

DEVENIR AGENT IMMOBILIER



SYNDIC

COURTIER

RÉGISSEUR

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

Les activités protégées par la loi sont :

- ▶ **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
- ▶ **Syndic**
les activités de gestion de biens immobiliers en copropriété
- ▶ **Régisseur**
les activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers

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

Elles ne sont pas protégées par la loi. Il ne faut pas être agent immobilier pour les pratiquer.



Vous voulez
porter le titre
d'agent immobilier



**Il faut être indépendant
et vous inscrire à l'IPI
(Pas d'exercice avant
inscription officielle)**

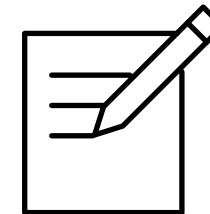
Vous ne voulez pas
porter le titre
d'agent immobilier
mais vous voulez
exercer les activités
d'agent immobilier



**Vous devez être
employé par un agent
immobilier et agir
sous sa responsabilité**

Pas d'inscription à l'IPI

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



Vous ne porterez
pas le titre
d'agent immobilier
et n'exercerez
pas d'activités
protégées



Pas d'inscription à l'IPI

DEVENIR AGENT IMMOBILIER



- **Avoir le statut d'indépendant**
 - principal
 - complémentaire

ou passer par une Coopérative d'activité ou le Plan tremplin ONEM pendant la période du stage IPI.
- **Être titulaire d'un**
 - diplôme de l'enseignement supérieur d'un niveau minimal de bachelier (3 ans) 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.**
- **Avoir reçu de l'IPI un courrier confirmant l'inscription à la liste des stagiaires.**
- **Accomplir en Belgique un stage IPI de minimum 1 an dans le bureau d'un maître de stage.**
- **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**
- **Syndic**
- **Courtier et 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.

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.

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 recto/verso de la carte d'identité ;
- copie du diplôme donnant accès à la profession d'agent immobilier (voir p.7);
- preuve du statut d'indépendant ou copie de la convention de collaboration avec une coopérative d'activités;
- la convention de stage;
- extrait du casier judiciaire;
- 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

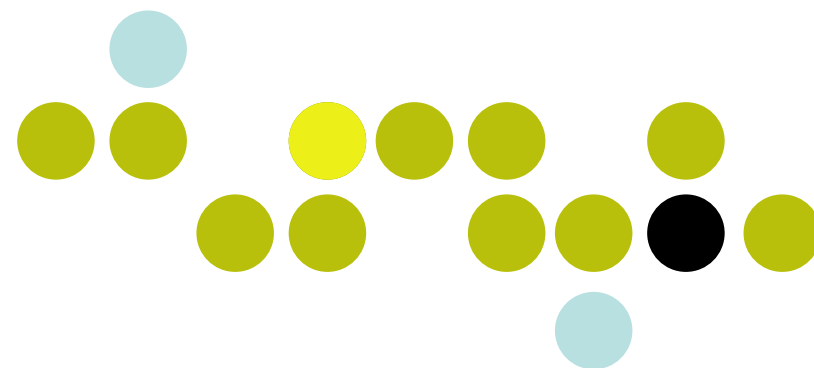
2



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.

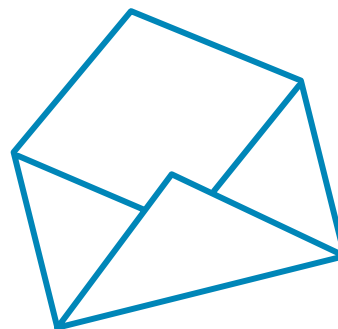
6 ÉTAPES ACCORD DE L'IPI

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.

6 ÉTAPES

STAGE IPI: LE MAÎTRE DE STAGE

4

Précisions sur www.ipi.be



Une liste des maîtres de stage disponibles se trouve sur 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.

1

2

3

4

5

6

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.

Le stage doit être nécessairement effectué en Belgique pour le compte du maître de stage.

Le stage est obligatoirement rémunéré. Le maître de stage est tenu de payer un montant minimum au stagiaire. (A titre indicatif, montant de 5,81 € htva par heure prestée pour 2020, indexable annuellement).

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.



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 le stage jugé complet par la Chambre, un courrier sera envoyé au stagiaire pour l'informer des modalités pratiques de l'examen d'aptitude écrit.

6 ÉTAPES

EXAMEN D'APTITUDE ÉCRIT



5

1

2

3

4

5

6

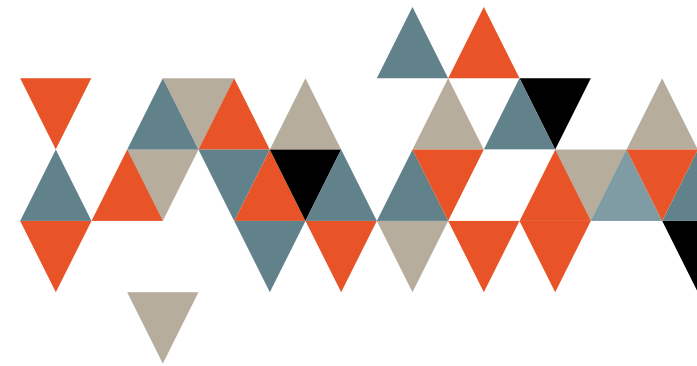
L'épreuve écrite informatisée, d'une durée de 2 heures, est organisée par l'IPI en ses locaux. Elle consiste en la résolution de questions et de cas pratiques.

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.

Il recevra par la suite son certificat officiel et un panonceau lors d'une réception à l'IPI.

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 – info@ipi.be – 02 505 38 50

Octobre 2020