



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2008

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Rue du Luxembourg 16 B -1000 Bruxelles

T: 02/505.38.50 - F: 02/503.42.23

www.ipi.be - info@ipi.be

TABLE DES MATIERES

Avant-propos	p. 3
Statistiques 2008	p. 4
Nombre d'agents immobiliers	p. 5
Nombre de maîtres de stage	p. 5
Organes de l'IPI	p. 6
Le Conseil national	p. 7
Les Chambres exécutives	p. 10
Les Chambres d'appel	p. 18
La Commission de dépistage	p. 22
Les groupes de travail	p. 28
Les élections	p. 30
Mandataires et membres du personnel	p. 34
Mandataires du Conseil national	p. 35
Composition du Bureau	p. 35
Membres du personnel	p. 36
Mandataires des Chambres exécutives	p. 37
Mandataires des Chambres d'appel	p. 38
Mandataires de la Commission de dépistage	p. 39
Membres des groupes de travail	p. 39

Avant-propos

Le présent rapport donne un aperçu des activités de l'Institut et de ses organes pour l'année 2008. Il n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif.

Outre ses indispensables missions quotidiennes, telles que la gestion de l'accès à la profession, le traitement des plaintes disciplinaires, le contrôle et la poursuite de l'exercice illégal de la profession, etc., divers services créés les années précédentes ont poursuivi leur travail (hotline juridique, e-learning...).

Des chantiers de plus longue haleine ont été poursuivis. Ainsi, les premiers examens destinés aux stagiaires ayant terminé leur cursus seront organisés courant 2009.

Enfin, des formations « in situ » ont permis à de nombreux agents immobiliers de remplir leurs obligations en la matière.

Les élections de décembre 2008 ont mis à la tête de l'IPI un nouveau Bureau, tout aussi désireux de remplir ses diverses missions. Une réflexion en profondeur est en cours. Menée en concertation, elle devrait aboutir à une réorganisation de l'Institut.

Dans cette attente, nous avons le plaisir de vous présenter le présent rapport d'activités, dont nous vous souhaitons bonne lecture.

*Le Vice-président,
Hugues de Bellefroid*

*Le Trésorier,
Rodolphe d'Oultremont*

*Le Président,
Luc Machon*

*Le Conseiller,
Armand Zegers*

Statistiques 2008



STATISTIQUES 2008

1. NOMBRE D'AGENTS IMMOBILIERS

Nombre de personnes autorisées à exercer la profession au 31/12/2008 : **8.990**

Répartition par statut

- titulaires : 7.801 (NL: 4.577; 58,7 % / FR: 3.224; 41,3 %)
- stagiaires : 1.136 (NL: 576; 50,7 % / FR: 560; 49,3%)
- occasionnels : 53 (NL: 36 / FR: 17)

Répartition par rôle linguistique

-rôle FR : 3.801 (42,3 %)
-rôle NL : 5.189 (57,7 %)

NB : nombre d'agents immobiliers établis dans la région de langue allemande : 37 (0,4 %)

Répartition par province (basée sur l'adresse de l'établissement principal)

Province	Total 2008 (2007)	%
Flandre occidentale	1.365 (-50)	15,2
Flandre orientale	1.074 (-10)	12
Anvers	1.215 (-29)	13,5
Limbourg	527 (-12)	5,9
Brabant flamand	865 (-24)	9,6
Bruxelles	1.633 (+66) (FR: 1.456 / NL:177)	18,2 (FR: 16,2 % / NL: 2 %)
Brabant wallon	617 (+12)	6,9
Hainaut	598 (+40)	6,7
Namur	289 (+5)	3,2
Liège	575 (-9)	6,4
Luxembourg	146 (+4)	1,6
Etranger	86 (+9) (NL: 48 / FR: 38)	0,9 (NL: 0,5 % / FR: 0,4 %)
Total	8.990 (+2)	

2. NOMBRE DE MAÎTRES DE STAGE: 1.698

- FR : 756 (44,5%)
- NL : 942 (55,5%)

Organes de l'IPI

- Le Conseil national
- Les Chambres exécutives
- Les Chambres d'appel



LE CONSEIL NATIONAL

1. INTRODUCTION

Composé paritairement de 9 membres effectifs d'expression française et de 9 membres effectifs d'expression néerlandaise (et autant de suppléants), le Conseil national a pour mission :

- d'établir les règles déontologiques et le règlement de stage, qui n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres ;
- de veiller au respect des conditions d'accès à la profession et de dénoncer à l'autorité judiciaire toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession ;
- de fixer les conditions d'admission des membres à l'honorariat ;
- de prendre des mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres.

Le Conseil national s'est réuni 5 fois en 2008.

2. COMPOSITION

Composition : voir page 35.

3. LOGO ET CAMPAGNE D'IMAGE

Lors de sa séance du 31 janvier 2008, le Conseil national a approuvé le nouveau logo de l'IPI ainsi que l'ensemble des visuels devant être utilisés dans le cadre de la campagne d'image destinée à améliorer l'image de marque des agents immobiliers.

Cette campagne d'image a été menée à l'arrière des bus des trois régions que compte la Belgique ainsi que sur plusieurs sites Internet et au sein de diverses publications.

4. GROUPE DE TRAVAIL « TEST D'APTITUDE PRATIQUE »

Le Conseil a décidé le 31 janvier 2008 de créer un groupe de travail « Test d'aptitude pratique » avec pour mission de rédiger les questions du Test d'aptitude pratique. Ce test a été imposé aux stagiaires à la fin de leur stage par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 (modifié par l'A.R. du 17 mai 2007) et l'arrêté royal du 3 juin 2007 portant approbation du Règlement de stage de l'Institut.

5. CONTRATS-TYPES

Le Conseil national avait déjà décidé en 2006 d'éditer des contrats-types de mission exclusive de vente et de mission non exclusive de vente et en 2007 des contrats types de mission exclusive de location et de mission non exclusive de location, de même que l'édition de l'ensemble de ces contrats-types en langue allemande. Le 20 mars 2008, le Conseil national a approuvé toute une série de changements apportés aux missions exclusive et non exclusive de vente et de location.

Le Conseil national a également approuvé, lors de la séance du 19 juin 2008, le contrat type de « Bail de résidence principale ».

En outre, lors de sa réunion du 4 novembre 2008, le Conseil national a marqué son accord pour la publication d'un nouveau contrat type, à savoir le « Compromis de vente IPI informatisé ».

6. GROUPE DE TRAVAIL « LEGISLATION SUR LE BLANCHIMENT »

Lors de sa séance du 19 juin 2008, le Conseil national a décidé de mettre sur pied un groupe de travail mixte au sein duquel siègent à la fois des membres du Conseil national et des Chambres exécutives, avec pour mission de se pencher sur les modifications à venir sur le plan de la législation sur le blanchiment d'argent.

7. EXERCICE ILLÉGAL

Le Conseil a pour mission de dénoncer les infractions « aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et l'organisation de la profession ». Ceci implique que l'Institut compose des dossiers de plainte à l'encontre de personnes ne disposant d'aucune agrégation IPI, avec pour objectif de les poursuivre en justice et d'empêcher qu'elles ne continuent à exercer la profession. Les dossiers d'inspection et de poursuite sont préparés par la Commission et par le Service de « Dépistage ». Ils font, sur la base de leurs constatations, des recommandations au Conseil quant à l'introduction d'une action.

En 2008, ils ont recommandé au Conseil d'entreprendre 42 actions en justice à l'encontre de personnes qui exerçaient illégalement la profession d'agent immobilier. Tous les avis ont été ratifiés par le Conseil : 42 actions en cessation d'activité ont été portées devant le tribunal de commerce et, dans 40 dossiers, une plainte au parquet a été simultanément introduite. Deux dossiers ont également fait l'objet d'une constitution de partie civile de la part de l'Institut.

8. FORMATION

La formation permanente est une obligation déontologique de notre profession. En perpétuelle évolution, l'immobilier est une matière de plus en plus pointue, de plus en plus complexe. La formation constitue donc un outil indispensable pour tout professionnel qui entend le rester.

L'IPI a en 2008 mis en place 40 séances de formations *in situ*, qui ont permis à quelque 658 agents immobiliers d'aborder des questions essentielles telles que le bail de résidence principale ou les honoraires de l'agent immobilier.

Fort du succès de cette expérience pilote, l'Institut a décidé de délocaliser lesdites formations, afin de permettre à ses membres d'y participer plus facilement.

C'est ainsi que, outre au siège même de l'institut, des formations sont désormais organisées dans toutes les grandes villes du pays, dans les trois langues nationales.

9. ACCES A LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE

L'accès digital à la documentation patrimoniale (cadastre, hypothèques...) a en 2008 fait l'objet de nombreuses réunions entre l'IPI et le Service Public Fédéral Finances-Documents Patrimoniaux.

En effet, outre les questions d'ordre technique et informatique, le projet d'accès en ligne aux données cadastrales doit être formellement approuvé par la Commission de la Protection de la Vie privée, ce qui a nécessité de préparer un argumentaire très précis quant aux raisons qui permettent de justifier cet accès en ligne au regard des dispositions légales en matière de protection de la vie privée.

LES CHAMBRES EXÉCUTIVES

INTRODUCTION

L'IPI comprend deux Chambres exécutives, une d'expression française et une d'expression néerlandaise.

Elles ont pour mission :

1. d'établir et de tenir à jour le tableau des titulaires ainsi que la liste des stagiaires, et d'autoriser l'exercice occasionnel de la profession par des personnes établies à l'étranger ;
2. de veiller à l'application des règles de déontologie et du règlement de stage ;
3. d'établir et de tenir à jour la liste des maîtres de stage ;
4. de se prononcer par voie d'arbitrage ou d'avis sur les litiges liés aux honoraires ;
5. d'infliger des amendes administratives en cas de non respect des obligations prévues par la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

LA CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION FRANÇAISE

1. COMPOSITION DE LA CHAMBRE

Voir page 37.

2. DOSSIERS ADMINISTRATIFS

En 2008, la Chambre exécutive s'est réunie 15 fois pour le traitement de 1.133 dossiers administratifs.

Certaines demandes ont fait l'objet de délais, d'irrecevabilité ou de déclaration d'incompétence de la Chambre.

2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

379 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 328 ont été acceptées et 33 ont fait l'objet d'un refus.

2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

213 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 205 demandes ont été acceptées, 7 demandes ont été refusées.

2.3. Omissions

En 2008, la Chambre exécutive a traité 248 demandes d'omission : 188 ont été acceptées, les autres ayant fait l'objet de désistements, de remises à une audience ultérieure,...

La Chambre a aussi traité 25 omissions d'office (en cas de décès, notamment).

2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 29 demandes de réinscription, dont 4 ont été refusées.

2.5. Demandes d'exercice occasionnel de la profession et prorogations

12 personnes ont demandé à pouvoir exercer la profession à titre occasionnel, ayant leur établissement principal à l'étranger.

6 demandes ont été acceptées et 5 refusées.

2.6. Demandes d'inscription au tableau de personnes accédant à l'honorariat

En 2008, la Chambre a reçu 4 demandes d'accès à l'honorariat qui ont été accordées.

2.7. Demandes de changement de rôle linguistique

En 2008, la Chambre n'a reçu aucune demande de changement de rôle linguistique.

2.8. Dossiers de maîtres de stage

La Chambre a traité 148 dossiers relatifs à des maîtres de stage.

98 nouveaux maîtres de stage ont été inscrits et 22 agents immobiliers se sont vu refuser l'inscription à la liste des maîtres de stage.

La Chambre a traité 6 dossiers de radiation de la liste des maîtres de stage.

17 maîtres de stage ont demandé à bénéficier de la dérogation prévue à l'article 17 du règlement de stage aux fins d'encadrer plus de deux stagiaires simultanément.

Au 31 décembre 2008, la Chambre comptait 756 maîtres de stage.

2.9. Dossiers de stagiaires

Depuis le 1^{er} janvier 2008, la Chambre exécutive est amenée à gérer l'ensemble du stage.

Dès lors, une série de décisions ont été rendues dans le cadre du déroulement de stage.

La Chambre s'est prononcée dans le cas de 33 ruptures de convention de stage. Elle a approuvé 42 nouvelles conventions de stage tandis qu'elle a entériné 13 suspensions de stage.

Au 31 décembre 2008, la Chambre comptait 560 agents immobiliers stagiaires.

3. DOSSIERS DISCIPLINAIRES

La Chambre exécutive s'est réunie 11 fois en 2008 pour statuer en matière disciplinaire.

En 2008, 297 plaintes ont été portées à la connaissance de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive. Il s'agit de plaintes déposées par des confrères ou par des tiers.

L'assesseur juridique a classé 45 de ces plaintes sans suite (149 plaintes ont été classées sans suite en 2008 si on tient compte des plaintes déposées dans les années précédentes).

Dans 45 dossiers, l'assesseur juridique a désigné un rapporteur, dont 13 pour des plaintes de 2008.

18 plaintes ouvertes en 2008 ont fait l'objet d'une décision de renvoi, prise par l'assesseur juridique, devant la Chambre exécutive.

58 décisions disciplinaires ont été prononcées en 2008 (ces décisions concernent 98 dossiers de plainte) :

- 15 radiations
- 16 suspensions
- 11 blâmes
- 9 avertissements
- 7 acquittements ou « griefs établis sans sanction »

Parmi ces 58 décisions, 20 ont fait l'objet d'un appel et 5 d'opposition.

4. ARBITRAGE ET AVIS

En 2008, la Chambre n'a rendu aucune sentence arbitrale ni aucun avis.

LA CHAMBRE EXÉCUTIVE D'EXPRESSION NÉERLANDAISE

1. COMPOSITION DE LA CHAMBRE

Voir page 37.

2. DOSSIERS ADMINISTRATIFS

La Chambre exécutive s'est réunie 13 fois pour le traitement de 1031 dossiers administratifs.

2.1. Inscriptions à la liste des stagiaires

Au cours de l'année 2008, 359 demandes d'inscription à la liste des stagiaires ont été examinées par la Chambre, dont 309 ont été acceptées et 43 ont fait l'objet d'une décision de refus. Les autres demandes ont été remises à une audience de 2009 essentiellement pour complément d'informations ou de documents. 4 dossiers ont fait l'objet d'un désistement

2.2. Inscriptions au tableau des titulaires

En 2008, 255 stagiaires ont demandé leur inscription au tableau des titulaires. 244 demandes ont été acceptées et 5 ont été refusées. 4 dossiers ont été reportés et seront traités en 2009. 1 dossier a fait l'objet d'un désistement. Un dossier de demande d'inscription directe au tableau a été refusé.

2.3. Omissions

En 2008, la Chambre exécutive a traité 307 demandes d'omission parmi lesquelles 5 ont fait l'objet d'un désistement et une a été considérée sans objet. La Chambre a également prononcé 38 omissions d'office (dont 20 décès). 1 dossier a fait l'objet d'une remise pour être traité en 2009.

2.4. Réinscriptions

La Chambre a examiné au total 20 demandes de réinscription émanant de titulaires, dont 18 ont été acceptées. 2 demandes ont été refusées. En 2008, 2 stagiaires ont demandé leur réinscription, dont l'un a été admis, l'autre refusé.

2.5. Demande d'exercice occasionnel de la profession

Au total, la Chambre a reçu de la part de personnes établies aux Pays-Bas ou en Allemagne 8 demandes pour pouvoir exercer la profession à titre occasionnel sur le territoire belge, dont 6 ont été octroyées, 1 a été refusée et l'autre a fait l'objet d'un désistement. 35 prorogations d'autorisation ont été demandées parmi lesquelles 29 ont été acceptées, 5 refusées. Un dossier a fait l'objet d'une remise pour être traité en 2009.

2.6. Demandes d'inscription au tableau de personnes accédant à l'honorariat

En 2008, la Chambre a reçu 4 demandes d'accès à l'honorariat qui ont été accordées.

2.7. Demandes de changement de rôle linguistique

En 2008, la Chambre n'a reçu aucune demande de changement de rôle linguistique.

2.8. Dossiers de maîtres de stage

La Chambre a traité 164 dossiers relatifs à des maîtres de stage

118 nouveaux maîtres de stage ont été inscrits et 31 agents immobiliers se sont vus refuser d'être inscrits à la liste des maîtres de stage.

La Chambre a traité 3 dossiers de radiation de la liste des maîtres de stage.

11 maîtres de stage ont demandé à bénéficier de la dérogation prévue à l'article 17 du règlement de stage aux fins d'encadrer plus de deux stagiaires simultanément.

Au 31 décembre 2008, la Chambre comptait 942 maîtres de stage.

2.9. Dossiers de stagiaires

Depuis le 1^{er} janvier 2008, la Chambre exécutive est amenée à gérer l'ensemble du stage.

Dès lors, une série de décisions ont été rendues dans le cadre du déroulement du stage.

La Chambre s'est prononcée dans le cas de 42 ruptures de convention de stage. Elle a approuvé 26 nouvelles conventions de stage tandis qu'elle a entériné 1 suspension de stage.

Au 31 décembre 2008, la Chambre comptait 580 agents immobiliers stagiaires

3. DOSSIERS DISCIPLINAIRES

La Chambre exécutive s'est réunie 12 fois en 2008 pour statuer en matière disciplinaire.

En 2008, 475 plaintes (dont 71 dossiers ouverts d'initiative par l'assesseur juridique à l'encontre d'agents immobiliers pour non assurance) ont été portées à la connaissance de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive. Il s'agit de plaintes déposées par des confrères ou par des tiers.

L'assesseur juridique a classé 137 de ces plaintes sans suite (225 plaintes ont été classées sans suite en 2008 si on tient compte de plaintes déposées dans les années précédentes).

Dans 152 dossiers, l'assesseur juridique a désigné un rapporteur, dont 91 pour des plaintes de 2008.

173 plaintes (dont 104 dossiers de non assurance) ont fait l'objet d'une décision de renvoi, prise par l'assesseur juridique, devant la Chambre exécutive.

165 décisions disciplinaires ont été prononcées en 2008 (ces décisions concernent 98 dossiers de plainte) :

- 47 radiations (dont 42 pour non assurance)
- 13 suspensions
- 24 blâmes (dont 19 pour non assurance)
- 20 avertissements (dont 11 pour non assurance)
- 16 acquittements
- 15 « griefs établis sans sanction » (dont 6 pour non assurance)
- 30 « sans objet » (dont 27 pour non assurance suite à une omission du tableau des titulaires)

Parmi ces 165 décisions, 13 ont fait l'objet d'un appel et 16 d'une opposition.

4. ARBITRAGE ET AVIS

En 2008, la Chambre n'a rendu aucune sentence arbitrale ni aucun avis.

* * *

LES CHAMBRES EXÉCUTIVES RÉUNIES

Les Chambres exécutives réunies, composées de membres des deux Chambres exécutives, sont compétentes en matière de dossiers (administratifs et disciplinaires) qui concernent les agents immobiliers ayant leur établissement principal en région germanophone, ainsi qu'en cas de contestations entre personnes inscrites à des tableaux établis par des Chambres exécutives différentes.

En 2008, les Chambres exécutives réunies ont siégé 4 fois et ont rendu les 7 décisions favorables suivantes :

- 2 inscriptions à la liste des stagiaires ;
- 2 inscriptions au tableau des titulaires ;
- 2 omissions du tableau des titulaires ;
- 1 réinscription au tableau des titulaires.

LES CHAMBRES D'APPEL

1. APERÇU GÉNÉRAL

L'IPI comprend deux Chambres d'appel, l'une d'expression française, l'autre d'expression néerlandaise.

Chaque Chambre d'appel comprend un président, un président suppléant, deux membres effectifs et six membres suppléants. Elle est présidée par un magistrat effectif ou honoraire, ou par un avocat inscrit depuis dix ans au moins à un tableau de l'Ordre. Le président et le président suppléant sont nommés par le Roi pour un terme de six ans. Les membres effectifs et suppléants sont, quant à eux, élus pour un terme de quatre ans.

La Chambre d'appel ne délibère valablement que si le président (ou le président suppléant) et deux membres (effectifs ou suppléants) sont présents.

A l'exception de l'arbitrage en matière d'honoraires, toutes les décisions prises en première instance par la Chambre exécutive sont susceptibles d'appel. Le recours a un effet suspensif et doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive. Il doit être signé et envoyé par lettre recommandée à l'attention du secrétaire de la Chambre d'appel.

Les décisions définitives de la Chambre d'appel peuvent être déférées à la Cour de cassation par les intéressés ou par le président du Conseil national conjointement avec un assesseur juridique, pour contravention à la loi ou pour violation des formes, soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité. Le délai pour introduire le pourvoi est d'un mois à partir de la notification de la décision de la Chambre d'appel.

2. DÉCISIONS

2.1. Recours introduits

Depuis la création de l'IPI en 1995 jusqu'à la fin du mois de décembre 2008, 1106 recours ont été introduits, 534 auprès de la Chambre d'appel d'expression française et 572 auprès de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 8 dernières années :

<i>Chambre d'appel</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>
Francophone	48	29	30	41	30	21	37	51
Néerlandophone	77	27	43	44	38	48	26	52

2.2. Décisions prises

Jusqu'à la fin de l'année 2008, la Chambre d'appel d'expression française a prononcé 514 décisions.

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise en a prononcé quant à elle 554.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres des 8 dernières années :

<i>Chambre d'appel</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>
Francophone	42	41	36	35	42	28	28	57
Néerlandophone	76	39	37	36	39	48	23	54

2.3. Nature des dossiers traités en 2008

Les 54 décisions de la Chambre d'appel d'expression française et les 53 décisions de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise concernaient notamment les dossiers suivants :

<i>Chambre d'appel</i>	<i>liste des stagiaires</i>	<i>tableau</i>	<i>exercice occasionnel</i>	<i>omission</i>	<i>dossiers disciplinaires</i>	<i>réinscription</i>	<i>Maîtres de stage</i>
Francophone	15	6	3	3	22	2	3
Néerlandophone	16	5	4	1	19	0	8

3. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANÇAISE

3.1. Composition de la Chambre d'appel

Voir page 38.

3.2. Dossiers administratifs

La Chambre d'appel d'expression française a traité 15 dossiers relatifs à des demandes d'inscription à la liste des stagiaires.

14 appelants ont vu leur inscription refusée. Dans 1 dossier, l'appelant souhaitait être inscrit directement au tableau, sans effectuer de stage, ce que la Chambre d'appel a refusé, confirmant ainsi la décision d'inscription à la liste des stagiaires prise par la Chambre exécutive.

7 appels ont été interjetés contre des décisions de la Chambre exécutive concernant le refus d'inscription au tableau des titulaires, dont 2 ont été acceptés et 5 refusés.

3 recours ont été introduits devant la Chambre d'appel concernant des demandes d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession en Belgique. Dans 2 dossiers, la Chambre d'appel a confirmé la décision de refus d'autorisation telle que prononcée en Chambre exécutive tandis qu'1 appelant a renoncé à son appel.

La Chambre d'appel a accepté un recours contre un refus de réinscription au tableau, donnant lieu ainsi à la réinscription de l'appelant au tableau.

1 recours a été interjeté devant la Chambre d'appel dans le cadre de l'omission d'office de la liste des stagiaires. L'appel a été déclaré fondé par la Chambre d'appel. Entre-temps, l'appelant avait déjà introduit sa demande d'inscription au tableau des titulaires.

1 appelant a été omis de la liste des stagiaires par la Chambre exécutive, après avoir introduit une demande à cet effet. Il a introduit un recours pour rester inscrit au tableau, ce qui a été accepté dès lors par la Chambre d'appel.

Enfin, 3 appels ont été introduits contre le refus d'inscription à la liste des maîtres de stage, l'un ayant été accepté et les deux autres refusés.

3.3. Dossiers disciplinaires

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 20 dossiers disciplinaires, en prononçant, outre 2 décisions intermédiaires de réouverture des débats, 2 appelants ayant par ailleurs renoncé à leur appel :

- 2 radiations
- 10 suspensions (8 jours, 1 mois, 10 mois, 1 an, 18 mois)
- 2 blâmes
- 1 avertissement
- 5 acquittements (ou pas de sanction)

4. LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION NEERLANDAISE

4.1. Composition de la Chambre d'appel

Voir page 38.

4.2. Dossiers administratifs

La Chambre d'appel d'expression néerlandaise a traité 16 dossiers de demandes d'inscription à la liste des stagiaires.

Après avoir, le cas échéant, remis les documents nécessaires, 8 candidats ont été inscrits à la liste des stagiaires.

5 appelants ont vu leur inscription refusée parce qu'ils ne possédaient pas l'un des diplômes prescrits par la législation et n'ont pas pu faire état de l'expérience

professionnelle requise.

3 appelants ont renoncé à leur appel.

4 recours ont été introduits devant la Chambre d'appel concernant des demandes d'autorisation d'exercice occasionnel de la profession en Belgique, dont 2 ont été acceptées (renouvellement d'une inscription occasionnelle pour une période d'1 an) et 2 refusées au motif que les appelants ne pouvaient pas démontrer qu'ils étaient titulaires d'un diplôme sanctionnant un cycle d'études postsecondaires d'au moins 3 ans.

5 appels ont été interjetés contre des décisions de la Chambre exécutive concernant une inscription au tableau des titulaires. Après le dépôt des documents nécessaires, la Chambre d'appel a déclaré les 5 appels recevables et fondés et les intéressés ont été inscrits au tableau.

7 appels ont été introduits contre le refus d'inscription à la liste des maîtres de stage ; pour sa part, la Chambre d'appel a également refusé ces inscriptions.

Une personne a demandé son omission de la liste des maîtres de stage agréés, ce qui a été autorisé par la Chambre d'appel et dans 1 dossier portant sur une demande de dérogation à l'article 17 du règlement de stage, la Chambre d'appel a autorisé le maître de stage à accompagner trois stagiaires simultanément.

4.3. Dossiers disciplinaires

Enfin, la Chambre d'appel a statué dans 19 dossiers disciplinaires en prononçant :

- 4 radiations
- 4 suspensions (6 semaines, 2 mois, 8 jours, 12 mois)
- 1 blâme
- 8 acquittements

La Chambre d'appel a déclaré un recours irrecevable, en l'occurrence, l'appelant a été suspendu par la Chambre exécutive pendant un délai de 6 mois. Dans 1 dossier disciplinaire, l'assesseur juridique a renoncé à son appel.

5. LES CHAMBRES D'APPEL REUNIES

Les Chambres d'appel réunies sont composées des membres des Chambres d'appel d'expression française et néerlandaise. Elles sont compétentes pour les appels introduits contre les décisions des Chambres exécutives réunies (dossiers concernant des agents immobiliers ayant leur principal établissement professionnel en région germanophone), ainsi que pour les appels introduits contre les résultats des élections.

En 2008, les Chambres d'appel réunies ont rendu les décisions suivantes :

- 1 demande d'inscription à la liste des stagiaires et 1 demande de réinscription à la liste des stagiaires, qui ont toutes deux été refusées ;
- 1 suspension de 3 mois (confirmation de la décision des Chambres exécutives réunies).

La commission de Dépistage



LA COMMISSION DE DÉPISTAGE

1. MISSIONS

La Commission de Dépistage a été créée en 1995 pour assister le Conseil dans l'accomplissement de sa mission légale. Il s'agit ici spécifiquement de l'article 7, § 1 de la loi-cadre du 01/03/1976 qui dispose que le Conseil doit veiller à ce que les conditions d'accès à la profession soient respectées et que toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession soit dénoncée aux autorités.

L'exercice illégal de la profession d'agent immobilier ainsi que le port du titre professionnel sans l'agrément nécessaire sont d'ailleurs punis par l'article 10 de la loi-cadre du 01/03/1976.

D'une part, la commission a pour mission de faire des propositions au Conseil national en matière de politique générale de dépistage des agents immobiliers illégaux. D'autre part, elle propose des mesures ou actions spécifiques à l'encontre de personnes qui sont suspectées d'exercer illégalement la profession ou de porter illégalement le titre. Enfin, la commission se charge également d'exécuter les décisions du Conseil.

2. COMPOSITION

Voir page 39.

3. FONCTIONNEMENT ET DONNEES CHIFFREES

La Commission de Dépistage s'est réunie 9 fois en 2008 : le 8 janvier, le 12 février, le 11 mars, le 8 avril, le 10 juin, le 22 juillet, le 2 septembre, le 21 octobre et le 25 novembre.

Le service de dépistage ouvre un dossier sur la base de plaintes d'agents immobiliers ou de tiers, ou sur la base de constatations faites par les collaborateurs de l'IPI sur divers sites web, dans des annonces parues dans les journaux ou pendant une tournée d'inspection.

En 2008, le service a ouvert 416 nouveaux dossiers, portant le nombre total de dossiers ouverts au sein du service à 5.904.

Après l'ouverture d'un dossier pour présomption d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier, différentes démarches sont suivies pour examiner plus avant la plainte déposée ou l'information obtenue.

Les collaborateurs vérifient en premier lieu s'il n'y a vraiment pas d'agrément et si un dossier n'a pas déjà été ouvert par le passé à l'encontre de l'intéressé.

Les dossiers sont également complétés par toutes informations utiles (documents supplémentaires envoyés par le plaignant, contacts avec les agents immobiliers de la région du suspect, recherches par Internet, cartes de visite, dépliants, photographies, etc.).

Le Service de Dépistage informe ensuite l'intéressé du champ d'application de la réglementation de la profession d'agent immobilier et fait savoir que nous disposons d'éléments laissant présumer qu'il exerce la profession de manière illégale.

Dans 53 % des dossiers, il ressort de l'enquête menée qu'ils peuvent être clôturés, notamment s'il apparaît que :

- l'intéressé est bien membre de l'Institut,
- l'intéressé est un employé travaillant pour un agent immobilier agréé,
- l'intéressé est un copropriétaire du bâtiment dans lequel il exerce la mission de syndic,
- l'intéressé gère son propre patrimoine,
- après enquête complémentaire, il n'y a pas d'éléments suffisants pour pouvoir poursuivre l'examen du dossier.

Environ 47 % des dossiers ne peuvent pas être clôturés après un examen préalable et requièrent une enquête plus approfondie. Dans ce cas, une correspondance détaillée sera menée avec l'intéressé.

L'objectif est toujours de tendre vers une régularisation de la situation illégale. L'IPI informe le suspect quant aux diverses possibilités existantes dans le cadre du respect de la réglementation relative à la profession.

La solution la plus simple consiste à cesser les activités réglementées.

Très souvent, l'intéressé dépose à l'IPI une demande d'inscription à la liste des stagiaires. S'il s'agit d'un agent immobilier établi à l'étranger, il peut obtenir de l'IPI l'autorisation d'exercer occasionnellement la profession en Belgique.

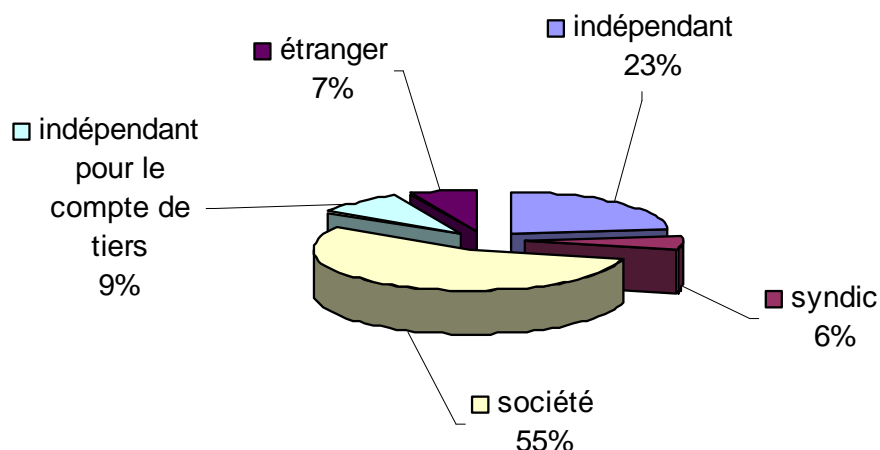
Un certain nombre de personnes se régularisent en devenant employés sous le contrôle d'un agent agréé.

Malheureusement, toutes ne sont pas désireuses de régulariser leur situation.

Dans de tels cas, la personne suspectée d'exercice illégal ne réagira généralement pas du tout ou pas utilement à notre correspondance. Le service de Dépistage se verra dès lors contraint d'écrire à l'intéressé par voie de lettre recommandée et, le cas échéant, de le mettre en demeure. Les inspecteurs pourront également effectuer des inspections supplémentaires pour compléter le dossier de preuves récentes.

Le graphique ci-après montre les différentes formes d'activités illégales qui apparaissent dans la pratique.

Activités illégales



Il y a ainsi beaucoup d'indépendants qui travaillent pour leur propre compte sans agrégation (23 %). En outre, il existe également un important groupe d'indépendants qui exercent les activités réglementées sans agrégation comme gérant, administrateur ou associé actif d'une personne morale, ou qui ont la direction de services dans lesquels des activités immobilières sont développées (55 %).

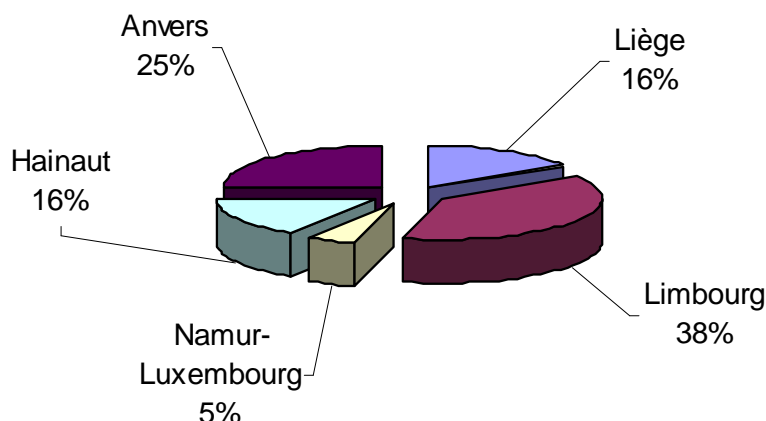
Il y a, en outre, toujours des indépendants qui travaillent sans agrégation pour le compte d'un agent agréé (9 %).

Il apparaît du graphique que la part de syndics qui exercent illégalement la profession est relativement faible (6 %), mais ce chiffre est peut-être en-deçà de la réalité. En effet, la profession de syndic est bien moins visible que celle de courtier lors de l'achat, de la vente ou de la mise en location d'immeubles. Le courtier a généralement un bureau accessible et un site web consulté par de nombreux consommateurs et agents agréés. Ensuite, une plainte n'est souvent déposée à l'IPI contre un syndic illégal que lorsque des problèmes apparaissent au sein d'une association de copropriétaires. Beaucoup de copropriétaires ne sont pas vraiment dérangés par le fait qu'une personne qui n'est pas propriétaire dans le bâtiment remplisse tout de même la fonction de syndic, du moins tant que, selon leur opinion, la gestion des parties communes est assurée avec soin.

La catégorie « étrangers » (7 %) regroupe des courtiers étrangers exerçant illégalement des activités d'agent immobilier en Belgique.

Pour donner une image claire de la problématique frontalière, nous aborderons cette catégorie par province dans le graphique ci-dessous.

Activités illégales de type "étranger" par province



4. PROCEDURES JUDICIAIRES

D'autres mesures doivent être prises à l'encontre des personnes qui refusent obstinément de se mettre en règle.

Dans de pareils cas, la Commission de Dépistage propose au Conseil national des actions individuelles contre les intéressés.

En 2008, le Conseil national a approuvé 42 actions judiciaires :

1. Dans ces 42 cas, le Conseil national a ratifié la proposition de la Commission de Dépistage d'introduire une action en cessation devant le tribunal de commerce.

Cette procédure « comme » en référé se déroule rapidement et présente l'avantage que le tribunal, outre l'ordre de cessation, impose aussi d'ordinaire une astreinte pour le cas où l'intéressé ne respecterait pas l'ordre de cessation de ces activités.

Le tableau ci-dessous affiche un relevé par province du nombre d'actions en cessation approuvées par le Conseil national :

LIM	ANV	B Fl.	Fl. Or	FL. Occ.	BRU	BW	NAM-LUX	HAI	LIE
3	4	1	0	2	21	1	5	3	2

En 2008, le Conseil national a également ratifié la proposition de la Commission de Dépistage de se constituer partie civile dans le cadre d'une affaire correctionnelle. Cela concerne 2 affaires à Bruxelles.

Au cours de l'année 2008, l'IPI a également bénéficié d'un déroulement particulièrement favorable dans les dossiers qui avaient déjà été introduits antérieurement.

Ainsi, le tribunal du commerce a ordonné dans 34 dossiers la cessation des activités par les personnes non agréées.

Dans 1 cas, la partie condamnée a interjeté appel.

Dans 14 dossiers, l'action a été jugée non fondée et l'IPI n'a ainsi pas obtenu la cessation prononcée. Le fait que l'IPI ait renforcé la lutte contre l'exercice illégal des activités et soumette dès lors davantage de dossiers aux tribunaux a eu pour conséquence que les juges sont de plus en plus exigeants en matière de preuves. Il en sera tenu compte à l'avenir.

Dans plusieurs de ces affaires, le caractère non fondé est dû au fait que l'intéressé régularise sa situation en cours de procédure, la procédure devenant dès lors sans objet pour le président du tribunal du commerce appelé à statuer en référé.

Dans de tels cas, l'objectif final a été atteint, à savoir la cessation de l'activité illégale. Par ailleurs, de telles affaires sont souvent tranchées avec répartition des frais.

Dans 4 dossiers, l'IPI a interjeté appel et dans 4 dossiers, il y a eu désistement d'instance.

2. Le Conseil national a décidé d'introduire une plainte au parquet, conjointement avec l'action en cessation devant le tribunal de commerce. Ainsi, en 2008, 42 plaintes ont été déposées au parquet.

Dans 1 dossier, le Tribunal de première instance a rendu un jugement en infligeant au défendeur des sanctions civiles et pénales.

Les groupes de travail



LES GROUPES DE TRAVAIL

LEGISLATION SUR LE BLANCHIMENT

Composition : voir page 39.

Le groupe de travail « législation sur le blanchiment » s'est réuni 2 fois (le 15 octobre et le 3 novembre).

Ses membres ont travaillé sur le projet de loi modifiant la loi du 11 janvier 1993 visant à empêcher l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et de financement de terrorisme.

Ils ont également examiné les conséquences du Code des Sociétés sur l'immobilier.

Le projet a été amendé avec les commentaires d'un avocat spécialisé en la matière. Une fois validé par le groupe de travail, il a été transmis au président de la Commission des Finances de la Chambre des Représentants.

ADMINISTRATEURS DE BIENS

Composition : voir page 39.

Le groupe de travail « Administrateurs de biens » est composé de 6 membres. Il s'est réuni 6 fois en 2008. Il a étudié la proposition de loi de modification de la loi du 30 juin 1994 déposée à la chambre par Madame Nyssen, Monsieur Hamal et consorts.

Après étude, le groupe de travail a rédigé des propositions de modification de la loi. Elles ont été soumises à tous les agents immobiliers et présentées à la Commission de la Justice début 2009.

Des amendements ont été déposés qui correspondent aux demandeurs de l'IPI.

Le groupe de travail « Administrateurs de biens » travaille encore sur certaines propositions non retenues et sur les réponses à apporter à d'autres amendements qui ont été déposés.

Il a aussi pour projet l'élaboration d'un contrat type de syndic d'association de copropriétaires.

Les élections

2008



Tous les 4 ans, les agents immobiliers élisent parmi leurs pairs leurs mandataires au Conseil national, aux Chambres exécutives et aux Chambres d'appel de l'IPI, sauf les présidents et assesseurs des Chambres.

Voici le résultat des élections du 5/12/2009 pour le mandat de 2009 à 2013.

Conseil national – rôle francophone :

Sont élus membres effectifs :

1. de BELLEFROID Hugues
2. DUJACQUIER Maud
3. d'OULTREMONT Rodolphe
4. LOGE Christophe
5. TERLINDEN Arnaud
6. MOTTE dit FALISSE Augustin
7. VAN ERMEN Yves
8. MARCHAL Jean-Michel
9. CLERIN Pierre

Sont élus membres suppléants :

1. BRUKIRER Michel
2. IMPELLIZZERI Angie
3. MOREL Patrick
4. BAREEL Stanislas
5. EGGERMONT Francisco
6. MONET Marc
7. LUST Bernard
8. NAGIEL Israël
9. ZAMBITO Aldo

Conseil national – rôle néerlandophone :

Sont élus membres effectifs :

1. MACHON Luc
2. DEWAELE Filip
3. BERKEIN Kristien
4. SAINTPO Nicole
5. ZEGERS Armand
6. TOYE Gert
7. CUSTERS Veerle
8. LELIAERT Stefaan
9. VAN MARCKE Esther

Sont élus membres suppléants :

1. VAN DER VEKEN Filip
2. NELDE Hendrik
3. ROSSEEL Luc
4. HENDRICKX August
5. COENEN Stephan
6. THIERS Frank
7. VAN DER STRAETEN Gerda
8. CLOETENS Marc
9. VAN KOECKHOVEN Lynn

Chambre exécutive d'expression française :

Sont élus membres effectifs :

1. de BONHOME Chantal
2. DUMONT de CHASSART Pascale
3. WINNYKAMIEN Serge

Sont élus membres suppléants :

1. VAUSE Cécile
2. SPRINGAL Béatrice
3. MOREAU de MELEN Thierry
4. DELHAYE Laurent
5. ROBERT Serge
6. FRANZEN Robert

Chambre exécutive d'expression néerlandaise :

Sont élus membres effectifs :

1. JASSOGNE Jan
2. HAEGENS Willy
3. LEURS Hendrik

Sont élus membres suppléants :

1. DE ROOVER Margriet
2. LOWETTE Pol
3. CHRISTIAEN Wim
4. PUTTEMANS Pieter
5. MAERTENS Francis
6. MUTSAARS Michel

Chambre d'appel d'expression française :

Sont élus membres effectifs :

1. VIGNERON Olivier
2. de CLIPPELE Geoffroy

Sont élus membres suppléants :

1. DUSSART Michel
2. de le VINGNE Gauthier
3. THYOUX Philippe
4. MONU Stéphane
5. JACOBS Jean-François
6. FLEUSTER Franz

Chambre d'appel d'expression néerlandaise :

Sont élus membres effectifs :

1. TACKOEN Johan
2. DEPOORTER Mariette

Sont élus membres suppléants :

1. DEVLIES Walter
2. SCHEPENS Rik
3. VERVISCH Francis
4. DE LAET Gert
5. PRIEUS Josiane
6. RIAT Gaëtan

Mandataires & membres du personnel



COMPOSITION DES ORGANES DE L'IPI – Situation au 31/12/08

1. LE CONSEIL NATIONAL

Membres francophones

Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenues) : Olivier VIGNERON, Hugues de BELLEFROID, Stanislas BAREEL, Pierre CLERIN, Christophe LOGE, Jean-Philippe WATELET, Gauthier de le VINGNE et Arnaud TERLINDEN

Membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenues) : Egon de FURSTENBERG, Marc MONET, Laurent DELHAYE, Augustin MOTTE dit FALISSE, Jean-François DENIS, Jacques WEINBERG, Stéphane MONU, Bernard LUST et Aldo ZAMBITO

Membres néerlandophones

Membres effectifs (classés selon le nombre de voix obtenues) : Frank THIERS, Pol DERMUL, Jan JASSOGNE, Marc VAN DE WOESTYNE, Achille CLAES, Nicole SAINTPO, Anja VAN DER HEYDEN et Christine DE WAELE

Membres suppléants (classés selon le nombre de voix obtenues) : Anjes DAEMS, Esther VAN MARCKE, Walter DEVLIES, Luc VANDORPE, Ingrid MAES, Jan VAN RIEBEKE, Daisy VAN DER MEERSCHE, Jan GEBRUER et Miguël CARDON de LICHTBUER

Commissaire du gouvernement

Commissaire du gouvernement : Albert WAUTHIER

Commissaire du gouvernement suppléant : Edwin WOLFS

Secrétaire-rapporteur

Steven LEE

2. LE BUREAU

Président : Olivier VIGNERON

Vice-président : Frank THIERS

Trésorier : Hugues de BELLEFROID

3. LES MEMBRES DU PERSONNEL

Service Chambres exécutives

Esméralda FRANÇOIS, secrétaire des Chambres exécutives
Giuseppina GIUNTA, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires FR
Alain BERTRAND, secrétaire suppléant dossiers administratifs FR
Hilde CUYPERS, secrétaire suppléante dossiers administratifs NL
Elisabeth PITTELJON, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires NL
Elke VAN HOLSBEEK, secrétaire suppléante dossiers disciplinaires NL

Service Chambres d'appel

Olivier AOUST, secrétaire Chambre d'appel FR
Rebecca D'HAESELEER, secrétaire Chambre d'appel NL
Anne ROGGEN, secrétaire suppléante des Chambres d'appel

Service Stage

Olivia CAUS
Dilek KÜCÜK
Sharon VAN WIJNENDAELE

Service Dépistage

Rebecca D'HAESELEER
Marianne TASSENOY
Un inspecteur détective privé

Service Formation

Steven LEE (E-Learning - Webmaster)
Mathilda VAN GELDEREN (Formations *in situ*)

Services généraux

Stefaan JONCKHEERE, comptabilité
Martine DUBERNARD, adjointe-comptabilité
Danielle VERREES, secrétariat direction et traductions
Olivier AOUST, Service d'Etudes et de Recherches
Bruno KERCKHOF, Service d'Etudes et de Recherches
Tom DALEMANS, relations extérieures
Anne LÖWENTHAL, communication
Colette HERBOTS, accueil
Véronique CALLEWAERT, entretien
Lucia MAIELLO, entretien

4. LES CHAMBRES EXECUTIVES

Composition de la Chambre exécutive d'expression française

Président : Frédéric GILSON

Vice-président : Marc-Philippe TORDOIR

Membres effectifs : Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART, Thierry MOREAU de MELEN, Béatrice SPRINGAL, Patrick MOREL et Jean-Michel MARCHAL

Membres suppléants : Joseph AMERIJCKX, Didier THONNARD, Monique ROIJER, Serge WINNYKAMIEN, Rodolphe le HARDY de BEAULIEU et Geneviève VAN LAETHEM

Assesseur juridique : Bernard VINÇOTTE

Assesseur juridique suppléant : Baudhuin GERARD (jusqu'au 23 avril 2008), Pierre HUET (à partir du 24 avril 2008)

Secrétaire : Esméralda FRANÇOIS

Secrétaires suppléants : Giuseppina GIUNTA, Alain BERTRAND, Danielle VERREES, Martine DUBERNARD, Dilek KUCUK et Tom DALEMANS

Composition de la Chambre exécutive d'expression néerlandaise

Président : Guido DE PALMENAER

Vice-président : Theo DE BEIR

Membres effectifs : Kristien BERKEIN, Mariette DEPOORTER, Marleen BOLLEN, Luc MACHON, Filip VAN DER VEKEN et Armand ZEGERS

Membres suppléants : Filip DECLOEDT, Rudiger MELLEBEEK, Sandra VANGHESDAELE, Jacqueline VAN KOECKHOVEN, Wim CHRISTIAEN et Franz VANHOUDT

Assesseur juridique : Guy BAELDE

Assesseur juridique suppléant : Roland TIMMERMANS

Secrétaire : Esméralda FRANÇOIS

Secrétaires suppléants : Hilde CUYPERS, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBEEK, Danielle VERREES, Martine DUBERNARD, Olivia CAUS et Tom DALEMANS

5. LES CHAMBRES D'APPEL

Composition de la Chambre d'appel d'expression française

Président : Philippe Aoust

Président suppléant : Claude Gonthier

Membres effectifs : Geoffroy de Clippele et Claudine Vander Elst

Membres suppléants : Jacques Masure, Marie-Louise Vandenberghe, Israël Nagiel, Sigfried Wittmann et Franz Fleuster

Secrétaire : Olivier Aoust

Secrétaires suppléants : Anne Roggen, Tom Dalemans, Martine Dubernard

Composition de la Chambre d'appel d'expression néerlandaise

Président : Stefaan Desmet

Président suppléant : André Caeymaex

Membres effectifs : Johan Tackoen et Eric Markey

Membres suppléants : Karine de Roeck-Schoeters, Leo van Tuyckom, Annelies Verstraete, Ghislain de Smet, Jacques Wollaert et Carl Martens

Secrétaire : Rebecca d'Haeseleer

Secrétaires suppléants : Anne Roggen, Tom Dalemans, Martine Dubernard

6. LA COMMISSION DE DEPISTAGE

Membres effectifs : Laurent DELHAYE, Jan GEBRUERS, Rudiger MELLEBEEK, Augustin MOTTE dit FALISSE et Aldo ZAMBITO

Membres suppléants : Hugues de BELLEFROID, Gauthier de le VINGNE, Stanislas BAREEL, Hendrik-Jan OMBELETS, Dominicus VANDEZANDE et Herman ROBERSSCHEUTEN

Président : L. DELHAYE

7. LE GROUPE DE TRAVAIL LEGISLATION SUR LE BLANCHIMENT

Jan Jassogne
Jean-Michel Marchal
Rudiger Mellebeek
Thierry Moreau de Melen

8. LE GROUPE DE TRAVAIL ADMINISTRATEURS DE BIENS

Walter Devlies
Thierry Elseneer
Michael Powis de Tenbossche
Luc Vandamme
Yves van Ermen
Jacques Wollaert