



# DEVENIR AGENT IMMOBILIER



■ SYNDIC

■ COURTIER

■ RÉGISSEUR

## LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER AINSI QUE LE TITRE PROFESSIONNEL SONT RÉGLEMENTÉS DEPUIS 1993.

**Le titre d'agent immobilier regroupe trois activités protégées par la loi :**

- ▶ **Courtier**  
les activités d'intermédiaire pour la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce pour le compte de tiers
- ▶ **Syndic**  
les activités de gestion des parties communes d'une copropriété
- ▶ **Régisseur**  
les activités de gestion de biens immobiliers autres que celles d'un syndic

**Attention, certaines activités comme celles de marchand de biens, l'expertise, l'estimation, les états des lieux ou la promotion immobilière ne sont pas exclusivement réservées aux agents immobiliers.**

**Elles ne sont pas protégées par la loi.**

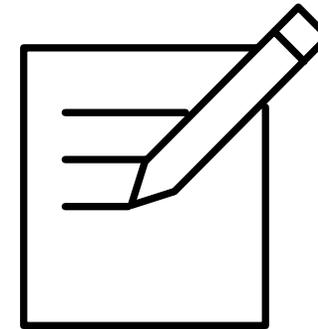
Voulez-vous exercer les activités  
d'**agent immobilier** qui sont  
protégées par la loi ?



Vous voulez  
exercer la  
profession en tant  
qu'indépendant ?



**Vous devez être agréé par  
l'IPI (vous devez effectuer  
un stage et réussir un test  
d'aptitude pratique).**



Vous voulez  
exercer la  
profession en tant  
que salarié ?



**Vous êtes employé par  
un agent immobilier.  
Vous effectuez des tâches  
sous sa responsabilité,  
l'inscription à IPI n'est  
donc pas requise.**

# DEVENIR AGENT IMMOBILIER



- **Avoir le statut d'indépendant**

Ou passer par une Coopérative d'activité ou le Plan tremplin Onem pendant la période du stage IPI.

  - principal
  - complémentaire
- **Être titulaire d'un**
  - diplôme de l'enseignement supérieur d'un niveau minimal de bachelier (3 ans, soit de niveau 6 minimum dans l'EQF) délivré par un établissement d'enseignement reconnu (pas privé). La nature du diplôme est sans importance.
  - diplôme de formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier uniquement et délivré conformément à la législation relative à la formation permanente dans les Classes moyennes (formation de chef d'entreprise agent immobilier – IFAPME / EFP).
- **Passer un test de compétence.**
- **Une fois le dossier d'inscription complet, l'IPI examinera la demande et procédera à l'inscription sur la liste des stagiaires.**
- **Accomplir en Belgique un stage de minimum 1 an dans le bureau d'un maître de stage (membre IPI).**
- **Réussir un examen d'aptitude pratique écrit et oral au terme du stage IPI.**

# 6 ÉTAPES POUR DEVENIR AGENT IMMOBILIER

1. Demande d'inscription
2. Test de compétence
3. Accord de l'IPI
4. Stage
5. Examen d'aptitude écrit
6. Examen d'aptitude oral

1

2

3

4

5

6

**Avant tout, le candidat stagiaire doit choisir s'il veut exercer en tant que:**

→ **Courtier et/ou syndic**

La profession est en effet divisée en deux colonnes : la colonne des courtiers et la colonne des syndics.

Les personnes souhaitant exercer des activités de régisseur de biens peuvent s'inscrire indifféremment à l'une des deux colonnes.

**Le candidat stagiaire choisit s'il demande son inscription à une seule de ces deux colonnes ou aux deux.**

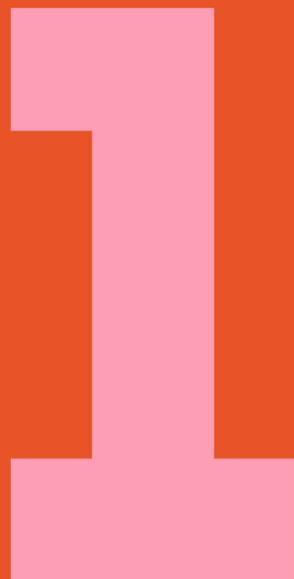
**Si le candidat stagiaire s'inscrit à une seule des deux colonnes, il doit effectuer, en Belgique, un stage de 200 jours (1500 heures)** de pratique professionnelle en qualité d'indépendant à titre principal ou complémentaire (à prêter au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus) auprès d'un maître de stage inscrit à la liste des maîtres de stage de l'IPI. Le stage doit être effectué en Belgique.

**Si le stagiaire décide de s'inscrire dans les deux colonnes, le second stage doit comporter 100 jours (750 heures)** de pratique professionnelle. Celui-ci ne pourra être validé qu'à la condition que le premier stage de 200 jours soit terminé et approuvé par la Chambre exécutive. Lors de son inscription, le stagiaire doit indiquer la colonne dans laquelle sera effectué le stage principal.

**Le stage et les deux examens d'aptitude doivent être accomplis endéans un maximum de **3** années .**

6 ÉTAPES

# DEMANDE D'INSCRIPTION



Le **processus d'inscription** est entièrement digitalisé. Le candidat stagiaire doit au préalable créer son compte sur le site de l'IPI <https://login.biv-ipi.be/fr/oauth/login>.

**Une fois son compte créé, il peut introduire sa demande en ligne à l'aide de sa carte d'identité (e-ID) ou de l'application itsme. Les pièces suivantes doivent être téléchargées:**

- copie du diplôme donnant accès à la profession d'agent immobilier (voir p.7);
- preuve récente du statut d'indépendant ou copie de la convention de collaboration avec une coopérative d'activités;
- convention de stage;
- extrait du casier judiciaire récent ;
- déclaration sur l'honneur concernant une faillite antérieure éventuelle;
- preuve de l'existence d'un compte de tiers (celui du stagiaire ou de son maître de stage).



**Les frais de dossier pourront être payés  
soit en ligne (Mastercard, Visa, Bancontact, ...)  
soit par virement bancaire.**

# 6 ÉTAPES TEST DE COMPÉTENCE

## 2



Après avoir introduit une demande d'inscription complète (voir étape 1), le candidat stagiaire devra passer un test de compétence jugeant ses connaissances du métier.

**Ce test ne constitue pas un examen d'entrée et ne correspond pas à la date de début de stage.**

**Son objectif principal est de cibler les points forts et points faibles du candidat stagiaire et de lui proposer les formations adéquates pendant son stage.**



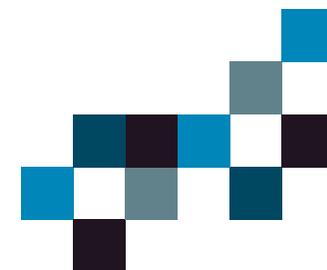
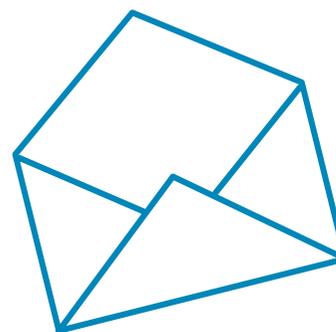
**Ce test à choix multiples de 2 heures se déroule sur ordinateur dans les locaux de l'IPI. Les résultats seront disponibles sur le compte personnel du stagiaire.**

# 6 ÉTAPES ACCORD DE L'IPI

# 3

Après avoir introduit une demande d'inscription complète à l'IPI et après avoir passé son test de compétence, le candidat stagiaire recevra un courrier émanant de la Chambre exécutive de l'IPI.

Cette lettre l'informera de l'acceptation de son inscription à la liste des stagiaires et **lui indiquera la date exacte et officielle du début de son stage.**



**Le stage ne prend donc cours au plus tôt qu'à partir de l'inscription du stagiaire à la liste des stagiaires. Ce n'est qu'à partir de ce moment que le stagiaire peut exercer des activités d'agent immobilier en tant qu'indépendant.**

1

2

3

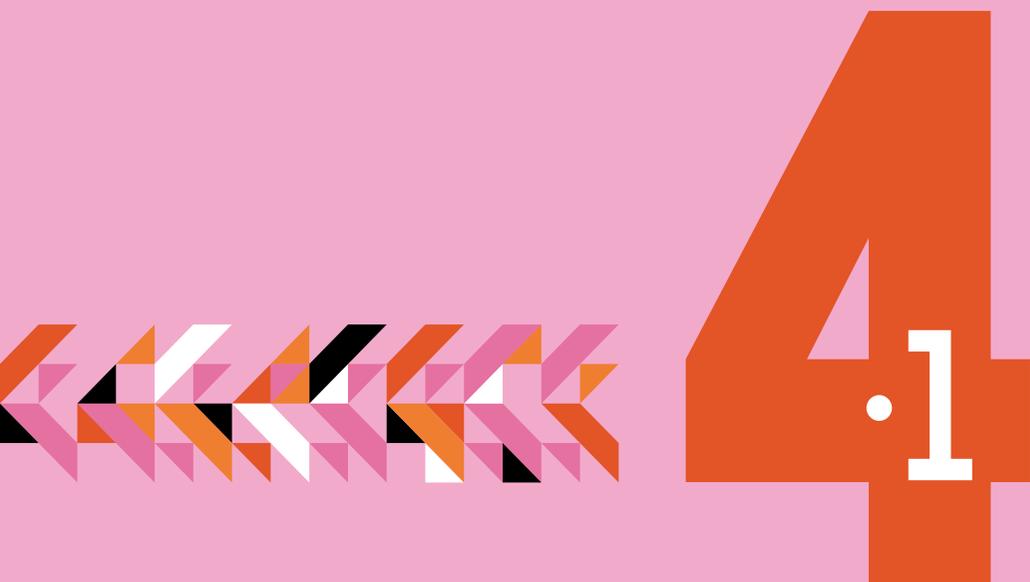
4

5

6

6 ÉTAPES

# STAGE IPI: LE MAÎTRE DE STAGE

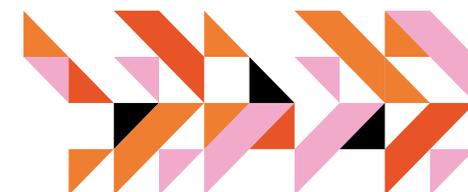


## **Le maître de stage accompagne le stagiaire et le forme à la pratique de la profession d'agent immobilier ainsi qu'à la déontologie.**

Il doit assurer un suivi des travaux effectués par le stagiaire, le conseiller dans l'accomplissement de ses activités d'agent immobilier et le rétribuer correctement pour les prestations effectuées à son profit (voir page suivante).

Un maître de stage ne peut parrainer que deux stagiaires simultanément, sauf dérogation accordée, sur demande du maître de stage, par la Chambre exécutive.

**Précisions sur [www.ipi.be](http://www.ipi.be)**



**Une liste des maîtres de stage disponibles se trouve sur [www.ipi.be](http://www.ipi.be).**

**Toute personne physique inscrite au tableau des titulaires peut devenir maître de stage sous certaines conditions. Il faut notamment exercer la profession à titre principal depuis au moins 4 ans et n'avoir encouru aucune suspension ou radiation.**

6 ÉTAPES

# STAGE IPI: LA CONVENTION

4.2



## **La convention de stage est un contrat de prestations de services à titre d'indépendant.**

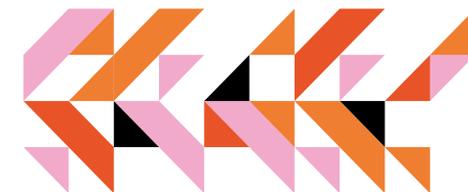
Elle n'est pas un contrat de travail d'employé.

La convention doit être écrite. Un modèle est disponible sur [www.ipi.be](http://www.ipi.be).

Le stage doit être nécessairement effectué en Belgique dans les bureaux et pour le compte du maître de stage.

Le stage est obligatoirement rémunéré. Les parties sont libres de fixer les modalités de rémunération. Le maître de stage est tenu de payer un montant minimum au stagiaire (ce montant indexable annuellement tourne autour de 6€ htva par heure). La rémunération horaire est obligatoire et peut être assortie de conditions de commissionnement.

**Il est strictement interdit au maître de stage de solliciter directement ou indirectement une rémunération ou autre défraiement au stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage.**



**Les parties peuvent toujours ajouter d'autres dispositions contractuelles à la convention de stage, dans le respect du règlement de stage (commissions).**

6 ÉTAPES

# STAGE IPI: LES OBLIGATIONS DU STAGIAIRE

# 4.3



## Le stagiaire a l'obligation :

- d'accomplir consciencieusement son stage conformément aux directives de l'Institut;
- de participer tout au long de son stage à des formations e-learning obligatoires et offertes gratuitement via son compte personnel sur **www.ipi.be** ;
- d'utiliser l'outil de stage (voir page suivante);
- d'informer immédiatement l'IPI de toute modification (changement de maître de stage, suspension,..) de la convention de stage;
- de compléter régulièrement des formulaires d'évaluation;
- de fournir, au terme du stage, la preuve de l'accomplissement du stage sous statut d'indépendant;
- de s'acquitter de la cotisation annuelle fixée par l'IPI (qui couvre également l'agent immobilier en responsabilité civile et cautionnement).



6 ÉTAPES

## STAGE IPI:

UN OUTIL DIGITALISÉ /  
UN AGENDA ÉLECTRONIQUE

4.4



**Le stagiaire est tenu de compléter régulièrement l'agenda électronique mis à sa disposition afin de démontrer ses activités d'agent immobilier stagiaire.**



Le stagiaire est invité à encoder ses prestations ainsi qu'à télécharger une série de documents afin de démontrer qu'il a réellement exercé des activités d'agent immobilier pour le compte du maître de stage.

Au terme du stage, la Chambre exécutive contrôlera notamment le paiement effectif et complet de la rémunération du stagiaire par le maître de stage.

Une fois que la Chambre exécutive jugera que le stage a été effectué de manière satisfaisante, le stagiaire sera informé des modalités pratiques de l'épreuve écrite du test d'aptitude.

6 ÉTAPES

# EXAMEN D'APTITUDE ÉCRIT



# 5

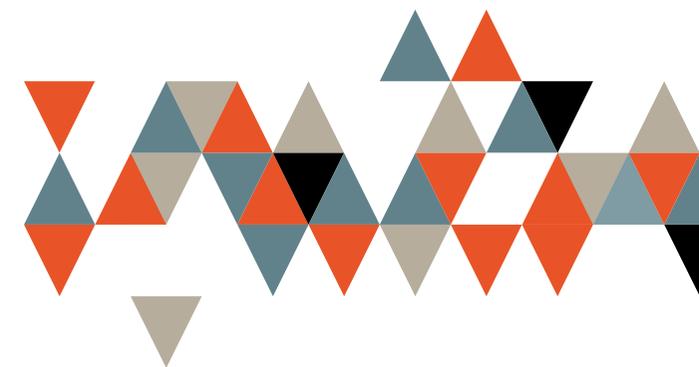


L'épreuve écrite informatisée, d'une durée de 2 heures, est organisée par l'IPI en ses locaux. Elle consiste en la résolution de questions et de cas pratiques.

**Pour réussir l'épreuve écrite et être admis à présenter l'épreuve orale, le stagiaire doit obtenir un minimum de 60%.**

Le stagiaire qui obtient moins de 60% lors de l'épreuve écrite, est tenu de la représenter. En cas de second échec, le stagiaire ne sera pas inscrit au tableau des titulaires.

S'il veut obtenir le titre professionnel d'agent immobilier titulaire, il devra recommencer un nouveau stage complet.



6 ÉTAPES

# EXAMEN D'APTITUDE ORAL

# 6

1

2

3

4

5

6

Suite à la réussite de l'épreuve écrite, la Chambre exécutive convoquera le stagiaire à l'épreuve orale.

Cette épreuve d'une demi-heure environ se déroule à l'IPI devant la Chambre exécutive.

Le stagiaire y est interrogé sur la pratique de la profession relative à la colonne à laquelle il est inscrit.

**Pour réussir l'épreuve orale, le candidat doit avoir obtenu un minimum de 60% des points.**

Le stagiaire qui obtient moins de 60% lors de l'épreuve orale est tenu de la représenter. En cas de second échec, le stagiaire ne sera pas inscrit au tableau des titulaires. S'il veut obtenir le titre professionnel d'agent immobilier titulaire, il devra recommencer un nouveau stage complet.

**A la suite de l'épreuve orale, la Chambre exécutive notifie les résultats du test d'aptitude pratique au stagiaire.**

**En cas de réussite, elle l'informe de la date à laquelle il devient agent immobilier inscrit au tableau des titulaires.**

# DEVENIR AGENT IMMOBILIER



Le stage IPI prépare le stagiaire à son inscription au tableau des agents immobiliers titulaires en le formant à la pratique professionnelle et à la déontologie.



L'IPI est un organisme de droit public principalement chargé de l'accès à la profession d'agent immobilier et du contrôle disciplinaire de celle-ci.

Rue du Luxembourg 16 B – 1000 Bruxelles  
[www.ipi.be](http://www.ipi.be) – [info@ipi.be](mailto:info@ipi.be) – 02 505 38 50

## 2022

Les informations fournies dans cette brochure ne peuvent être considérées comme une copie authentique des lois et réglementations.

Vous trouverez ces textes sur notre site internet ([ipi.be](http://ipi.be)).

Editeur responsable : M. Nicolas Watillon, Président de l'IPI, 16B rue du Luxembourg, 1000 Bruxelles.