

# L'IPi,

# L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS



# 1993

## L'IPi,

# UN ORDRE PROFESSIONNEL

Jusqu'au début des années 90, tout le monde pouvait être agent immobilier, ce qui a donné lieu à des pratiques douteuses dans le chef de certaines personnes, nuisant ainsi aux intérêts du consommateur et à la réputation du secteur.

Afin de réglementer la profession d'agent immobilier en Belgique, les pouvoirs publics ont créé en **1993** l'Institut Professionnel des agents Immobiliers (IPI).



# 1993

# La profession d'agent immobilier ainsi que le titre professionnel sont **réglementés** depuis 1993

## Les activités protégées par la loi sont :

1. 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
  - ► **COURTIER**
2. les activités de gestion des parties communes d'un immeuble
  - ► **SYNDIC**
3. les activités de gestion de biens immobiliers
  - ► **RÉGISSEUR**

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.

J'ai en face de moi quelqu'un effectuant des missions de courtage, syndic ou régisseur.  
Est-il agréé ? Je vérifie sur le site internet de l'IPI :

OUI

NON

Il est habilité à exercer et porter le titre **d'agent immobilier**

Il n'est pas habilité à porter le titre d'agent immobilier mais peut être soit

Il n'est pas habilité à exercer les activités d'agent immobilier ni à en porter le titre. C'est un faux agent immobilier (voir volet dépistage)

Un employé, un stagiaire IFAPME/EFP/ Baccalauréat Hautes Ecoles  
Un copropriétaire (en cas d'activités de syndic)  
Un titulaire d'une autre profession réglementée



# L'IPPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

La plus-value  
d'un agent immobilier

Grâce à la professionnalisation constante des agents immobiliers et au contrôle assuré par l'IPPI, faire appel à un agent immobilier constitue une plus-value incontestable dans la plupart des opérations immobilières:

**achat, vente, location, gestion.**

En outre, les syndics et les régisseurs assurent le bon fonctionnement de (co)propriétés et en professionnalisent la gestion, la législation et les règles du jeu devenant de plus en plus complexes dans tous ces domaines.

## Pourquoi un agent immobilier ?

- Il dispose des connaissances et compétences requises pour exercer le métier
- Il est soumis à une obligation de formation permanente
- Il dispose d'une assurance professionnelle
- Il doit respecter un code de déontologie



# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

## Les missions

### 1. Contrôle de l'accès à la profession



## Agent immobilier

La profession d'agent immobilier est une profession réglementée : nul ne peut exercer en qualité d'indépendant des activités d'agent immobilier\* ni en porter le titre sans être agréé par l'IPI.

L'IPI a ainsi pour mission de statuer sur les demandes d'inscription, en vérifiant que les candidats remplissent toutes les conditions d'accès à la profession.

\* Sous réserve de certaines autres professions





# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

## Les missions

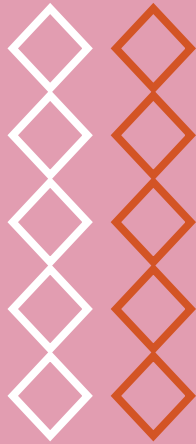
### 2. Traque et sanction de l'exercice illégal



**Un doute ? [depistage@ipi.be](mailto:depistage@ipi.be)**

Exercer la profession d'agent immobilier en qualité d'indépendant sans être agréé IPI constitue une infraction pénale passible de sanctions correctionnelles. Le juge peut également ordonner l'arrêt des activités couplé à une sanction financière.

Pour exercer sa mission, l'IPI dispose d'un service Dépistage, qui se charge d'ouvrir un dossier sur base d'une plainte d'un consommateur, d'un confrère ou sur base d'un travail proactif de ses détectives.



# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

## Les missions

3.

Contrôle  
déontologique

L'IPI a pour mission de contrôler le respect par les agents immobiliers des règles de déontologie régissant la profession. En cas de manquement, l'agent immobilier s'expose à une sanction disciplinaire qui peut aller jusqu'à une interdiction temporaire ou définitive d'exercer.

En effet, les agents immobiliers membres de l'IPI sont soumis à des règles de déontologie, comme le sont les avocats, les médecins, les architectes,...

**Ces règles sont reprises dans le code de déontologie de l'IPI. Mais qu'est-ce que le code ?**

**Il s'agit des règles de bonne conduite qui reprennent les obligations et interdictions que doit respecter l'agent immobilier, telles que :**

- Avoir un contrat écrit
- Être assuré (assurance RC professionnelle et cautionnement)
- Avoir un compte de tiers (sauf pour les syndicats)
- Suivre des formations chaque année
- Ne pas harceler pour obtenir une mission
- Ne pas demander d'acompte en liquide
- Rester neutre dans un conflit opposant les occupants



# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

## Procédure en cas de plainte

En cas de non-respect du code, une plainte peut être déposée par un consommateur, un confrère ou toute autre personne.

Toute plainte peut être introduite par le biais du formulaire disponible sur notre site internet.



[www.ipi.be](http://www.ipi.be)



Ce formulaire reprend les éléments suivants :

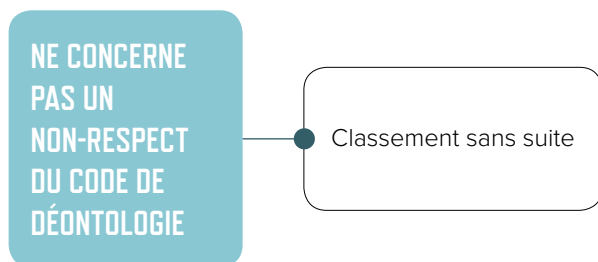
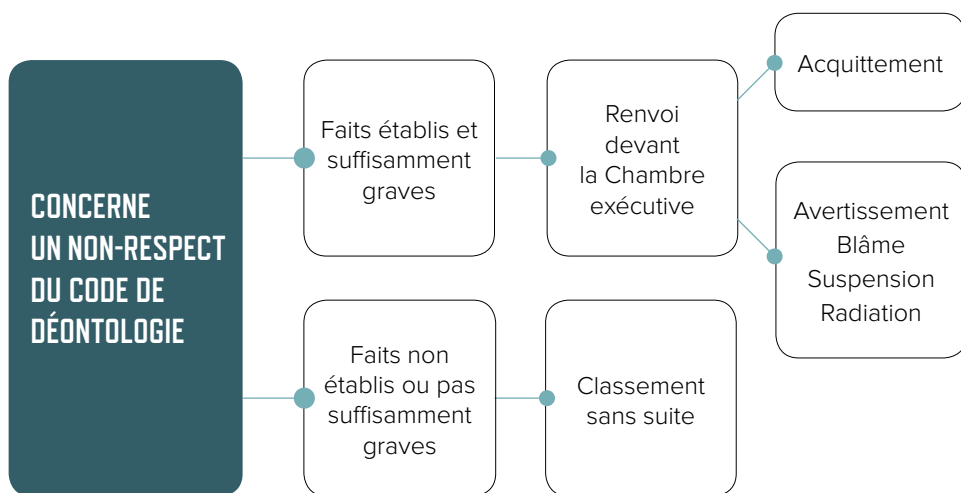
- **Informations concernant le plaignant**
- **Informations concernant l'agent immobilier**
- **Type de plainte et motif de la plainte**

La plainte doit être accompagnée de preuves (copie des échanges de mails, copie du contrat de courtage, copie du bail, preuve de versement de la garantie locative, preuve de versement de l'acompte, mise en demeure éventuelle, compromis de vente, procès-verbaux d'assemblée générale, ...).

Un dossier est ouvert et examiné par un avocat indépendant.



## Quelle est la procédure ? La plainte déposée :



## Ce que l'IPI fait ?

L'IPI est uniquement compétent pour les plaintes liées à un non-respect du code de déontologie.

### Ce que l'IPI ne fait pas ?

- **Ne rembourse pas les sommes d'argent et ne peut obliger l'agent immobilier à rembourser/indemniser le plaignant**
- **Ne peut donner de conseils ni d'avis juridiques**
- **Ne remplace pas les tribunaux compétents**
- **Ne peut rompre le contrat avec l'agent immobilier courtier/syndic ni intervenir sur les aspects civils d'un litige** (exemple : la commission est-elle due, le compromis est-il valable, le contrat de bail peut-il être rompu? Etc.)
- **Ne peut intervenir en tant que médiateur** dans le cadre de litiges opposant agents immobiliers et consommateurs

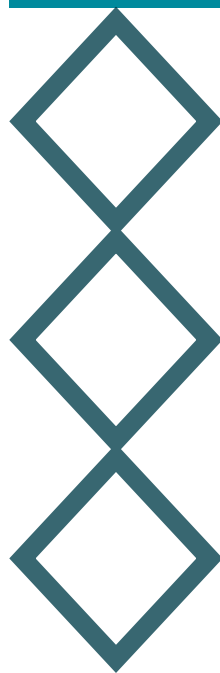
+++

# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

La plus-value  
de l'IPI



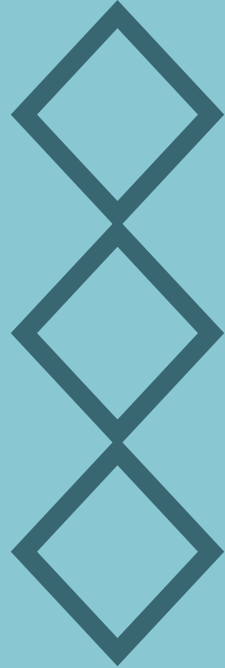
..... 18 .....



A côté de ses missions de contrôle et de sanction, l'IPI permet aux agents immobiliers de se perfectionner en leur proposant des services tels que:

- **Des formations afin de leur permettre d'avoir en permanence une connaissance de la législation et de remplir leurs obligations déontologiques**
- **Mise à disposition d'outils informatiques professionnels (par exemple, la recherche cadastrale)**
- **Information sur l'actualité immobilière**

..... 19 .....



# FOIRE AUX QUESTIONS



**Un particulier peut-il être désigné comme syndic ?**

*Oui, seulement s'il est copropriétaire du bâtiment qu'il gère.*

**Le conseil de copropriété peut-il agir à la place du syndic ?**

*Non, il veille à ce que le syndic exécute ses missions mais ne peut pas agir à sa place.*

**J'ai une fuite d'eau dans mon appartement, mon syndic doit-il envoyer quelqu'un pour la réparer ?**

*Non, il ne s'occupe pas des problèmes relatifs aux parties privatives, sauf si cela a un impact sur les parties communes.*

**Mon voisin m'insulte, que doit faire mon syndic ?**

*Rien, il n'est pas compétent pour régler un conflit entre voisins sauf s'il touche à la copropriété. Il a l'obligation de rester neutre.*

**Suite à la dernière assemblée générale, le syndic m'a fait parvenir le procès-verbal (endéans les 30 jours). Toutefois, je ne suis pas d'accord avec ce PV. Vers qui puis-je me diriger ?**

*Le Juge de Paix, dans les 4 mois de l'assemblée générale.*



## **A quoi dois-je faire particulièrement attention si je signe un contrat avec un agent immobilier?**

- *Quel est le montant des honoraires ? (ils doivent être mentionnés TVAC)*
- *Quand les honoraires sont-ils dus ?*  
*Différentes possibilités :*
  - *Dès que l'agent immobilier a trouvé un amateur au prix minimum que je souhaite (même si je n'accepte pas l'offre)*
  - *Dès que je signe une offre d'achat*
  - *Au compromis*
  - *À l'acte authentique*
- *Comment suis-je informé du suivi de la mission ?*  
*Par écrit, verbalement ?*
- *Quand le contrat prend-il fin ?*

## **Pendant la mission, puis-je vendre moi-même mon bien ?**

*Vous devez lire le contrat que vous avez signé qui le précise.*



## **J'ai une question par rapport à mon contrat, qui puis-je contacter ?**

*Votre agent immobilier, qui se fera un plaisir de vous répondre.*

## **J'ai fait une offre au prix annoncé dans l'annonce/à un prix supérieur, le bien m'est-il acquis ?**

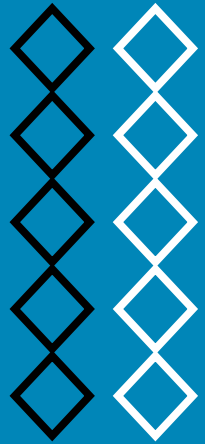
*Non, car c'est le propriétaire qui choisit quelle offre il accepte et ce n'est pas nécessairement la première, la dernière ou la plus élevée. Par contre, l'agent immobilier est tenu de lui transmettre toutes les offres qu'il reçoit.*

## **Mon acompte est-il protégé ?**

*Oui si vous faites appel à un agent immobilier agréé IPI, car il est assuré et doit disposer d'un compte bancaire spécifique (compte de tiers).*

## **Lorsque je signe un contrat, dois-je recevoir une copie ?**

*Oui.*



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 ainsi que de la poursuite des personnes exerçant illégalement la profession.



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

**2020**