gouvernement Di Rupo I a adopté des mesures d'austérité sévères et où le prix des logements a de nouveau fait l'objet de discussions, les agents immobiliers ont mis la main à la pâte. Bref, ils ont traduit dans la pratique l'optimisme qui fait avancer les choses, à l'appui de deux mots-clés qui ont fonctionné comme des vases communicants : professionnalisme et confiance.

Le mot « impayable » survient vite dans la conversation lorsqu'il est question d'immobilier. Peut-être trop vite. Surtout lorsque la déduction fiscale des prêts hypothécaires devient soudain un sujet politique brûlant et que la crise s'immisce dans le portefeuille de chacun. L'immobilier est cher et l'a toujours été. Mais est-il impayable ? Non. Avec 250.000 EUR, on peut acheter un studio à Berlin, un garage souterrain à Londres et... un appartement avec deux chambres en plein cœur de Bruxelles. La prudence est donc de mise lorsque l'on emploie des termes comme « impayable ».

Mais il faut le dire : toute cette discussion incite le secteur à la performance. Ce dernier réalise que, plus que jamais, les prochaines années seront cruciales pour les agents immobiliers qui entendent renforcer leur participation au débat. La poursuite de la régionalisation de la politique du logement offre des opportunités mais sera surtout déterminante pour l'avenir. Dès lors, ce

n'est pas un hasard si l'accent a été placé en 2011 sur le professionnalisme et la confiance.

Il en sera de même pour les années à venir. Il convient de marteler ce message, aussi bien à l'adresse du consommateur que de nos décideurs politiques.

Amuse-bouche

L'année 2011 a été déterminante pour le secteur. Après un débat long et parfois animé, un consensus a enfin été trouvé au sujet du lifting fondamental de notre Institut. La réforme de l'IPI avait été citée comme l'un des fameux amuse-bouches de la réforme de l'État dans la note Di Rupo. Quoi qu'il en soit, pour les agents immobiliers, il s'agissait et s'agit encore d'une affaire sérieuse.

Le terrain sur lequel les agents immobiliers interviennent aujourd'hui est soumis à des règles spécifiques dans chaque région. Nous devons dès lors en tenir compte et nous y adapter, ce qui est progressivement mais certainement en train de devenir réalité. La réorganisation en présence aujourd'hui n'implique pas simplement quelques adaptations aux nouvelles structures de l'État. En effet, elle modernise par exemple tout l'afflux vers notre profession, crée une meilleure transparence et veille à ce que chaque agent immobilier fournisse un travail de qualité. Nous espérons que le projet sur le plan politique pourra être mené à bien dans un avenir proche.

Règles du jeu

C'est aussi en 2011 que la simplification administrative la plus importante du secteur de l'immobilier, appelée Cadastrefinder, est devenue une réalité. La plus importante, dites-vous ? Eh bien, elle pourra bientôt l'être encore plus, mais c'est déjà un bon début. De plus en plus souvent, les transactions immobilières se doublent d'un vaste et complexe ensemble d'obligations administratives. Si le consommateur risque bientôt d'être complètement dépassé, l'agent immobilier devra exceller d'autant plus dans les aspects auxquels il travaille depuis des années avec succès : le professionnalisme et la confiance.

À cet égard, il est crucial d'appliquer correctement les règles du jeu qui, à l'avenir, seront sans doute imposées de plus en plus par le gouvernement. Pour que tout cela reste réalisable dans la pratique – aussi bien directement pour le professionnel qu'indirectement pour le consommateur – l'IPI se place entre les pouvoirs publics et l'agent immobilier. Pour indiquer la direction à suivre comme conseiller mais aussi pour offrir son aide. Le meilleur exemple en est l'outil technique en plein développement qui permettra de répondre aux obligations renforcées en matière de lutte contre le blanchiment.

Le plus important consiste à pouvoir intervenir sur le terrain. Mais attention : pour cela, il est indispensable de fixer des règles. C'est le seul moyen d'offrir les mêmes chances à tous les agents immobiliers et de bannir toute forme d'inégalité économique. Dès lors, ce n'est pas un hasard si la lutte contre les agents immobiliers illégaux a été renforcée en 2011, dans le but de protéger aussi bien le secteur que le consommateur.



Perspective

Outre sa mission de contrôle, l'IPI continuera en tout état de cause à sensibiliser, à informer et à conseiller, en collaboration avec les organisations professionnelles. Nous n'avons pas de grand chaudron sur le feu comme Astérix et Obélix : notre secret consiste à travailler dur, sans se replier sur soi-même. À l'IPI et dans le secteur, nous sommes constructifs quand nous le pouvons et critiques quand il le faut.

C'est, selon nous, le seul moyen d'offrir des perspectives. Et c'est bien là tout l'enjeu.

*Luc Machon, président
Hugues de Bellefroid, vice-président
Rodolphe d'Oultremont, trésorier
Kristien Berkein, conseillère*

Chapitre 2



Un partenaire fiable

L'IPI, une maison, un chez-soi

Nos courtiers, syndics et régisseurs

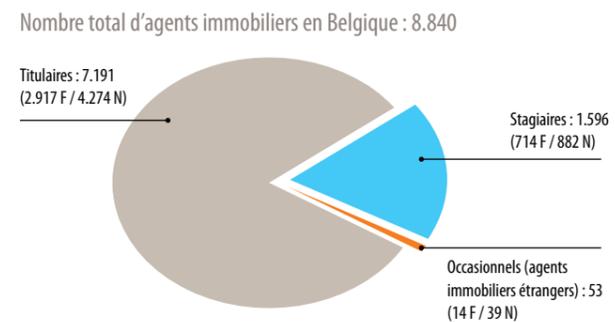
Avec exactement 8.840 membres (au 31 décembre 2011), l'IPI peut se targuer d'être un Institut professionnel fort. Et le nombre de courtiers, syndics et régisseurs reste stable : nous en comptons 8.855 en 2010 et 8.955 en 2009.

Un membre IPI sur quatre est une femme. Ainsi, l'Institut comptabilisait, en 2011, 6.459 membres masculins et 2.381 membres féminins.

En ce qui concerne la répartition communautaire, le rapport s'établit à 60/40. La Région wallonne comptait 2.124 membres en 2011, Bruxelles 1.582 (1420 F – 162 N) et la Région flamande 5.044.

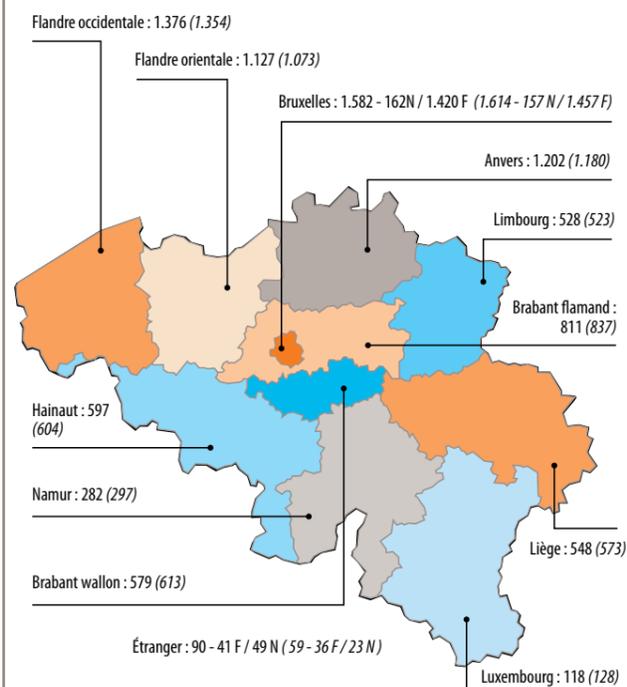
Il est frappant de constater qu'en Flandre, le nombre de courtiers, syndics et régisseurs a augmenté en 2011. En Flandre occidentale par exemple, ils étaient au nombre de 1.354 en 2010, contre 1.376 un an plus tard. En Wallonie, en revanche, on constate un léger recul. Prenons par exemple le Brabant wallon : 613 agents immobiliers en 2010, 579 en 2011. Comme toujours, c'est à Bruxelles que l'on trouve le plus grand nombre d'agents immobiliers. L'an dernier, on en dénombrait pas moins de 1.582.

En 2011, la communauté germanophone comptait 29 membres, alors qu'ils étaient encore au nombre de 33 en 2010.



Nombre total de maîtres de stage : 2.022 (870 F / 1.152 N)

Nombre d'agents immobiliers par province 2011 (2010)



Mission & fonctionnement

Notre pays compte près de 9.000 membres agréés. Tous s'occupent de l'une des choses les plus importantes dans la vie des Belges : l'immobilier et le logement. Toute personne souhaitant exercer des activités d'agent immobilier comme indépendant dans notre pays doit être inscrite à l'IPI et pourra ensuite porter le titre d'agent immobilier agréé.

Les pouvoirs publics ont créé l'IPI en 1993 afin de mener les transactions à bonne fin. L'installation officielle a eu lieu deux ans plus tard, le 1er mars 1995. Un tournant dans l'histoire de l'immobilier, ou bien le début d'une professionnalisation poussée du secteur.

En tant qu'organisme de contrôle, l'Institut professionnel remplit trois fonctions légales :

- il contrôle l'accès à la profession, en poursuivant en justice ceux qui exercent illégalement la profession. Les faux agents immobiliers représentent un danger pour le consommateur, pour l'agent immobilier agréé et pour l'ensemble du secteur;
- par ailleurs, l'IPI veille à ce que les agents immobiliers agréés respectent la déontologie. En cas de manquement, un contrevenant peut se voir imposer une sanction disciplinaire : il peut s'agir d'un avertissement, d'un blâme, d'une suspension ou d'une radiation;

- enfin, l'IPI dresse le tableau des titulaires et la liste des stagiaires. Les capacités et les connaissances acquises des candidats-agents immobiliers sont évaluées à l'issue du stage. Si les candidats remplissent toutes les conditions, ils peuvent obtenir leur agrégation.

Mais l'IPI est plus qu'un simple organe de contrôle et tente d'être un guide aussi bien pour les agents immobiliers que pour le consommateur. Les formations organisées par l'IPI en constituent un bon exemple parmi d'autres. Le fait d'avoir rendu la formation obligatoire si accessible à tous les courtiers, syndics et régisseurs agréés a permis à l'IPI de veiller à ce que chaque transaction soit effectuée en connaissance de cause et selon les règles en vigueur.

Par ailleurs, l'IPI essaie également de transmettre son expérience de la pratique aux décideurs politiques. Ainsi, l'IPI tente de leur transmettre les avis nécessaires et nuancés, au profit finalement du consommateur comme du secteur.

Enfin, depuis 2011, l'IPI joue également un rôle crucial en tant que porte-parole objectif du secteur immobilier. Ainsi, l'Institut place l'accent sur divers thèmes actuels.



Structure

- Le Conseil national de l'Institut est placé sous la tutelle de la **ministre** Sabine Laruelle.
- Le **Conseil national**, composé d'élus du secteur, est le « parlement » de l'IPI et compte 18 membres effectifs et 18 membres suppléants. Le Conseil national se réunit tous les mois, sous la surveillance d'un commissaire du gouvernement. Cette mission a été assurée en 2011 par le commissaire du gouvernement suppléant Edwin Wolfs.
- Par ailleurs, l'IPI dispose également de chambres administratives et disciplinaires, les piliers de l'Institut. Ainsi, les **Chambres exécutives** statuent sur les demandes d'inscription, d'omission et de réinscription à l'IPI. Elles veillent à l'application du règlement de stage et des règles de déontologie. Elles établissent et tiennent à jour la liste des stagiaires, le tableau des titulaires et la liste des maîtres de stage. Elles arbitrent en dernier ressort, à la demande conjointe des intéressés, les litiges relatifs aux honoraires réclamés par un agent immobilier/membre de l'IPI à son client. Enfin, elles peuvent également donner leur avis sur le mode de fixation des honoraires à la demande des cours et tribunaux ou en cas de contestations entre membres de l'IPI.

Les **Chambres exécutives réunies** sont quant à elles compétentes pour les dossiers qui concernent les membres ayant leur établissement principal en région germanophone. Elles statuent également sur les contestations entre personnes inscrites à des tableaux établis par des Chambres exécutives différentes.

Il convient d'y ajouter les **Chambres d'appel**. Celles-ci se prononcent sur les appels introduits contre les décisions prises en premier ressort par les Chambres exécutives et statuent sur les demandes en réhabilitation.

- Pour exécuter toutes ses missions légales, l'IPI s'appuie sur plusieurs services importants, dont **le département Dépistage, le département Formation & Communication, le département Finances & Logistique, les départements Juridiques (F-N)**.

Chapitre 3

Un partenaire actif



Nos clés de voûte pour 2012

Anti-blanchiment

Le secteur de l'immobilier est soumis depuis plus de dix ans à la loi anti-blanchiment. Pour contribuer à la lutte contre le blanchiment d'argent, les courtiers, syndics et régisseurs sont soumis depuis plusieurs années à une obligation de déclaration. En d'autres termes, au moindre soupçon de pratiques de blanchiment, ils ont le devoir de le signaler. Ce principe est maintenu, mais bientôt, le gouvernement imposera encore des obligations supplémentaires. Ainsi, chaque membre de l'IPI devra établir tous les ans un rapport anti-blanchiment.

Dans le cadre de sa lutte contre la fraude et le blanchiment d'argent, les pouvoirs publics ne facilitent pas la tâche du secteur. C'est précisément pour cette raison que l'IPI est en pleine négociation depuis 2011 avec le SPF Économie et le SPF Finances. Et l'Institut continuera sur cette voie au moins en 2012. L'IPI va tout mettre en œuvre pour rendre ces nouvelles obligations réalisables dans la pratique, notamment en développant un système digital automatisé. De cette manière, l'agent immobilier pourra à la fois remplir ses obligations vis-à-vis des autorités et continuer en même temps à travailler de façon efficace et en faveur du consommateur.

Ces mesures contribueront non seulement à professionnaliser le métier, mais aussi à optimiser son image de marque.

Simplification administrative

En 2011, avec l'application Cadastrefinder, nous avons donné le premier grand coup d'envoi de la simplification administrative dans le secteur immobilier. L'IPI espère pouvoir continuer sur sa lancée en 2012, afin de pouvoir améliorer la qualité et l'accessibilité des informations immobilières. En outre, l'IPI cherchera également à développer une version optimisée de cet outil.

L'agent immobilier est un prestataire de services qui apporte aide et conseil à ses clients dans les moments cruciaux de la vente, de l'achat ou de la location d'un bien immobilier. Dès lors, de ce point de vue, il est essentiel de disposer d'informations immobilières claires, actuelles, complètes et rapidement accessibles. C'est la seule façon pour l'agent immobilier de remplir le devoir d'information qui lui est imposé par l'État.

La prolifération actuelle de lois et de règles exerce une forte pression sur la prestation de services de l'agent immobilier. La réglementation dans le domaine de l'immobilier devient chaque jour plus complexe et plus fragmentée. Le gouvernement impose régulièrement de nouvelles obligations d'information lors de l'introduction de nouvelles réglementations qui influencent d'une certaine manière l'immobilier et sa commercialisation. Cependant, de telles obligations ont des conséquences sur le courtier, syndic et régisseur qui intervient sur le terrain. Tout comme sur les administrations publiques, qui voient également croître leur flot de paperasserie.

C'est précisément pour cette raison que l'IPI cherche à se concerter et à se placer en adéquation avec les autorités. Surtout à l'heure où un certain nombre de dossiers sont soumis à discussion, comme l'évaluation aquatique, les obligations d'information dans le cadre du patrimoine immobilier classé et l'attestation « as-built ». La liaison des bases de données et l'intégration des nombreux flux d'informations, et ce dans divers domaines, seront bénéfiques pour tous.

Réorganisation

En interne, les agents immobiliers sont parvenus à un accord en 2011 sur la réorganisation de l'Institut professionnel. Cette réalisation peut être qualifiée de tournant car elle permettra d'anticiper rapidement et efficacement certains besoins régionaux dans de nombreux domaines. Cependant, avant que cette réorganisation ne devienne une réalité, la proposition doit encore suivre tout le processus politique.

Pour y parvenir, l'IPI organise un cycle d'entretiens politiques avec presque tous les partis politiques. À cet égard, l'objectif principal consiste à examiner la réorganisation et la proposition approuvée à ce sujet. Et, comme il faut battre le fer tant qu'il est chaud, le secteur immobilier profite également de cette opportunité pour discuter d'un certain nombre de dossiers prioritaires avec les principaux décideurs politiques.

Règlement d'ordre intérieur concernant la formation permanente

D'un point de vue déontologique, chaque agent immobilier est tenu de suivre en moyenne 10 heures de formation par an, calculée sur une période de deux ans. Cependant, le système tel qu'il était prévu jusqu'à présent butait sur un problème pratique : ceux qui suivaient une formation qui n'était pas organisée par l'IPI n'étaient pas toujours certains que ces heures pourraient effecti-

vement être prises en compte dans le nombre d'heures à suivre.

Pour résoudre ce problème, un système sera élaboré en 2012 pour clarifier les choses. Ainsi, deux groupes de travail – composés chacun de deux mandataires de l'IPI et de deux indépendants – seront chargés de formuler au CN des avis.

Application correcte des règles du jeu

Les obligations déontologiques, les obligations des stagiaires, les mentions obligatoires et interdites dans les contrats d'intermédiaire, la réglementation PEB, les obligations d'information, les obligations spéciales d'information, ... : la réglementation de l'immobilier est loin d'être simple. Ces dernières années, l'IPI a œuvré à la professionnalisation du secteur et c'est pour cette raison que l'Institut professionnel continuera inlassablement à mettre le doigt sur la plaie en 2012. Concrètement, cela signifie qu'il veillera à une application correcte et pratique des règles, dans le but de protéger aussi bien le consommateur que tout agent immobilier qui se respecte.

De plus, l'objectif de la réorganisation consiste notamment à pouvoir imposer une formation obligatoire supplémentaire pour ceux qui commettent une infraction. Cependant, il ne faut pas voir cette formation comme une sanction disciplinaire mais plutôt comme une mesure éducative. Dès lors, l'objectif est aussi sensé que logique : éviter que l'agent immobilier concerné ne commette de nouvelles erreurs en raison d'une connaissance insuffisante ou quelque peu dépassée de la profession. Un aspect qui devient justement de plus en plus important pour le secteur.

Représentant de l'agent immobilier agréé et du consommateur d'immobilier

En 2011, l'IPI a tracé une voie stratégique pour améliorer l'image du secteur, informer convenablement le consommateur d'immobilier et ainsi mettre davantage l'IPI en évidence en tant qu'Institut professionnel. L'IPI a été au devant de l'actualité à plusieurs reprises et a pu à la fois informer, sensibiliser et conseiller. L'Institut continuera sur cette voie en 2012.

Nos réalisations de 2011

Pour l'IPI, 2011 a été une année particulièrement chargée au cours de laquelle un certain nombre de jalons ont été posés. Ainsi, après plusieurs années de négociations, un accord a été trouvé au sujet de la réorganisation. En outre, nous avons réalisé l'une des plus grandes simplifications administratives dans le secteur de l'immobilier.

Mais de nombreux projets, grands et petits, sont également à l'ordre du jour et concernent notamment les activités du département Dépistage ou le rôle joué par l'IPI, par exemple pour la loi relative à la copropriété.

Les projets que nous présentons ici brièvement ne sont qu'une sélection des nombreuses initiatives prises en 2011.

Réorganisation

Après un débat long et parfois animé, un consensus a été trouvé en 2011 au sujet de la réorganisation de l'IPI. Le 29 septembre 2011, après deux ans de concertation entre francophones et néerlandophones, le Conseil national de l'IPI a approuvé à l'unanimité un accord au sujet de la réorganisation de l'Institut, redessinant ainsi le paysage immobilier belge.

- Deux Conseils communautaires seront créés : un Conseil néerlandophone et un Conseil franco-germanophone. Les deux sont autonomes d'un point de vue financier et peuvent placer des accents personnels. L'actuel Conseil national devient un Conseil fédéral et reste compétent pour la réglementation relative à l'accès à la profession, au stage et à la déontologie.
- Le tableau actuel et la liste des stagiaires sont divisés en un tableau ou une liste des agents immobiliers-courtiers et un tableau ou une liste des agents immobiliers-syndics.
- L'accès à la profession est modifié, notamment par l'introduction d'un test de compétences censé montrer aux stagiaires quels sont les points à améliorer.
- Le volet disciplinaire gagne en transparence, même si l'on continuera à veiller aux droits de l'agent immobilier incriminé. Aussi bien

le plaignant que les tiers pourront prendre connaissance des mesures disciplinaires, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. L'Institut ne pouvait pas communiquer lui-même les décisions au plaignant, ce qui amenait souvent à penser que l'IPI n'intervenait pas.

Cadastrefinder

Depuis fin 2011, chaque agent immobilier agréé peut demander les informations cadastrales depuis son PC. L'époque préhistorique où les agents immobiliers devaient se rendre eux-mêmes au « Cadastre » pour demander les documents nécessaires est donc révolue. La nouvelle application, qui était annoncée depuis longtemps et qui est maintenant devenue une réalité, appelée Cadastrefinder, garantit la transparence, la simplification et le gain de temps, de transport et de papier.

Grâce au Cadastrefinder, chaque agent immobilier agréé peut accéder facilement au Cadastre. Ce qui signifie qu'il peut obtenir l'extrait cadastral et le plan du sol de presque chaque parcelle. Autre information non négligeable : une version optimisée est déjà prévue pour 2012 et permettra de faire des recherches en fonction d'autres paramètres.

Si auparavant, les agents immobiliers dépendaient souvent du bon-vouloir de la commune ou du Cadastre, ils peuvent désormais effectuer eux-mêmes les recherches cadastrales nécessaires.



Pour chaque recherche ayant abouti, un montant de 6 EUR doit être payé pour la matrice cadastrale, tandis que le plan est fourni gratuitement. Pour le moment, les documents obtenus ne sont pas encore des documents officiels.

Pour pouvoir obtenir les informations nécessaires, un agent immobilier a besoin des données suivantes :

- pour les parcelles de particuliers : numéro de la division cadastrale + numéro de matrice;
- pour les entreprises : numéro d'entreprise + code postal.

L'identification se fait dans la partie sécurisée du site ipi.be. À titre d'aide, l'IPI a également réalisé une vidéo d'introduction pour faciliter l'utilisation de l'application. Par ailleurs, un helpdesk a également été créé. Bien sûr, celui-ci ne peut être consulté que par les utilisateurs enregistrés à l'adresse support@cadastrefinder.be ou au 070/22.89.00.

Dépistage des agents immobiliers illégaux

En 2011, l'IPI a réussi à assigner en justice un faux agent immobilier tous les dix jours. Ce n'est pas un hasard si l'Institut professionnel s'est attelé à dépister les agents immobiliers illégaux : ce genre de pratiques peut non seulement entraîner beaucoup de dommages pour le consommateur d'immobilier, mais nuit également à l'image de marque du secteur.

Outre la recherche active, il existe également une liste des agents immobiliers agréés mise à disposition du consommateur. Cette liste permet aux consommateurs d'immobilier de vérifier si l'agent immobilier avec lequel ils s'engagent est agréé et est donc un partenaire professionnel.

Liste de l'IPI :
www.ipi.be – www.monagentimmobilier.be

Sensibiliser & informer

L'IPI essaie le plus possible d'informer et de sensibiliser tant le secteur que le consommateur, et ce sur les thèmes les plus divers.

Ainsi, en 2011, tous les agents immobiliers ont reçu des courriels d'information concernant la nouvelle obligation de publication du PEB, qui est devenue une réalité en 2012. Ils ont également été avertis à plusieurs reprises de la problématique des frais de courtage perçus indûment.

Un autre exemple de sensibilisation concerne la discrimination sur le marché de l'immobilier. En 2011, l'IPI s'est prononcé pour la première fois à ce sujet. Ainsi, l'un de ses agents immobiliers s'est vu imposer une sanction disciplinaire pour avoir refusé de louer un appartement à un Belge d'origine étrangère.

Jamais encore un signal aussi clair n'avait été envoyé à l'ensemble du secteur. Dans le même temps, l'IPI a annoncé que l'on ignore encore trop souvent la problématique suivante : pourquoi les propriétaires demandent-ils à leur agent immobilier d'être discriminant ? De cette manière, l'IPI entend continuer de souligner qu'il s'agit d'un problème sociétal, qui requiert une approche sociale et globale.

Mais l'IPI a également fourni des informations sur bien d'autres thèmes en 2011, comme par exemple l'obligation spéciale d'information, l'assurance responsabilité civile professionnelle ou diverses initiatives législatives.



CEPI

En 2011, alors que l'Europe joue désormais un rôle de plus en plus important dans tous les domaines de la politique, l'IPI a resserré les liens avec le CEPI, l'organisation faîtière européenne des agents immobiliers. Ainsi, plusieurs délégués issus de toute l'Europe sont venus rendre visite à l'Institut professionnel pour y faire un large tour d'horizon. L'endroit n'a pas été choisi au hasard, car l'IPI est considéré comme un exemple pour de nombreux États-membres européens.

Ainsi, le CEPI a fait savoir qu'il n'y a qu'en Belgique que le secteur de l'immobilier parvient aussi bien à s'autoréguler de façon équilibrée, avec des conséquences positives tant pour le secteur que pour le consommateur.

L'IPI a assisté à diverses séances d'information du CEPI afin de continuer à faire front ensemble, particulièrement à l'heure où l'Europe envisage de revoir les règles du jeu concernant les qualifications professionnelles, ce qui pourrait avoir d'importantes répercussions sur le marché de l'immobilier.



Loi sur la copropriété

L'an dernier, grâce notamment à l'IPI, tous les syndicats ont bénéficié d'un report pour adapter les documents de copropriété à la nouvelle réglementation. Le 15 juin, la Commission Justice de la Chambre a voté le report de l'échéance de septembre 2011 à septembre 2013. Cette décision a été rendue effective par voie de publication au Moniteur belge le 29 août.

La nouvelle loi du 2 juin 2010 ne laissait qu'un an au syndic pour soumettre à l'assemblée générale les modifications apportées à l'acte de base, au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur. Cependant, dans la pratique, ce délai s'est avéré pratiquement impossible à respecter, si bien que l'on a demandé un report de l'échéance jusqu'au 31 août 2013.

Dans un premier temps, l'objectif consistait à prolonger de quatre ans ce que l'on appelle « l'obligation de coordination », mais la Commission de la Chambre a finalement décidé de reporter l'échéance de deux ans.

L'IPI, qui a toujours défendu un report aux côtés des associations professionnelles, s'est bien sûr réjoui de cette prolongation.

Outre la modification du délai pour la coordination, un autre changement a également été apporté à la nouvelle loi sur la copropriété. En effet, si la coordination des statuts implique la passation d'un acte authentique, la publicité de cet acte se fera exclusivement au nom de l'association des copropriétaires. Il s'agit d'une modification non négligeable car certains conservateurs des hypothèques refusaient auparavant que les modifications et les adaptations de certains statuts soient effectuées au nom de l'association des copropriétaires. Tous les copropriétaires devaient donc signer individuellement l'acte en question, ce qui entraînait de nombreux embarras. La modification de la loi permettra désormais d'y mettre fin.

Action de contrôle de l'assurance responsabilité civile professionnelle

Tout comme l'Institut professionnel avait contrôlé tous les agents immobiliers néerlandophones en 2010 par rapport à leur assurance obligatoire de responsabilité civile professionnelle, ce fut au tour des agents immobiliers francophones en 2011. La raison d'un tel contrôle est évidente : en effet, chaque agent immobilier est tenu d'être en règle en matière d'assurance responsabilité civile professionnelle et de cautionnement.

Chapitre 4



Un partenaire professionnel

L'IPI comme organe de contrôle

Les chiffres de 2011 parlent d'eux-mêmes : la professionnalisation suit son cours et la lutte acharnée contre les agents immobiliers illégaux a été et reste une lutte tout à fait justifiée, car nous nous soucions autant du consommateur que de l'agent immobilier.

Diminution du nombre de plaintes à l'encontre d'agents immobiliers agréés

Afflux toujours important d'agents immobiliers

Par rapport à 2010, les Chambres exécutives de l'IPI ont ouvert moins de dossiers disciplinaires à l'encontre d'agents immobiliers agréés : 1138 en 2011 contre 1562 en 2010. Cette baisse s'explique notamment par l'action relative à l'assurance de 2010, l'augmentation des actions de sensibilisation, les formations et une professionnalisation poussée du secteur.

Si nous analysons l'année 2011 en détail en ce qui concerne les sanctions disciplinaires, nous observons les résultats suivants : 153 agents immobiliers ont été radiés, 120 ont été suspendus et 66 ont fait l'objet d'un blâme. On a dénombré au total 36 acquittements, dont 28 du côté néerlandophone et 8 du côté francophone. Les statistiques des Chambres exécutives montrent clairement que chaque plainte est examinée et fait l'objet d'un suivi.

En ce qui concerne les dossiers administratifs, les Chambres exécutives ont pris 2.697 décisions au cours de 56 audiences. À titre de comparaison : en

2010, 3.131 décisions avaient été prises, soit un peu plus qu'en 2011.

Une conclusion intéressante concerne l'afflux toujours aussi abondant dans le secteur : ainsi, 678 nouveaux stagiaires ont été inscrits en 2011, tandis que 361 personnes ont pu, après leur stage, être inscrites au tableau des titulaires.

On a également recensé 604 omissions.

Plus de dossiers en appel qu'auparavant

Si l'on compare les activités des Chambres d'appel en 2011 par rapport aux années précédentes, on remarque qu'elles ont traité un peu plus de dossiers que la normale l'an dernier. Ainsi, elles ont traité 139 nouveaux dossiers en 2011 et rendu une décision dans 137 affaires. Dans la majorité des cas, la décision des Chambres exécutives a été confirmée. À titre de comparaison : en 2009, 78 nouveaux dossiers avaient été déposés et 110 décisions avaient été prises (quelques-unes concernant des dossiers de 2008).

Un agent immobilier illégal tous les dix jours devant le tribunal

En 2011, l'IPI a décidé d'intensifier la lutte contre le phénomène croissant des « agents immobiliers illégaux ». L'Institut professionnel des agents immobiliers a recherché activement ces illégaux et a réussi à assigner en justice, quasiment une fois tous les dix jours, une personne exerçant illégalement la profession.

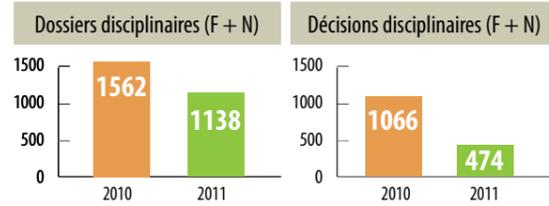
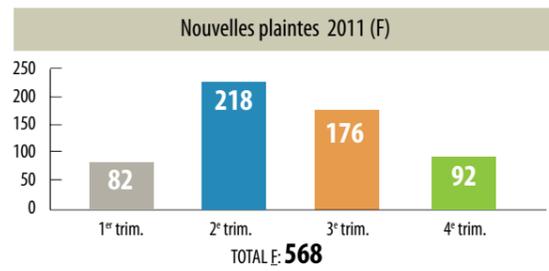
Au total, 965 demandes d'information ont été introduites auprès du département Dépistage concernant des agents immobiliers illégaux. Ces demandes ont porté sur des questions très simples, pour savoir si tel agent immobilier est effectivement agréé par exemple, voire sur de gros dossiers requérant une enquête plus approfondie. Cependant, toutes les demandes d'information n'ont pas donné lieu à une procédure judiciaire, loin s'en faut.

Au total, 37 jugements ont été prononcés, dont 32 en faveur de l'IPI. Par ailleurs, 107 dossiers sont encore en cours devant le tribunal, dont une grosse majorité devant le Tribunal de commerce.

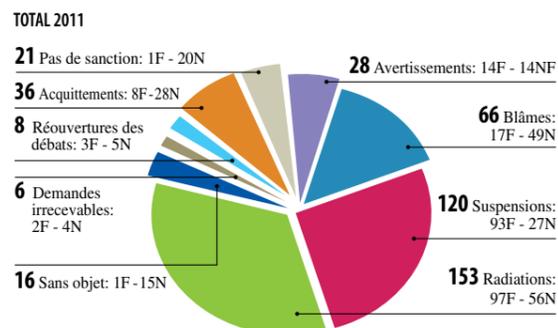
En début d'année, l'Institut professionnel a une nouvelle fois placé les projecteurs sur sa liste des agents immobiliers agréés. Cette liste permet au consommateur de vérifier si l'agent immobilier avec lequel il collabore est agréé et est donc un partenaire professionnel et fiable. Ceux qui ne figurent pas sur la liste ne peuvent certainement pas exercer la profession comme indépendants. Le programme « Telefacts » sur la chaîne néerlandophone VTM a notamment consacré un long reportage à l'IPI et à notre approche concernant cette problématique.

Pour consulter la liste des agents immobiliers agréés, surfez sur www.ipi.be ou sur www.monagentimmobilier.be.

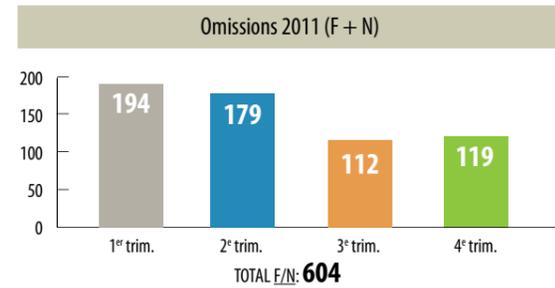
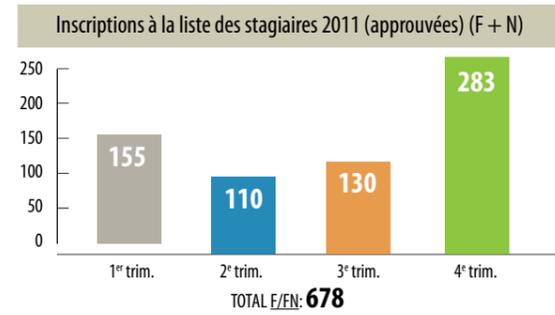
CHAMBRES EXÉCUTIVES : DOSSIERS DISCIPLINAIRES



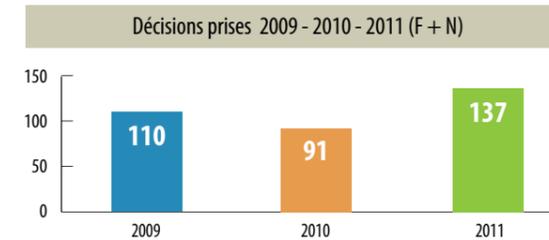
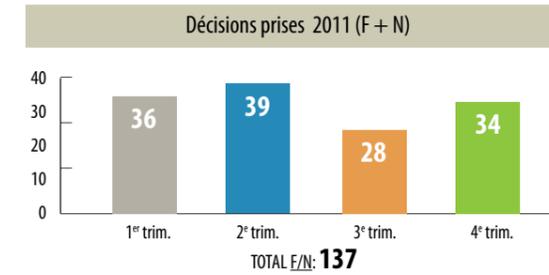
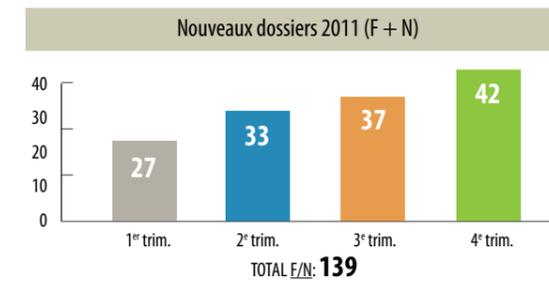
Prononcés disciplinaires en détail



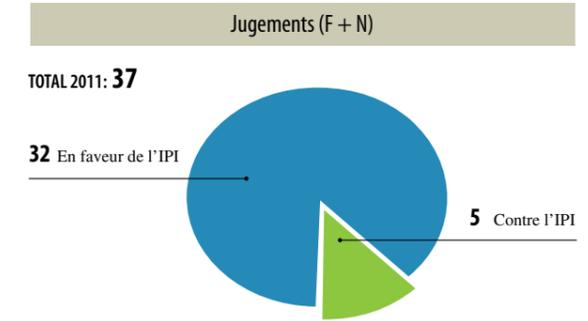
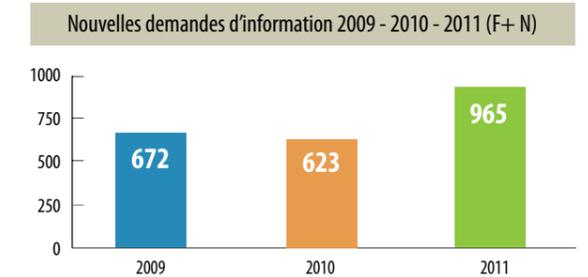
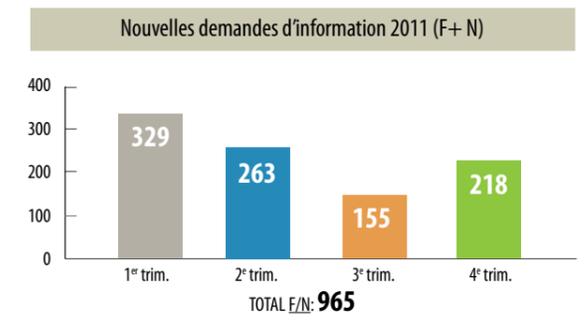
CHAMBRES EXÉCUTIVES : DOSSIERS ADMINISTRATIFS



CHAMBRES D'APPEL



DÉPARTEMENT DÉPISTAGE



L'IPI comme porte-parole

Ces dernières années, souvent à cause de clichés ou d'idées reçues, le secteur de l'immobilier n'a pas joui d'une image brillante. Pourtant, le secteur œuvre depuis longtemps déjà à la professionnalisation du métier et déploie son énergie à veiller à ce que les transactions immobilières se déroulent de manière réglementaire.

Mais le Belge a une brique dans le ventre, ce qui fait du « logement » un sujet de discussion souvent sensible.

C'est la raison pour laquelle l'IPI, qui regroupe les 8.840 courtiers, syndics et régisseurs agréés, s'érige de plus en plus souvent en porte-parole. Et il obtient des résultats. L'IPI intervient dans la presse sur des sujets très variés, allant de la déontologie jusqu'à la législation en passant par des questions immobilières comme les nouvelles tendances ou l'évolution des prix. En 2011, l'IPI a marqué l'actualité à plusieurs reprises et a pu à la fois intervenir comme porte-parole des agents immobiliers belges et informer en même temps le consommateur.

L'IPI dispose d'un département Communication, qui s'érige souvent en porte-parole. Par ailleurs, différents mandataires interviennent également comme interlocuteurs.



Les interlocuteurs de l'IPI, Steven Lee (F) et Dajo Hermans (N)

L'IPI dans les médias

En 2011, l'IPI a retenu à plusieurs reprises l'attention des médias, tant de la presse écrite que des médias audiovisuels. Voici une sélection des interventions les plus marquantes dans les médias:

Presse francophone

- 6 janvier 2011 – Le Soir
Les réseaux ont la cote
- 28 février 2011 - Métro FR
L'immobilier neuf a son portail
- 13 avril 2011 – Belga
Moins de contrats immobiliers irréguliers mais le secteur est «trop sévèrement» jugé (IPI)
- 14 avril 2011 – Métro FR – L'Echo – le Soir – Vers L'Avenir – La Libre Belgique
Les agents respectent mieux la loi
- 28 avril 2011 – La Libre Belgique
Ensemble, pour le meilleur, pas pour le pire
- 23 juin 2011 – La Dernière Heure
Statut du syndic en copropriété
- 14 septembre 2011 – Le Soir – L'Avenir – Metro FR
Communiqué de presse
La vente de biens à proximité de lignes à haute tension est de plus en plus difficile
- 22 septembre 2011 – Le Soir
La vente de biens à proximité de lignes à haute tension est de plus en plus difficile
- 8 novembre 2011 – Le Soir – La DH
Stefaan M, un syndic d'immeubles, a détourné 750.000 euros

- 19 novembre 2011 – L'Echo
Pour bien choisir un syndic
- 8 décembre 2011 – Le Soir
Un autodidacte mi-agent, mi-promoteur

Presse néerlandophone

- 13 avril 2011 – persconferentie
Vastgoedmakelaars sjoemelaars? Niets van!
7 op de 10 makelaars in orde met bemiddelingscontracten – resultaten controleactie FOD Economie
- 5 juni 2011 – Immospecial De Zondag
'De troeven van de makelaar'
- 7 juli 2011 – persbericht
Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars treedt voor het eerst zo duidelijk op tegenover discriminerende makelaar
- 14 juli 2011 – Het Nieuwsblad
'Eerste veroordeling wegens racisme'
- 15 juli 2011 – persbericht
België meest overgewaardeerde huizenmarkt ter wereld? Ongenuanceerd en gevaarlijk! 'Juist door verantwoorde vastgoedprijzen te hanteren, bleef de economische crisis beperkt'
- 30 juli 2011 – HBVL
'Woningen juist geprijsd'
- 21 augustus 2011 – persbericht
'EPC-waarde vanaf 2012 verplicht in elke immo-advertentie'
- 21 augustus 2011 – Het Nieuwsblad – Joe FM – Q Music
'Energiescore woning verplicht in elke immo-advertentie'

- 11 september 2011 – Immospecial De Zondag
Ik koop een woning en let op...
- 13 september 2011 – persbericht
'Hoogste tijd voor duidelijke regelgeving over wonen onder hoogspanningskabels'
- 13 september 2011 – Het Nieuwsblad – Het Laatste Nieuws – VRT Journaal – VTM Het Nieuws
Huizen onder hoogspanningskabels raken moeilijk verkocht
- 22 september 2011 – De Tijd – De Standaard
Nepmakelaars steeds vaker veroordeeld
- 5 oktober 2011 – TV Oost
BIV waarschuwt voor fraude
- 12 oktober 2011 – persbericht
Particulieren verkopen almaar minder hun eigen woning o.w.v. complexiteit
- 12 oktober 2011 – Het Nieuwsblad
Steeds minder particulieren verkopen hun huis nog zelf
- 25 oktober 2011 – De Morgen
Huizenmarkt brokkelt niet af
- 20 november 2011 – Immospecial De Zondag
Bespaar dankzij je vastgoedmakelaar
- 27 november 2011 – persbericht
Vastgoedmakelaars vragen regeringsonderhandelaars niet te treuzelen bij opheffing BTW-ongelijkheid
- November 2011 – Property Talk
Het BIV heruitgevonden

- 29 november 2011 – De Morgen
Belg betaalt te veel voor zijn woning
IMF en OESO waarschuwen voor vastgoedbubbel, sector onkent in alle toonaarden
- 1 december 2011 – persbericht
Eén van de grootste ongelijkheden in vastgoedland eindelijk rechtgetrokken
- December 2011 - voorbereiding Telefacts-reportage
Het VTM-programma Telefacts toonde op 24 januari 2012 hoe het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) het fenomeen van de illegale makelaardij aanpakt.

L'IPI comme relais d'information et de formation

La réglementation ayant trait aux transactions immobilières se complexifie de plus en plus. Il est donc essentiel pour chaque agent immobilier d'être bien informé et d'être constamment « à jour ».

Dès lors, le soutien informatif de l'agent immobilier occupe une place centrale dans le fonctionnement de l'IPI. Ce soutien est notamment apporté par la hotline juridique, mais également par le biais de newsletters, de publications, de journées d'étude ou de reportages diffusés dans les grands médias publics.

Une nouveauté depuis 2011 : le volet interactif digital. Ainsi, l'IPI dispose de sa propre page Facebook et l'actualité brûlante est immédiatement diffusée sur Twitter.

Par ailleurs, l'IPI organise également des formations pour les agents immobiliers, aussi bien in situ que par le biais d'une plate-forme d'e-learning.

Hotline juridique

Des juristes externes, spécialisés dans le droit immobilier, sont à la disposition des membres de l'IPI chaque jour ouvrable au 070/211.211. Les agents immobiliers peuvent composer ce numéro pour poser des questions juridiques relatives à leurs activités immobilières. Toutefois, la hotline ne formule pas d'avis par écrit.

Naturellement, votre Institut reste le meilleur interlocuteur pour tout ce qui a trait à l'IPI, comme le fonctionnement, les missions légales, les conditions d'admission, le stage, les dossiers en cours de traitement, etc. Vous pouvez notamment prendre contact avec nous à l'adresse info@ipi.be.

Un helpdesk est également prévu pour les utilisateurs du Cadastrefinder. Ceux-ci peuvent le consulter à l'adresse support@cadastrefinder.be ou au 070/22.89.00.

Publications



En 2011, les publications destinées aux membres ont été professionnalisées. Ainsi, le magazine trimestriel des membres **IPI-News** est devenu une revue de qualité très populaire auprès des agents immobiliers. On y alterne des informations et des actualités purement immobilières avec des nouvelles du secteur, des visions et des interviews de responsables politiques. Ainsi, le magazine remplit trois fonctions : une fonction d'information et de sensibilisation, de concertation avec les autorités et de marketing.

En outre, l'IPI envoie chaque semaine une newsletter digitale, l'**IPI-Mail**. Le taux de lecture de l'IPI-Mail s'établit à 50 %, ce qui est particulièrement élevé. Concrètement, cela signifie qu'environ 4000 à 5000 agents immobiliers, responsables politiques et journalistes lisent la newsletter digitale chaque semaine.

Indépendamment de l'IPI-Mail, l'Institut professionnel envoie régulièrement un **IPI-Flash**.

Chaque année, l'IPI publie également un **rapport d'activité**. En 2011, il s'agissait d'un recueil synoptique des activités de 2010 qui a été largement diffusé parmi les agents immobiliers, les consommateurs d'immobilier, les responsables politiques et les journalistes.

Face-to-face

L'IPI essaie d'être présent lors des salons et congrès immobiliers. En 2011, l'Institut professionnel a notamment tenu un stand d'informations au congrès de Réflexions Immobilières et de la CIB Vlaanderen, et nous avons également été présents lors du congrès de la CIB Wallonie.

Par ailleurs, à l'automne 2011, nous avons organisé les premiers préparatifs pour une journée d'étude – en collaboration avec la KULeuven et la CIB Vlaanderen – au sujet des droits et des devoirs de l'agent immobilier. Cette journée d'étude s'est tenue le 28 février 2012 à la KULeuven et a attiré de nombreux agents immobiliers, avocats et universitaires. Elle a été organisée dans le cadre du doctorat de Christine Heeb.

Médias sociaux

Depuis quelques années, l'IPI est présent sur la toile avec son propre site Internet (www.ipi.be). Celui-ci contient de nombreuses informations juridiques mais permet également au consommateur de vérifier rapidement si son courtier, syndic et régisseur est effectivement agréé. Il peut le faire en consultant la liste des membres de l'IPI. L'Institut entend ainsi fournir au consommateur un outil pratique dans le cadre de la lutte contre le phénomène des agents immobiliers illégaux. Depuis la fin 2011, cette liste est disponible non seulement sur le site www.ipi.be mais aussi sur www.monagentimmobilier.be.

En plus du site Internet, l'IPI dispose également depuis 2011 de son propre compte Facebook. Les pages IPI Institut Professionnel des agents Immobiliers et BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars sont mises à jour sur base hebdomadaire et accueillent chacune quelques 500 à 800 visiteurs par semaine.



Par le biais de ses mandataires et des membres de son personnel, l'IPI est également présent sur Twitter. Ainsi, les comptes du président de l'IPI Luc Machon (LucMachon) et du responsable communication Dajo Hermans (dajo_hermans) notamment sont suivis de près par ceux qui souhaitent être au courant de l'actualité immobilière et des dernières nouvelles de l'IPI.



Formation

Les agents immobiliers accordent énormément d'importance au perfectionnement. D'un point de vue déontologique, chaque membre est obligé de suivre une formation permanente. Naturellement, chaque agent immobilier peut décider lui-même de l'endroit et du type de formation.

L'IPI propose des formations in situ dans chaque province mais, en 2011, notre vaste plate-forme d'e-learning a continué à être utilisée. Les thèmes abordés sont variés mais ont tous un point commun : ils concernent toujours les aspects les plus pratiques de la profession.

Les cours proprement dits sont régulièrement mis à jour et de nouveaux thèmes sont ajoutés chaque année. Les membres de l'IPI peuvent facilement s'inscrire à ces formations. Le prix des cours est compris dans leur cotisation annuelle.



Aperçu des formations in situ

Formation	Nombre de sessions	Nombre d'inscrits	Langue
Bail de résidence principale	1	11	F
Checklist - documents à fournir	4	82	F
Compromis de vente	6	116	F
Contrats des agents immobiliers	9	157	F
Démembrement	6	182	F
Éléments de la déontologie	4	55	F
Environnement - Pollution des sols	5	68	F
Le bail commercial	1	12	F
Notions d'urbanisme BXL	2	61	F
Nouvelle loi copropriété	6	125	F
Urbanisme Région wallonne	3	58	F
Vente immobilière	6	155	F
Vente viagère + nouveautés TVA	6	184	F
Vente: problème formation & défaillance	5	135	F
Aansprakelijkheid syndicus	5	107	N
Aansprakelijkheid vastgoedmakelaar	5	136	N
Bemiddelingsopdrachten onder de loep	7	156	N
Bodemsanering	9	141	N
Handelshuur	6	116	N
Handhaving stedenbouw van A tot Z	5	139	N
Lijfrente+2 ^{de} verblijf	5	121	N
Update stedenbouw Vlaanderen	5	108	N
Vastgoed verkoop	7	194	N
Verkoopscompromis	16	403	N
Wet mede-eigendom	8	158	N
Woninghuurwet kritisch bekeken	9	169	N
TOTAL	151	3349	

Aperçu global des formations in situ

Formation	Nombre de sessions	Nombre d'inscrits
Formations en français	64	1.401
Formations en néerlandais	87	1.948

Formations par ville

Formation	Nombre de sessions	Nombre d'inscrits
Arlon (F)	4	41
Bruxelles (F)	17	504
Brussel (N)	13	158
Dampremy (F)	10	201
Hasselt (N)	17	415
Ieper (N)	9	112
Liège (F)	10	202
Mechelen (N)	16	373
Thoricourt (F)	11	237
Wierde (F)	12	216
Zedelgem (N)	14	308
Zwijnaarde (N)	18	582

Chapitre 5

Un visage familier



Les personnes derrière l'Institut

L'IPI est bien plus qu'un organe disciplinaire. Ces dernières années, il s'est donc érigé en guide aussi bien pour le consommateur que pour les agents immobiliers. La stratégie de l'IPI est basée sur une vision constructive et ouverte, en dialogue constant avec les acteurs impliqués. Pour y parvenir, l'Institut s'appuie jour après jour sur une grande équipe de collaborateurs motivés.

Administration

Conseil national

Membres effectifs:

Kristien BERKEIN, Pierre CLERIN,
Veerle CUSTERS, Hugues de BELLEFROID,
Filip DEWAELE, Rodolphe d'OULTREMONT,
Maud DUJACQUIER, Stefaan LELIAERT,
Christophe LOGE, Luc MACHON,
Jean-Michel MARCHAL,
Augustin MOTTE di FALISSE, Nicole SAINTPO,
Arnaud TERLINDEN, Gert TOYE,
Yves VAN ERMEN, Esther VAN MARCKE,
Armand ZEGERS



Membres suppléants:

Stanislas BAREEL, Michel BRUKIRER,
Marc CLOETENS, Stephan COENEN,
Francisco EGGERMONT, August HENDRICKX,
Angie IMPELLIZZERI, Bernard LUST,
Marc MONET, Patrick MOREL,
Israël NAGIEL, Hendrik NELDE,
Luc ROSSEEL, Frank THIERS,
Gerda VAN DER STRAETEN,
Filip VAN DER VEKEN, Lynn VAN
KOECKHOVEN, Aldo ZAMBITO

Commissaire du gouvernement suppléant:

Edwin WOLFS

Secrétaire:

Steven LEE

Bureau

Luc MACHON, président (2)

Hugues de BELLEFROID, vice-président (3)

Rodolphe d'OULTREMONT, trésorier (1)

Kristien BERKEIN, conseillère (4)



Chambres

Chambres exécutives

Chambre exécutive francophone

Président: Frédéric GILSON, juge près le Tribunal de première instance de Dinant

Président suppléant:

Jean-Luc NAVARRE, avocat

Membres élus:

Membres effectifs: Chantal de BONHOME,
Pascale DUMONT de CHASSART,
Serge WINNYKAMIEN.

Membres suppléants: Thierry MOREAU de MELEN,
Serge ROBERT, Béatrice SPRINGAL, Cécile VAUSE

Assesseur juridique:

Bernard VINÇOTTE, avocat

Assesseur juridique suppléant:

Pierre HUET, avocat

Secrétaire:

Olivier Aoust

Secrétaires suppléants:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS, Patricia DESPRETZ, Giuseppina GIUNTA, Dilek KÜÇÜK,
Sharon VAN WIJNENDAELE, Danielle VERREES

Chambre exécutive néerlandophone

Président:

Guido DE PALMENAER, juge de paix à Ostende

Président suppléant:

Theo DE BEIR, avocat

Membres élus:

Membres effectifs: Willy HAEGENS,
Jan JASSOGNE, Hendrik LEURS

Membres suppléants: Wim CHRISTIAEN, Margriet DE ROOVER, Pol LOWETTE, Francis MAERTENS,
Michel MUTSAARS, Pieter PUTTEMANS

Assesseur juridique:

Guy BAELDE, avocat

Assesseur juridique suppléant:

Roland TIMMERMANS, avocat

Secrétaire:

Jurgen VANSTEENE

Secrétaires suppléants:

Olivia CAUS, Hilde CUYPERS, Bruno KERCKHOF,
Jan MERCKX, Elisabeth PITTELJON,
Elke VAN HOLSBEEK,
Sharon VAN WIJNENDAELE

Chambres exécutives réunies

Secrétaire:

Jurgen VANSTEENE

Secrétaires suppléants:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS,
Olivia CAUS, Patricia DESPRETZ,
Bruno KERCKHOF, Dilek KÜÇÜK,
Jan MERCKX, Elke VAN HOLSBEEK,
Sharon VAN WIJNENDAELE, Danielle VERREES

Chambres d'appel

Chambre d'appel francophone

Président:

Philippe AOUST, juge de paix du canton Saint-Hubert-Bouillon-Paliseul

Vice-président:

Martin VERSCHURE, avocat

Membres élus:

Membres effectifs: Geoffroy de CLIPPELE,
Olivier VIGNERON (jusqu'au 07/12/2011)
Membres suppléants: Gauthier de le VINGNE,
Michel DUSSART, Franz FLEUSTER, Jean-François JACOBS, Stéphane MONU, Philippe THYOUS

Secrétaire:

Olivier AOUST

Secrétaires suppléants:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

Chambre d'appel néerlandophone

Président:

Stefaan DESMET, premier substitut du Procureur du Roi près le Tribunal de première instance de Furne

Vice-président:

André CAEYMAEX, avocat

Membres élus:

Membres effectifs: Mariette DEPOORTER,
Johan TACKOEN.
Membres suppléants: Gert DE LAET,
Walter DEVLIES, Josiane PRIEUS, Gaëtan RIAT,
Rik SCHEPENS, Francis VERVISCH

Secrétaire:

Bruno KERCKHOF

Secrétaires suppléants:

Anne ROGGEN, Rebecca D'HAESELEER

Chambres d'appel réunies

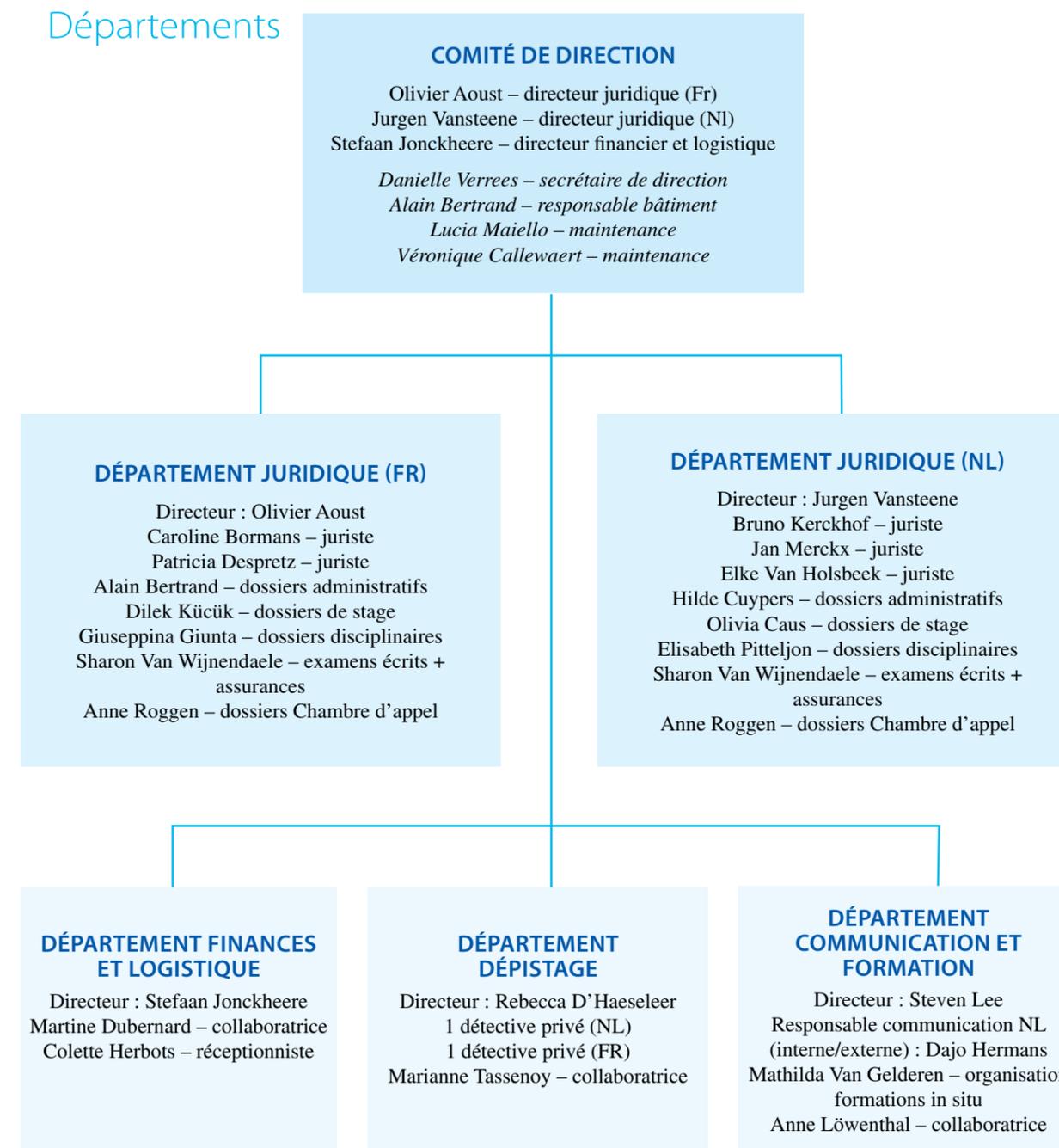
Secrétaire:

Jurgen VANSTEENE

Secrétaires suppléants:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

Départements



L'IPI plus social que jamais

L'IPI peut s'appuyer sur de nombreuses organisations et de nombreux réseaux pour assurer son fonctionnement. Ainsi, l'Institut entretient des contacts étroits avec les services publics et les responsables politiques concernés afin de défendre ses points de vue. De surcroît, l'IPI peut également compter sur le soutien de sa ministre de tutelle.

Par ailleurs, l'IPI est notamment membre de l' « Union des Classes Moyennes » (UCM) et de l' « Unie van Zelfstandige Ondernemers » (UNIZO). Un rapport de confiance s'est tissé également au fil des années avec diverses organisations immobilières, associations de consommateurs et autres organes consultatifs.

Au niveau européen, l'Institut a également adhéré au Conseil Européen des Professions Immobilières, mieux connu sous son abréviation CEPI, une fédération professionnelle européenne qui suit la réglementation au niveau européen dans le domaine de l'immobilier.

Par ailleurs, un mandataire de l'IPI siège par exemple au « Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale », qui formule des avis à l'attention du monde politique.

Il est aussi important de souligner que l'IPI peut compter sur le soutien fidèle de plusieurs organisations professionnelles.



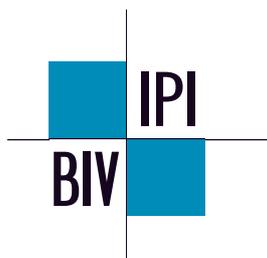
INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rue du Luxembourg 16 B 1000 Bruxelles

T 02 505 38 50

F 02 503 42 23

info@ipi.be • www.ipi.be



INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rue du Luxembourg 16 B 1000 Bruxelles

T 02 505 38 50

F 02 503 42 23

info@ipi.be • www.ipi.be

Des questions ou des informations supplémentaires ? www.ipi.be
Si vous souhaitez vous assurer que l'agent immobilier avec lequel vous
travaillez est bien agréé, consultez la liste blanche sur le site www.ipi.be
ou sur www.monagentimmobilier.be

