

Arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier (M.B., 13 octobre 1993)

Historique

- Modifié par l'arrêté royal du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996)
- Modifié par l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.))
- Modifié par l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007)
- Modifié par l'A.R. du 20 juillet 2012 (M.B., 26 septembre 2012)

- Art. 1^{er} modifié par l'article 72 de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 (M.B., 26 septembre 2012)
- Art. 2 dernier paragraphe inséré par l'article 1 de l'arrêté royal du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996)
- Art. 5 § 1^{er}, al. unique:
 - 1^o, e) inséré par l'art. 2 de l'A.R. du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996), remplacé par l'art. 1^{er} de l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.)) et remplacé par l'art. 1^{er} de l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007) ;
 - 3^o modifié par l'art. 2 de l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.)).
- Art. 5bis inséré par l'art. 2 de l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007).
- Art. 6 : modifié par l'art. 3 de l'A.R. du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996) et par l'art. 3 de l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.)) et remplacé par l'art. 3 de l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007).

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, notamment l'article 1er et 2, modifiés par les lois des 15 juillet 1985 et 30 décembre 1992;

Vu la requête introduite par la Confédération des Immobiliers de Belgique et l'Union de Professions immobilières de Belgique, publiée au Moniteur belge du 9 août 1991;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Classes moyennes rendu le 22 avril 1992;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de notre Ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture,

Nous avons arrêté et arrêtons:

Art. 1er. Il est créé un Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.) dont les règles d'organisation et de fonctionnement sont déterminées par l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Art. 2. Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d'"agent immobilier agréé I.P.I." ou d'"agent immobilier stagiaire", s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession.

Les personnes inscrites au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires en application de l'article 5, § 1er, 1°, e du présent arrêté ont le droit de faire usage de leur titre de formation licite de l'Etat d'origine ou de provenance et éventuellement de son abréviation, dans la langue de cet Etat. Dans ce cas, ce titre doit être suivi des nom et lieu de l'établissement ou du jury qui l'a délivré.

Art. 3. Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers:

1° des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;

2° des activités d'administrateur de biens assurant:

- a) soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;
- b) soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

Art. 4. Ne tombent pas dans le champ d'application du présent arrêté:

1° la personne qui exerce une des activités visées à l'article 3 en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue.

2° la personne qui, tout en exerçant une des mêmes activités, ne fait que gérer son patrimoine familial, ou le patrimoine dont elle est copropriétaire, ou le patrimoine de la société dont elle est actionnaire ou associée.

Ces personnes ne sont pas autorisées au port du titre d' "agent immobilier agréé I.P.I." ou "d'agent immobilier stagiaire".

Art. 5. § 1er. Les titulaires de la profession réglementée d'agent immobilier doivent satisfaire aux obligations suivantes:

1° être porteurs d'un des titres suivants:

a) diplôme de:

- licencié ou docteur en droit;
- licencié en notariat;
- ingénieur commercial;
- licencié en sciences commerciales, sciences économiques ou sciences économiques appliquées;
- ingénieur civil;
- ingénieur agronome;
- ingénieur chimiste et des industries agricoles;
- licencié en administration des affaires;
- licencié en urbanisme et aménagement du territoire;
- licencié en sciences, groupe géographie, option géométrie ou licencié en géométrie;
- architecte;
- ingénieur technicien ou industriel;
- gradué en immobilier;
- gradué en construction ou travaux publics;
- gradué en commerce;
- gradué en sciences juridiques;
- gradué en comptabilité;

- gradué en topographie;
- gradué en architecture;
- géomètre-expert immobilier délivré par le Jury central d'Etat;
- architecte d'intérieur;
- diplôme donnant accès à la profession d'expert comptable;

b) un certificat équivalent à l'un des titres repris ci-dessus et délivré par un Jury d'Etat ou de Communauté;

c) un diplôme de formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier et délivré conformément à la législation relative à la formation permanente dans les Classes moyennes;

d) un diplôme délivré par tout autre établissement de niveau comparable reconnu par le Roi après avis de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

e) 1. un titre de formation prescrit par un autre Etat membre de la Communauté européenne ou un autre Etat qui est partie à l'Accord sur l'Espace économique européen, dénommé ci-après « Etat », pour accéder à la profession d'agent immobilier sur son territoire ou l'y exercer.

On entend par titre de formation tout diplôme, certificat ou autre titre :

- qui a été délivré par une autorité compétente dans un Etat membre, désignée conformément aux dispositions législatives, réglementaires ou administratives de cet Etat;

- et qui atteste d'un niveau de qualification professionnel au moins équivalent à une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale d'un an ou d'une durée équivalente à temps partiel, dont l'une des conditions d'accès est, en règle générale, l'accomplissement du cycle d'études secondaires exigé pour accéder à l'enseignement universitaire ou supérieur, ou l'accomplissement d'une formation de niveau secondaire équivalente, ainsi que la formation professionnelle éventuellement requise en plus de ce cycle d'études post-secondaires;

2. si l'intéressé a exercé à temps plein la profession d'agent immobilier pendant deux ans au cours des dix années précédentes dans un autre Etat membre qui ne réglemente pas cette profession, un titre de formation :

- qui a été délivré par une autorité compétente dans un Etat membre, désignée conformément aux dispositions législatives, réglementaires ou administratives de cet Etat;

- qui atteste d'un niveau de qualification professionnel au moins équivalent à une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale d'un an ou d'une durée équivalente à temps partiel, dont l'une des conditions d'accès est, en règle générale, l'accomplissement du cycle d'études secondaires exigé pour accéder à l'enseignement universitaire ou supérieur, ou l'accomplissement d'une formation de niveau secondaire équivalente, ainsi que la formation professionnelle éventuellement requise en plus de ce cycle d'études post-secondaires;

- et qui atteste que le titulaire est préparé à l'exercice de la profession concernée.

Toutefois les deux ans d'expérience professionnelle ne peuvent pas être exigés lorsque le titre de formation détenu par le demandeur sanctionne une formation réglementée, c'est-à-dire toute formation qui vise spécifiquement l'exercice de la profession d'agent immobilier et qui consiste en un cycle d'études complété, le cas échéant, par une formation professionnelle, un stage professionnel ou une pratique professionnelle, dont la structure et le niveau sont déterminés par les dispositions législatives, réglementaires ou administratives de l'Etat membre en question, ou font l'objet d'un contrôle ou d'un agrément par l'autorité désignée à cet effet.

2° assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel;

3° respecter les règles de déontologie élaborées par l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Lorsque, pour l'accès ou l'exercice de la profession d'agent immobilier, la capacité financière doit être prouvée, les attestations délivrées par les banques de l'Etat membre d'origine ou de provenance sont considérées comme équivalentes.

Lorsque, pour l'accès ou l'exercice de la profession d'agent immobilier une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité professionnelle est exigée, les attestations délivrées par les organismes d'assurance des autres Etats membres sont acceptées comme équivalentes. Ces attestations doivent préciser que l'assureur s'est conformé aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en Belgique en ce qui concerne les modalités et l'étendue de la garantie. Elles ne doivent pas, lors de leur production, remonter à plus de trois mois.

4° être tenus au secret professionnel.

§ 2. Les titres dont question au § 1er, 1°, a) à c) ci-dessus doivent être délivrés par des institutions d'enseignement ou de formation organisées, reconnues ou subventionnées par l'Etat ou les Communautés.

Art. 5bis. Les ressortissants d'un autre Etat sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement l'activité d'agent immobilier sans devoir remplir les conditions de l'article 5, § 1er, 1°, e), s'ils sont légalement établis dans un Etat pour y exercer la même profession.

Si la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée dans cet Etat, ils doivent l'avoir exercée pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent leur prestation de services. Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de sa durée, de sa fréquence, de sa périodicité et de sa continuité.

Art. 6. L'inscription au tableau des titulaires de la profession est subordonnée aux conditions suivantes:

1° avoir accompli de manière satisfaisante un stage dans le bureau d'un maître de stage, comportant l'équivalent de 200 jours de pratique professionnelle en qualité d'indépendant, au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus;

2° avoir suivi la formation complémentaire organisée ou agréée par l'Institut;

3° avoir réussi un test d'aptitude pratique organisé ou agréé par l'Institut.

Les porteurs d'un des titres de formations repris à l'article 5, § 1er, 1°, e) sont dispensés du stage.

Toutefois la Chambre exécutive de l'Institut professionnel des agents immobiliers peut leur imposer, à leur choix, soit d'accomplir un stage d'adaptation de trois ans au maximum, soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude, dans un des cas suivants :

- lorsque la durée de leur formation visée à l'article 5, § 1er, 1°, e) ne dépasse pas deux ans;

- lorsque leur formation porte sur des matières substantiellement différentes de celles couvertes par les titres de formation requis en Belgique, à savoir des matières dont la connaissance est essentielle à l'exercice de la profession d'agent immobilier et pour lesquelles la formation reçue par le demandeur présente des différences importantes.

Les modalités du stage et de son évaluation sont déterminées dans le règlement de stage de l'Institut; le stagiaire est inscrit sur la liste des stagiaires tenue à jour par la Chambre exécutive. Les modalités de l'épreuve d'aptitude, de l'établissement de la liste des matières et le statut du demandeur qui souhaite s'y préparer sont déterminés dans le règlement de stage de l'Institut.

S'il est envisagé d'exiger du demandeur qu'il accomplisse un stage d'adaptation ou passe une épreuve d'aptitude, il est préalablement vérifié si les connaissances acquises par le demandeur au cours de son expérience professionnelle comme agent immobilier dans un Etat membre ou dans un pays tiers sont de nature à couvrir, en tout ou en partie, la différence substantielle de la formation.

[N.B. : version applicable aux stagiaires dont l'inscription à la liste est antérieure au 01/01/2008 :

Art. 6. *L'inscription au tableau des titulaires est subordonnée à l'accomplissement de manière satisfaisante d'un stage d'un an.*

Les porteurs d'un des diplômes repris à l'article 5, § 1^{er}, 1^o, e du présent arrêté sont dispensés du stage. Néanmoins, dans les cas énumérés à l'article 4, § 1^{er}, b de la directive 89/48/CEE du Conseil du 21 décembre 1988 relative à un système général de reconnaissance des diplômes d'enseignement supérieur qui sanctionnent des formations professionnelles d'une durée minimale de trois ans, pour obtenir leur inscription au tableau des titulaires, la chambre exécutive de l'Institut professionnel des agents immobiliers peut leur imposer, à leur choix, soit d'accomplir un stage d'adaptation d'un an soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude.

Les modalités du stage et de son évaluation sont déterminées dans le règlement de stage de l'Institut; le stagiaire est inscrit sur la liste des stagiaires tenue à jour par la chambre exécutive. Les modalités de l'épreuve d'aptitude, de l'établissement de la liste des matières et le statut du demandeur qui souhaite s'y préparer sont déterminés dans le règlement de stage de l'Institut, dans le respect des règles du droit communautaire, et, en particulier, des dispositions de l'article 1^{er}, g de la directive précitée.

S'il est envisagé d'exiger du demandeur qu'il accomplisse un stage d'adaptation ou passe une épreuve d'aptitude, il est préalablement vérifié si les connaissances acquises par le demandeur au cours de son expérience professionnelle comme agent immobilier sont de nature à couvrir, en tout ou en partie, la différence substantielle de la formation.]

Art. 7. Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, exercent depuis trois mois au moins l'activité professionnelle visée à l'article 3 pour leur propre compte ou, en tant que mandataires ou organes, pour le compte d'une personne morale, sont inscrites à leur demande sur la liste visée à l'article 17, § 1^{er}, de la loi cadre du 1^{er} mars 1976, conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 24 juin 1987 organisant le régime transitoire visé à l'article 17 de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services.

Par dérogation à l'article 2 de l'arrêté du 24 juin 1987 précité:

1^o la preuve de l'immatriculation au registre du commerce sous la rubrique "affaires immobilières" pourra toutefois remplacer valablement soit l'un des deux documents pouvant établir l'exercice de la profession pour propre compte, soit dans la mesure où il est également satisfait au § 2, 1^o, de l'arrêté du 24 juin 1987, le document pouvant établir l'exercice de la profession pour le compte d'une personne morale.

2^o le document prévu au § 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du 24 juin 1987 pourra, le cas échéant, être remplacé par une attestation de l'Administration des Affaires sociales du Ministère des Classes moyennes ou de l'Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants, certifiant qu'une convention internationale dispense le demandeur de l'obligation d'affiliation à une caisse d'assurances sociales

pour travailleurs indépendants ou à la Caisse nationale auxiliaire d'assurances sociales pour travailleurs indépendants.

Art. 8. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur Belge.

Art. 9. Notre Ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture est chargé de l'exécution du présent arrêté.
