



RAPPORT ANNUEL 2024

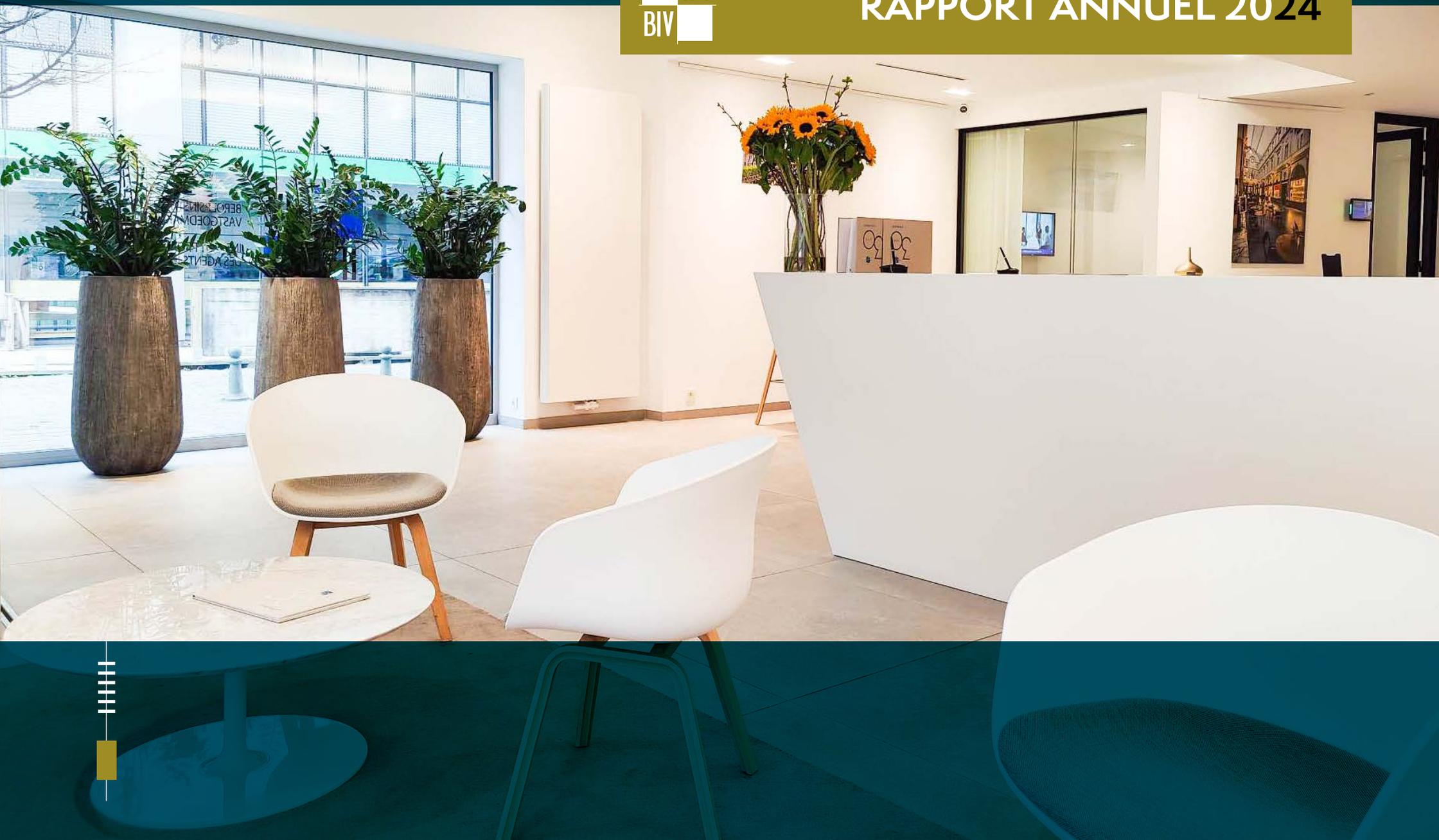






TABLE DES MATIÈRES

	PRÉAMBULE	4
	La Ministre	4
	Le Bureau	5
	L'AGENT IMMOBILIER	8
	10.922 agents immobiliers	8
	Répartition géographique	9
	Âge de l'agent immobilier	9
	Diplômes	9
	L'IPI	10
	Missions	10
	Décisions administratives	10
	DISCIPLINAIRE	13
	Décisions disciplinaires	13

	SERVICE DÉPISTAGE	16
	La lutte contre les faux agents immobiliers, objectif majeur de l'IPI	16
	INFORMATION ET SUPPORT	17
	Formations	17
	E-learning IPI	17
	Communication	18
	Helpdesk juridique	18
	Rencontres	19
	PERSONNEL ET RESSOURCES	20
	Bilan financier	21
	Séances, réunions et examens	23
	CONTACT	24
	Nos coordonnées	24



Eléonore Simonet,
*Ministre de tutelle,
la Ministre fédérale des Classes
moyennes, des Indépendants
et des PME.*

LA MINISTRE

En qualité de Ministre des Classes moyennes, des indépendants et des PME, Ministre de tutelle de l'Institut des agents immobiliers, j'ai l'honneur de préfacer votre rapport annuel 2024.

L'année 2024 a été marquée par deux événements majeurs dans la vie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Je pense évidemment à la célébration des 30 ans de la réglementation de la profession d'agent immobilier, fixant ainsi le premier jalon réglementaire de la fonction.

L'IPI s'est saisi de cette occasion pour organiser une journée de réflexion sur la profession d'agent immobilier et pour enrichir les échanges avec le point de vue de collègues venus d'ailleurs (Québec, Pays-Bas, Irlande, Lettonie, France, Grèce, Allemagne). Lors de cette journée, plusieurs questions fondamentales telles que l'accès à la profession, les avantages et inconvénients d'une instance disciplinaire, ainsi que l'intégration de la révolution digitale dans les pratiques professionnelles ont été abordées.

Après 30 ans d'existence, l'Institut doit être en mesure de démontrer sa valeur-ajoutée, tant pour ses membres, que pour les clients et consommateurs des services offerts par les agents immobiliers courtiers ou syndics.

Le 6 décembre dernier, l'IPI a clôturé ses premières élections digitales en vue de renouveler les mandats au Conseil national, à la Chambre exécutive et à la Chambre d'appel.

Ces élections se sont parfaitement déroulées, avec un taux de participation en hausse, probablement favorisé par cette nouvelle procédure, et un coût d'organisation moindre.

Je tiens à féliciter la nouvelle équipe dirigeante : Patrick Boterbergh, Sandrine Galet, Jan Alleman et Véronique Dugait. Je leur souhaite le meilleur pour ces quatre années de mandat. Je me réjouis de travailler avec l'IPI dans un cadre de collaboration que je souhaite le plus transparent et constructif possible.

Je salue les efforts développés autour de l'exercice de la profession de syndic. Le travail démarré en 2023 doit être poursuivi.

Dans l'intérêt de l'ensemble de la profession, la formation de vos membres en vue de la prévention du blanchiment d'argent conserve toute son importance et mérite une attention particulière.

Enfin, je plaide pour toute initiative qui permettrait d'optimiser les processus internes de contrôle et d'accès à la profession ainsi que la poursuite des personnes exerçant la profession de manière illégale. Je ne doute pas que la volonté commune de renforcer la crédibilité et la qualité du métier d'agent immobilier guidera nos actions futures.

Avec mes sincères félicitations pour le travail accompli en 2024.

Eléonore Simonet,
*Ministre de tutelle,
la Ministre fédérale des Classes moyennes, des Indépendants
et des PME.*



Les membres du Bureau sortant :

Nicolas Watillon, président - **Frederiek Thiers**, trésorier - **Sandrine Galet**, deuxième vice-présidente - **Olivier Morobé**, premier vice-président

LE BUREAU

Digitalisation, sensibilisation et information au service de la profession !

Le 6 décembre 2024 ont eu lieu les élections IPI. Grâce à ce processus démocratique important, nos membres ont désigné celles et ceux qui les représenteront au sein de l'Institut au cours des quatre prochaines années. Ainsi, les nouveaux mandataires du Conseil national, des Chambres exécutives et des Chambres d'appel sont entrés en fonction au début de l'année 2025. Quant au Bureau de l'IPI, c'est avec beaucoup de confiance et de sérénité que nous avons passé le relais à la nouvelle équipe le 9 février 2025. Nous sommes convaincus que nos confrères mettront tout en œuvre pour encore professionnaliser davantage l'Institut et le secteur.

La professionnalisation de l'IPI est un travail de longue haleine poursuivi tout au long de l'année 2024 et qui implique notamment la transformation numérique de nos services, tant internes qu'externes. Depuis plusieurs années, l'IPI multiplie les initiatives visant d'une part à gagner en efficacité, et d'autre part à offrir à nos membres des services plus performants. Ainsi, les cours e-learning ont été modernisés afin d'être

plus interactifs et dynamiques, rendant l'expérience d'apprentissage des stagiaires davantage stimulante et performante. Améliorer la qualité du stage profite, au bout du compte, inévitablement au consommateur !

Le processus électoral de l'IPI a également bénéficié d'une modernisation plus que bienvenue ! En effet, pour la première fois de l'histoire de l'Institut, nos élections se



sont déroulées de manière digitale et nos membres ont donc fait entendre leur voix depuis leur compte personnel sur le site de l'IPI. Outre le gain de temps évident, cette digitalisation de l'ancien système électoral – lourd et obsolète – était devenue indispensable. Le taux de vote, en nette hausse, témoigne d'ailleurs de la réussite de ce projet !

En parallèle, nos actions visant à sensibiliser et informer le consommateur quant à la réalité de terrain de nos membres ont suivi leur cours. Tant la campagne syndic, fruit d'une collaboration avec les fédérations professionnelles (Federia et CIB Vlaanderen) et le Fonds 323, que la campagne intermédiaire-courtier ont régulièrement alimenté nos réseaux sociaux en 2024. Notre objectif demeure le même : conscientiser le grand public quant aux rôles et compétences de l'agent immobilier – qu'il exerce en qualité d'intermédiaire-courtier ou syndic – et mettre en exergue les nombreux avantages et garanties qu'un tel professionnel de l'immobilier offre à ses clients.

Et si l'agent immobilier peut se targuer de proposer autant de mécanismes de protection, c'est notamment grâce à son obligation de formation permanente encadrée par l'IPI. Se former en continu, dans un contexte législatif complexe et en constante évolution, est une réelle plus-value et un gage de qualité. L'IPI, qui y accorde une grande importance, aide ses membres à rafraîchir leurs connaissances en mettant à leur disposition des formations diverses et variées. Parmi celles-ci, le respect de la législation anti-blanchiment d'argent – une thématique importante mais parfois difficile à appréhender – a fait l'objet de trois colloques inédits en 2024. Les différents orateurs invités, incluant notamment le SPF Economie et la CTIF, ont ainsi éclairé les participants quant à leurs obligations législatives et la mise en pratique de ces dernières. Après tout, un agent immobilier bien (in)formé en vaut deux !

Cette attention accrue portée à la formation suscite d'ailleurs un intérêt accru de la part de nos voisins européens en quête d'une réglementation de la profession similaire à la nôtre. L'IPI, qui fait figure de proue dans ce domaine, échange donc régulièrement avec ses homologues européens à ce sujet. Ces derniers ont, par ailleurs, été invités à la journée de conférences inédite organisée le 12 septembre 2024 en l'honneur du 30^{ème} anniversaire de la réglementation de la profession d'agent immobilier. Au cours d'une journée axée autour de l'encadrement de la profession à l'international, nos membres ont non seulement découvert les pratiques de leurs confrères européens, mais aussi apprécié le haut niveau de professionnalisation en vigueur en Belgique ! Une preuve supplémentaire, si besoin en était, que cette professionnalisation du secteur est nécessaire et reconnue, et que le travail doit donc se poursuivre !

Enfin, nos mots de clôture sont adressés à notre ministre de tutelle et à l'ensemble de ses collaborateurs. Nous le remercions vivement pour la bonne et étroite collaboration constructive que nous avons entretenue avec lui et son cabinet, et ce pendant toute la durée de notre mandat.

Les membres du Bureau sortant :

Nicolas Watillon, *président*

Frederiek Thiers, *trésorier*

Sandrine Galet, *deuxième vice-présidente*

Olivier Morobé, *premier vice-président*



L'ambition d'assumer pleinement notre mandat



Les nouveaux membres du Bureau :

Patrick Boterbergh, président - **Sandrine Galet**, première vice-présidente - **Jan Alleman**, deuxième vice-président - **Véronique Dugait**, trésorière

Le 9 février dernier a débuté notre mandat de nouveaux membres du Bureau, après que le Conseil national nous ait élus deux semaines auparavant. Un moment privilégié. Nous sommes donc ravis de relever ce défi important et sommes convaincus qu'ensemble, nous pouvons renforcer la professionnalisation de notre belle profession. Dans cette optique, nous avons élaboré des projets ambitieux.

Nous souhaitons avant tout une procédure disciplinaire plus rapide et plus efficiente.

De plus, il existe également des spécificités professionnelles. En effet, les activités de courtage et de syndic étant très différentes l'une de l'autre, il nous semble judicieux de prévoir dans un avenir proche des chambres disciplinaires distinctes pour les syndics d'une part et les courtiers d'autre part. Nous pourrions ainsi garantir que les dossiers des syndics seront évalués par des professionnels en administration de biens et que les dossiers des courtiers seront réglés par des experts en vente et/ou location de biens immobiliers. Ce sera plus juste, tout simplement.

La spécificité professionnelle peut être étendue à l'accès à la profession. Nous voulons créer des commissions d'examen séparées, de sorte qu'il y ait une commission pour les syndics et une autre pour les courtiers. Les commissions pourront être composées de professionnels, mais aussi d'experts et d'enseignants, qui pourront y apporter une précieuse contribution.

Par ailleurs, nous souhaitons poursuivre l'amélioration du stage. Les deux parties - stagiaire et maître de stage - doivent savoir ce que l'on attend d'elles et peuvent être encore mieux soutenues par des mesures ciblées. Nous développerons davantage celles-ci au cours de notre mandat.

La lutte contre l'exercice illégal de la profession, l'une des trois missions de l'IPI, reste également une priorité pour notre nouveau Bureau. Outre la réactivité, l'action proactive des détectives privés est également très importante. Ceux qui font l'objet d'une suspension disciplinaire ou d'une radiation ne sont plus autorisés à exercer la profession, même sous le statut d'employé. Le service Dépistage joue un rôle crucial à cet égard, afin de protéger les consommateurs et l'image de la profession.

Nous nous efforcerons également de fournir à nos membres un accès égal aux bases de données qui leur sont essentielles afin qu'ils puissent exercer correctement leurs activités professionnelles. À cet égard, l'IPI devrait jouer le rôle de gardien de l'accès à l'information gouvernementale.

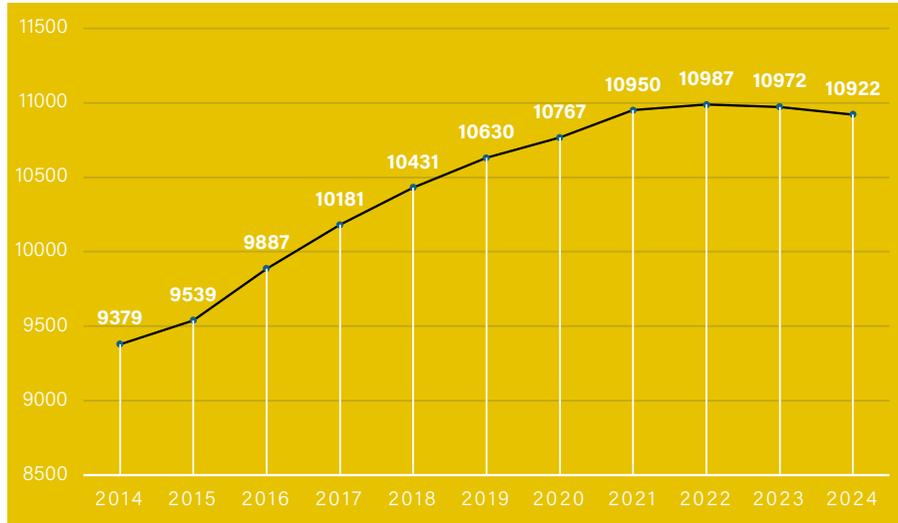
Enfin, n'oublions pas les activités de syndic. D'une part, il y a le problème de la pénurie qui frappe le métier, et nous ne manquerons certainement pas de poursuivre les efforts entrepris ces dernières années pour y remédier. D'autre part, nous nous réjouissons de la prise de conscience à ce niveau de la part du gouvernement et nous souhaiterions obtenir des éclaircissements sur certaines questions et apporter quelques modifications à la loi sur la copropriété par exemple.

Il est indéniable que les professionnels de l'immobilier et les consommateurs peuvent continuer à compter sur nous.

Les nouveaux membres du Bureau :

Patrick Boterbergh, président
Sandrine Galet, première vice-présidente
Jan Alleman, deuxième vice-président
Véronique Dugait, trésorière

L'AGENT IMMOBILIER



10.922 AGENTS IMMOBILIERS

4.647 FR

6.275 NL

7.239 HOMMES (66 %)

3.683 FEMMES (34 %)

8.696

TITULAIRES

3.683 FR

5.013 NL

6.275 C
1.955 CS
466 S

8.287

COURTIERS

3.365 FR
4.922 NL

612

SYNDICS

333 FR
279 NL

2.184

STAGIAIRES

936 FR

1.248 NL

1.970 C
68 CS
146 S

2.023

COURTIERS -
SYNDICS

949 FR
1.074 NL

42

OCCASIONNELS *

28 FR

14 NL

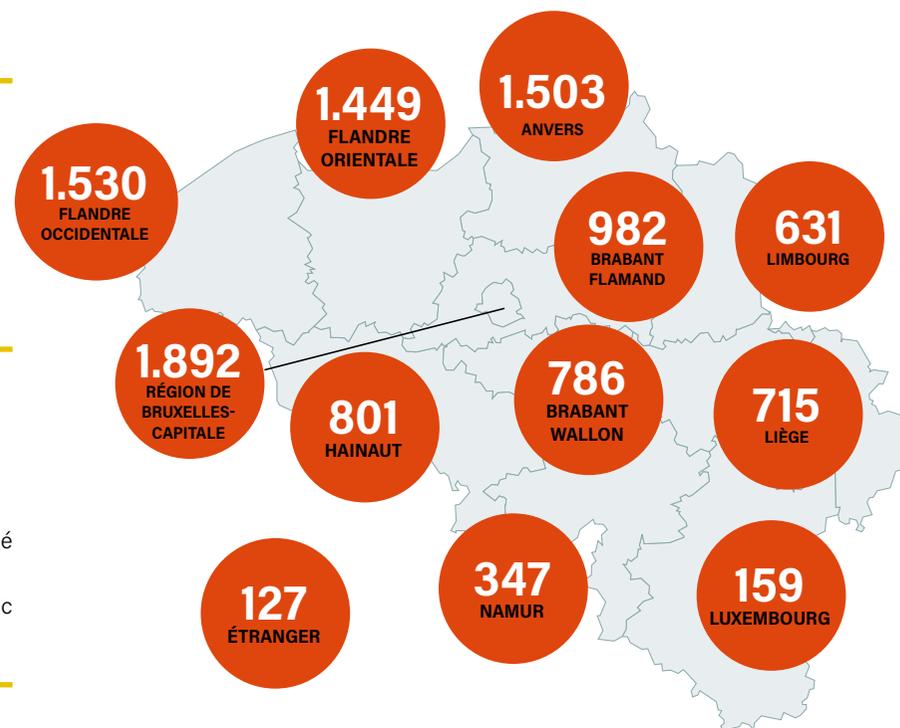
42 C

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

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le nombre d'agents par région.

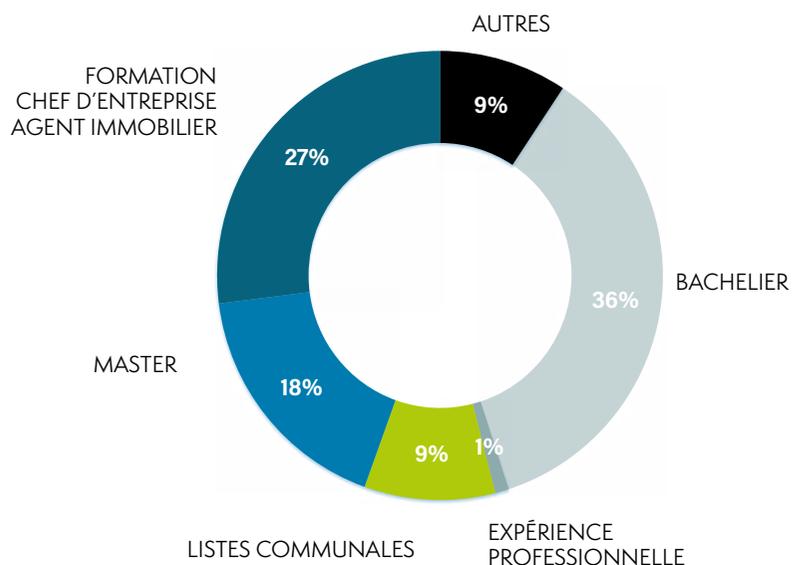


ÂGE DE L'AGENT IMMOBILIER

L'âge moyen de l'agent immobilier titulaire est de **47 ans**. L'agent immobilier stagiaire est âgé de 33 ans en moyenne.

En moyenne, on constate, titulaires et stagiaires confondus, que le courtier a 43 ans, le syndic 46 et le courtier-syndic 52 ans.

DIPLÔMES



35,7 %
BACHELIER

17,5 %
MASTER

27,1 %
FORMATION CHEF D'ENTREPRISE
AGENT IMMOBILIER

4,7 % CONSTRUCTION
33,3 % IMMOBILIER
21,6 % GESTION D'ENTREPRISE
40,4 % AUTRES

14,2 % ÉCONOMIQUE
15,5 % DROIT
70,3 % AUTRES

9,4 %
LISTES
COMMUNALES
(1993-1995)

1%
EXPÉRIENCE
PROFESSIONNELLE

9,3%
AUTRES

Garantie d'un secteur toujours plus fiable et professionnel

MISSIONS

L'Institut s'est vu confier les trois missions suivantes :

1. contrôler et organiser l'accès à la profession ainsi qu'établir et tenir à jour la liste des membres ;
2. contrôler le respect de la déontologie et infliger les sanctions nécessaires en cas de manquement à la déontologie ;
3. poursuivre les personnes exerçant la profession de manière illégale.

DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

Le nombre de nouvelles inscriptions à la liste des stagiaires a légèrement diminué en 2024. La grande majorité des stagiaires n'exercent que comme courtiers. Le nombre de stagiaires inscrits uniquement dans la colonne des syndics a diminué de 8%.

NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2024

2024

814
STAGIAIRES



327 FR
487 NL



726 C
15 CS
73 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS À LA LISTE DES STAGIAIRES EN 2023

2023

842
STAGIAIRES



339 FR
503 NL



748 C
15 CS
79 S

Celui qui termine son stage et réussit le test d'aptitude, qui consiste en un examen écrit et oral, sera inscrit sur le tableau des titulaires. En comparaison avec 2023, on note une baisse de près de 15% des nouveaux titulaires. La tendance relevée chez les stagiaires est la même pour les titulaires, lesquels sont majoritairement actifs en tant que courtiers. Toutefois, le nombre de nouveaux titulaires actifs uniquement en tant que syndics a augmenté de 15% l'année dernière.

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2024

2024

518
TITULAIRES



271 FR
247 NL



448 C
2 CS
68 S

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES EN 2023

2023

605
TITULAIRES



274 FR
331 NL



536 C
10 CS
59 S

INSCRIPTIONS AU TABLEAU DES TITULAIRES SUR LA BASE DE L'EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

Depuis le 1^{er} février 2024, il est possible de faire reconnaître (sous certaines conditions) son expérience professionnelle dans le domaine, et valoriser ainsi les compétences et le savoir-faire acquis sur le terrain. Le candidat doit transmettre à la Chambre exécutive tout document attestant de cette expérience professionnelle.

L'expérience requise implique que le candidat doit être en possession de preuves attestant de l'exercice de la profession d'agent immobilier durant minimum 6 ans sur une période de 10 ans précédant sa demande. Si la Chambre estime que cette dernière rencontre les exigences requises, le candidat peut présenter le test d'aptitude pratique. Dans l'éventualité où la demande serait rejetée, le candidat peut demander son inscription à la liste des stagiaires s'il est

titulaire d'un diplôme donnant accès à la profession ou réintroduire ultérieurement une nouvelle demande sur la base de l'expérience professionnelle s'il estime remplir dorénavant les conditions prévues par la loi.

En 2024, **178 demandes ont été introduites** auprès des Chambres exécutives francophone et néerlandophone. Parmi celles-ci, **97 demandes ont été acceptées, 46 ont été refusées et 7 demandes ont fait l'objet d'un désistement.** La Chambre s'est déclarée incompétente **dans le cadre d'un dossier et 27 dossiers sont encore en cours de traitement.** L'année dernière, **18 personnes ont réussi le test d'aptitude pratique et ont donc été inscrites** au tableau des titulaires sur la base de l'expérience professionnelle.

NOUVELLES INSCRIPTIONS DES MAÎTRES DE STAGE

185
MAÎTRES DE STAGE



74 FR
111 NL



159 C
4 CS
22 S

En 2024, 185 nouveaux maîtres de stage ont été inscrits. Un maître de stage doit remplir différentes conditions pour introduire sa demande. En outre, en 2024, l'on dénombrait un total de 3.249 maîtres de stage actifs (962 dans les deux colonnes, 2.157 courtiers uniquement et 130 syndics uniquement).

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

NOMBRE D'OMISSIONS

973
OMISSIONS



391 FR
582 NL



649 C
146 CS
178 S

En 2024, l'on dénombre 973 demandes d'omission (sur l'une ou les deux colonnes), un chiffre comparable à celui de 2023. A noter qu'on relève une augmentation des omissions des membres inscrits uniquement dans la colonne des courtiers tandis que le nombre de demandes d'omission des membres inscrits uniquement dans la colonne des syndics a baissé.

NOMBRE DE DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

3.802
DÉCISIONS



1.300 FR
2.502 NL

Au total, 3.802 décisions administratives ont été prises (inscriptions, omissions, ...).

NOMBRE D'APPELS

71
APPELS



35 FR
36 NL

Celui qui souhaite contester une décision administrative prise par la Chambre exécutive peut interjeter appel. Il convient de préciser que les chiffres concernant les décisions rendues et les audiences peuvent également concerner des dossiers dont l'appel a été introduit en 2023.

NOMBRE DE DÉCISIONS

55
DÉCISIONS



32 FR
23 NL

NOMBRE D'AUDIENCES*

28
AUDIENCES*



12 FR
16 NL

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

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

DÉCISIONS DISCIPLINAIRES

La Chambre exécutive francophone de l'IPI a ouvert 508 dossiers sur base d'une plainte ou sur demande de l'assesseur juridique. Il s'agit d'un avocat indépendant, nommé par le ministre des Classes moyennes, qui va instruire la plainte et recueillir des renseignements. Du côté néerlandophone, 897 dossiers ont été ouverts.

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS



DOSSIERS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DÉCISION



DÉCISIONS DISCIPLINAIRES



CLASSEMENTS SANS SUITE



Après avoir examiné la plainte, l'assesseur juridique peut la classer sans suite. Diverses raisons peuvent expliquer un classement sans suite telles que l'absence de preuve, un cas de différend civil pour lequel l'Institut n'est pas compétent, le fait qu'aucune erreur déontologique n'ait pu être établie ou encore une solution à l'amiable trouvée entretemps. L'assesseur peut également classer le dossier sans suite à la condition que l'intéressé respecte certaines conditions. Il peut également formuler les remontrances qu'il juge utiles.

Si l'assesseur estime qu'une condamnation disciplinaire est nécessaire, l'agent immobilier en question est convoqué devant la Chambre exécutive. Il arrive ainsi

parfois que plusieurs plaintes contre un même agent immobilier soient regroupées. Dans ces dossiers disciplinaires combinés, une seule décision est souvent prise.

En ce qui concerne les **décisions (307)**, la Chambre exécutive peut soit acquitter (6%), soit prononcer une sanction disciplinaire. Il peut s'agir d'une radiation (13%) ou d'une suspension (44%), mais aussi d'un blâme (13%) ou d'un avertissement (8%). Par ailleurs, 16% des décisions ont été classées dans la catégorie "autres". Enfin, Les Chambres ne peuvent accorder de réparation judiciaire ni contraindre l'agent immobilier à rembourser et/ou indemniser un plaignant. Seules les juridictions judiciaires sont compétentes à cet effet.

RADIATIONS

40 ► **25 FR**
15 NL

AVERTISSEMENTS

24 ► **6 FR**
18 NL

SUSPENSIONS

137 ► **21 FR**
116 NL

ACQUITTEMENTS

18 ► **5 FR**
13 NL

BLÂMES

39 ► **15 FR**
24 NL

AUTRES*

49 ► **19 FR**
30 NL

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

Comme vous pouvez le constater ci-dessus, nos référendaires ou experts effectuent, sur demande de l'assesseur juridique, un grand nombre de contrôles proactifs de dossiers en se rendant dans les agences immobilières. Suite à son enquête, le référendaire/l'expert rédige un rapport qui est remis à l'assesseur juridique. Si de légers manquements sont constatés, l'agent immobilier est invité à se mettre en règle

en vue de respecter le code de déontologie. L'enquête est clôturée si l'agent immobilier apporte la preuve qu'il a régularisé sa situation. Dans le cas où l'assesseur estime que les manquements sont suffisamment graves, l'agent immobilier sera convoqué devant la Chambre exécutive ou la Uitoerende kamer pour les néerlandophones.

**NOMBRE TOTAL
DE CONTRÔLES PROACTIFS**

695

**DOSSIERS
EN COURS**

177

**DOSSIERS
SANS SUITE**

278

**REMONTRANCES
DE L'ASSESEUR JURIDIQUE**

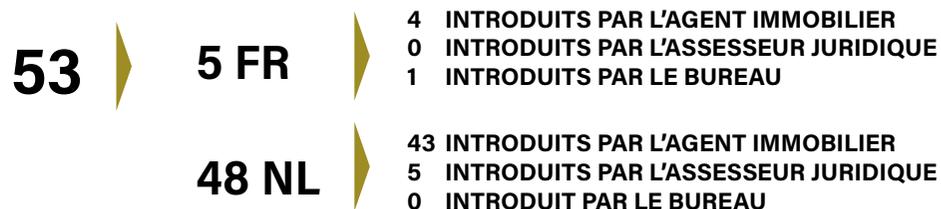
174

**RENOVYÉS DEVANT LA CE
OU LA UK**

66

L'agent immobilier, l'assesseur juridique de la Chambre exécutive et le Bureau ont la possibilité de contester une décision disciplinaire en introduisant un recours auprès de la Chambre d'appel.

NOMBRE D'APPELS



SANCTIONS PLUS LOURDES



NOMBRE DE DÉCISIONS EN APPEL



IRRECEVABLES / SANS OBJET



CONFIRMATIONS DE LA SANCTION



RÉVOCATIONS DU SURSIS*



SANCTIONS PLUS LÉGÈRES



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

SERVICE DÉPISTAGE

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

À côté des 10.922 agents immobiliers agréés IPI qui sont soumis au code de déontologie, disposent d'une assurance responsabilité professionnelle, ont un devoir de formation et s'exposent à des sanctions, il subsiste un petit groupe tenace de faux agents immobiliers. Ceux-ci se moquent des lois et des règles qui régissent l'accès

à la profession d'agent immobilier et constituent un danger pour le consommateur. Le dépistage et la poursuite de ces faux agents immobiliers constituent un objectif majeur de l'IPI.

DOSSIERS OUVERTS EN 2023

847  **412 FR**
435 NL

En 2024, **847** dossiers ont été ouverts dans le cadre d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Il s'agit d'une hausse de près de 15% par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique par le développement d'un outil digitalisé plus performant pour le service dépistage, ce qui simplifie les tâches administratives et permet aux détectives privés de l'IPI d'effectuer davantage de contrôles et inspections. Des dossiers peuvent être ouverts à la suite de plaintes de consommateurs, d'agents immobiliers ou sur initiative des détectives privés de l'Institut, lesquels ont procédé à **755** inspections (contre 555 en 2023).

Lorsque le service Dépistage ouvre un dossier, celui-ci ne se retrouve pas systématiquement devant le tribunal. Dans un premier temps, le service Dépistage demande de recevoir des informations concernant l'activité constatée. Si l'activité d'une personne n'est pas illégale, parce que la plainte concerne un employé dans une agence immobilière ou un syndic copropriétaire par exemple, le dossier peut rapidement être clôturé. Par contre, s'il s'avère qu'il y a bel et bien exercice illégal de la profession, le faux agent immobilier a le choix: il peut régulariser la situation, soit en s'inscrivant à l'IPI, soit en mettant immédiatement un terme à ses activités.

A défaut de régulariser la situation, l'Institut n'hésite pas à entamer des poursuites judiciaires. Les faux agents immobiliers n'ayant pas accepté de se mettre en règle ont été condamnés à mettre un terme à leurs activités illégales (condamnations qui furent assorties d'astreintes financières pouvant grimper jusqu'à 5.000 € par infraction et par jour).

En 2024, **12** jugements et arrêts ont été rendus, tous favorables à l'IPI.

INFORMATION ET SUPPORT

FORMATIONS

Les agents immobiliers sont tenus, d'un point de vue déontologique, de suivre annuellement des formations permanentes. Pour que cela soit possible,

le groupe de travail Formation de l'IPI veille à la qualité et la diversité de l'offre de formation.

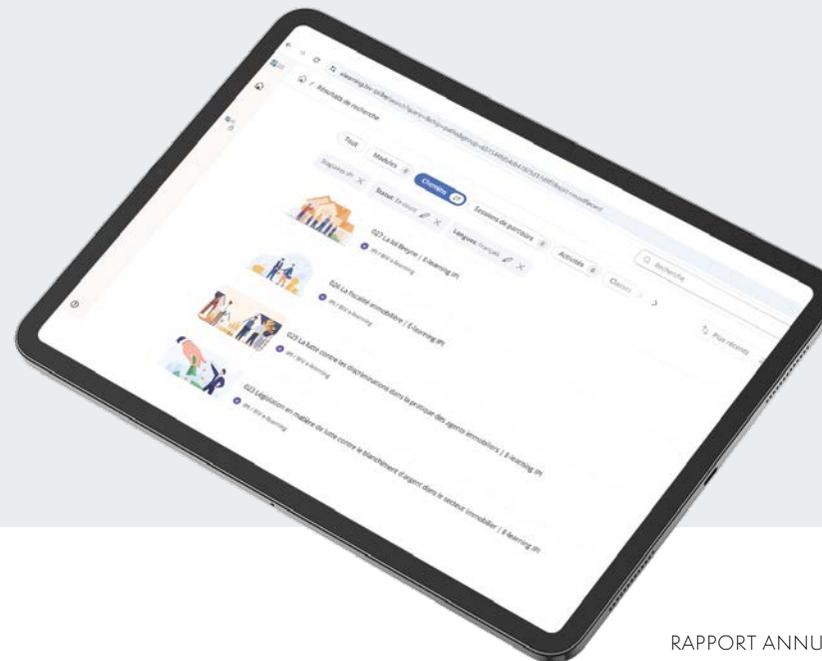
En 2024, **375** nouvelles formations et 14 nouveaux organisateurs de formations ont été agréés du côté francophone. Ces chiffres s'élèvent à **1.047** formations et **17** organisateurs pour les néerlandophones. Au total, ce sont quelque **41.365** attestations de formation qui ont été délivrées en 2024. A noter que depuis la création de la plateforme de formation en 2015, **272** organisateurs de formation ont été agréés dans tout le pays.

Toute personne qui organise une formation peut, via la plateforme de formation Edux, demander l'agrément d'un certain nombre d'heures de

formation. Dès qu'elles sont agréées, l'agent immobilier peut les consulter parmi l'offre globale de formations sur le site IPI.be.

E-LEARNING IPI

Grâce au parcours de formation e-learning de l'IPI, lequel a été dynamisé et rendu plus interactif, les stagiaires se forment pendant la durée de leur stage sur différentes thématiques. Ainsi, les cours portent sur la vente (loi Breyne, vente en viager ...), les différents baux (bail commercial, bail de résidence principale à Bruxelles, en Wallonie ou en Flandre, ...), la déontologie, la lutte contre les discriminations ... Le contenu des cours e-learning IPI est régulièrement actualisé afin de l'adapter à la législation en vigueur.



COMMUNICATION

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

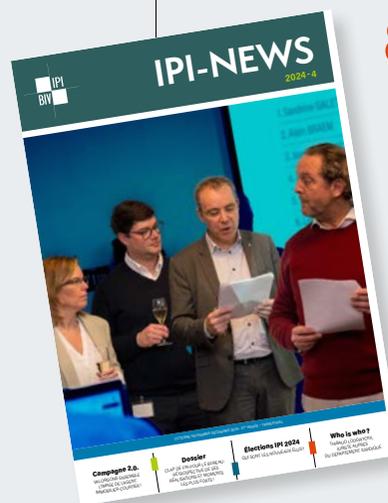
86

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

8

NOMBRE DE COMMUNIQUÉS
DE PRESSE PUBLIÉS

4



HELPDESK JURIDIQUE

Pour une assistance juridique de première ligne, les membres IPI peuvent contacter le helpdesk juridique. Des avocats, spécialisés en droit immobilier, répondent à toutes les questions juridiques relatives à l'activité d'agent immobilier. Les avocats ne donnent pas de conseils écrits et n'examinent pas de documents. Pour toute question relative à l'IPI, telle que les missions légales, les conditions d'admission, le stage, les dossiers en traitement, etc. l'agent immobilier doit prendre directement contact avec l'Institut.

NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR LE HELPDESK
JURIDIQUE FRANCOPHONE

2.324

NOMBRE D'APPELS TRAITÉS PAR LE HELPDESK
JURIDIQUE NÉERLANDOPHONE

1.440

RENCONTRES



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

En 2024, 312 nouveaux titulaires francophones et 261 néerlandophones ont reçu leur panonceau et leur certificat bien mérités.

En 2024, des deux côtés de la frontière linguistique, nous avons organisé des formations autour du respect de la législation anti-blanchiment, ceci en collaboration avec le SPF Economie, la police judiciaire, le parquet et la CTIF.

Du côté francophone, nous avons également dispensé tout au long de l'année de nombreuses formations destinées aux (futurs) maîtres de stage ainsi que la formation relative au fonctionnement de la Chambre exécutive disciplinaire.



En outre, les 30 ans d'existence de l'IPi et de la reconnaissance du titre et de l'exercice de la profession d'agent immobilier ont été célébrés le 12 septembre 2024. Les nombreux participants ont ainsi pris part à une enrichissante journée académique, axée autour de l'encadrement de la profession à l'international, ainsi qu'à une soirée de gala.



PERSONNEL ET RESSOURCES

COMITÉ DE DIRECTION

OLIVIER Aoust	directeur juridique (FR)
JURGEN VANSTEENE	directeur juridique (NL)
STEFAN JONCKHEERE	directeur financier et logistique

DÉPARTEMENT DEPISTAGE

BRUNO KERCKHOF	directeur
----------------	-----------

DÉPARTEMENT STAGE

ELLEN DEJONCKHEERE	directeur
--------------------	-----------

DÉPARTEMENT COMMUNICATION ET FORMATION

STEVEN LEE	directeur et responsable de la communication FR - sl@ipi.be
ANNE-SOPHIE BAUSIÈRE	assistante communication et formation FR - asb@ipi.be
DORIEN STEVENS	responsable de la communication NL - ds@biv.be
JONAS KOTO NGBABO	digital content creator - jk@biv.be
SARAH DELOBBE	digital manager - sd@ipi.be (depuis le 26/06/2023)

BILAN FINANCIER

Nos commissaires aux comptes et notre réviseur d'entreprise ont remis leur rapport relatif aux comptes de l'exercice 2024, et ce conformément à la mission de surveillance des comptes annuels qui leur a été confiée. Ces comptes ont été approuvés par le Conseil national en date du 30 janvier 2025.

€ 2.973.429,66

TOTAL ACTIFS

€ 909.624,33

TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS

€ 4.400.041,06 /
IMMEUBLES ET TERRAINS

- € 3.490.416,73
AMORTISSEMENTS

€ 2.915.319,84 /
INSTALLATIONS, MACHINES
& OUTILLAGES

-€ 2.915.319,84
AMORTISSEMENTS

€ 205.896,07 /
MEUBLES

-€ 205.896,07
AMORTISSEMENTS

€ 2.063.805,33

TOTAL ACTIFS CIRCULANTS

€ 97.181,38
CRÉANCES À 1 AN AU PLUS

€ 793,20
COMPTES COURANTS

€ 237.142,45
FOURNISSEURS
AVEC SOLDE DÉBIT

€ 1.728.688,30
VALEURS DISPONIBLES

€ 2.973.429,66

TOTAL PASSIFS

€ 1.989.708,81

TOTAL FONDS PROPRES

€ 1.441.653,57
BÉNÉFICES REPORTÉS

€ 548.055,24
PASSIF SOCIAL

€ 983.720,85

TOTAL DETTES

€ 471.875,27
DETTES COMMERCIALES

€ 511.845,58
DETTES FISCALES, SALARIALES
ET SOCIALES

€ 0,00
COMPTES COURANTS

COMPTE DE RÉSULTAT

€ 11.175.439,39

TOTAL PRODUITS

€ 9.919.255,00

COTISATIONS
+ FRAIS DE DOSSIER

€ 99.132,83

FRAIS DE RAPPEL +
RÉCUPÉRATION FRAIS HUISSIER

€ 150.731,26

PRODUITS FINANCIERS

€ 697.887,11

PRODUITS DIVERS

€ 183.320,95

PRODUITS EXCEPTIONNELS

€ 125.112,24

PRODUITS LOYER ET CHARGES

€ 11.175.439,39

TOTAL FRAIS

€ 6.086.748,01

BIENS ET SERVICES DIVERS

€ 811.943,85

JETONS

€ 66.478,92

FRAIS DE DÉPLACEMENT

€ 3.539.205,55

RÉMUNÉRATIONS

€ 2.166,09

FRAIS FINANCIERS

€ 214.709,45

IMPÔTS ET PRÉCOMPTE
MOBILIER

€ 98.705,45

AMORTISSEMENTS
INVESTISSEMENTS

€ 117.786,37

FRAIS EXCEPTIONNELS

€ 237.695,70

BÉNÉFICE 2024 À REPORTER



SÉANCES, RÉUNIONS ET EXAMENS

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

67 (FR) + 77 (NL)

NOMBRE DE RÉUNIONS DU CONSEIL NATIONAL

7

NOMBRE DE RÉUNIONS DU BUREAU

42

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ÉCRITS*

63

NOMBRE DE SÉANCES D'EXAMENS ORAUX*

34 (FR) + 40 (NL)

** A la fin du stage, le stagiaire est invité à présenter un test d'aptitude pratique qui consiste en une épreuve écrite et une épreuve orale. La Chambre exécutive procédera à l'inscription au tableau des titulaires du stagiaire qui obtient au minimum 60% pour chacune des deux épreuves.*



NOS COORDONNÉES

-  www.ipi.be
-  T. 02 505 38 50
-  info@ipi.be
-  [immolPI \(IPI Institut professionnel des agents immobiliers\)](#)
-  [ipi_biv](#)
-  [Institut professionnel des agents immobiliers](#)
-  Rue du Luxembourg 16B - 1000 Bruxelles

