

# LES 3 MÉTIERS D'AGENT IMMOBILIER



**Courtier**



**Syndic**



**Régisseur**



VOUS SOUHAITEZ EXERCER UN MÉTIER  
AUX **TÂCHES VARIÉES** ?

VOUS AIMEZ LE **CONTACT HUMAIN** ?

VOUS RECHERCHEZ UN TRAVAIL  
QUI ALLIE **SOUPLESSE** DANS LES HORAIRES  
DE TRAVAIL ET **INDÉPENDANCE** ?

Alors, la profession d'agent immobilier est peut-être faite pour vous !

Saviez-vous que cette profession réglementée regroupe trois métiers différents, à savoir celui de **COURTIER**, **SYNDIC** et **RÉGISSEUR** ?

Vous pouvez donc ajouter non pas une, mais trois cordes supplémentaires à votre arc !

N'attendez plus pour découvrir cette profession passionnante, aux multiples facettes, mais aussi et surtout au service des autres !

## 3

**Courtier**

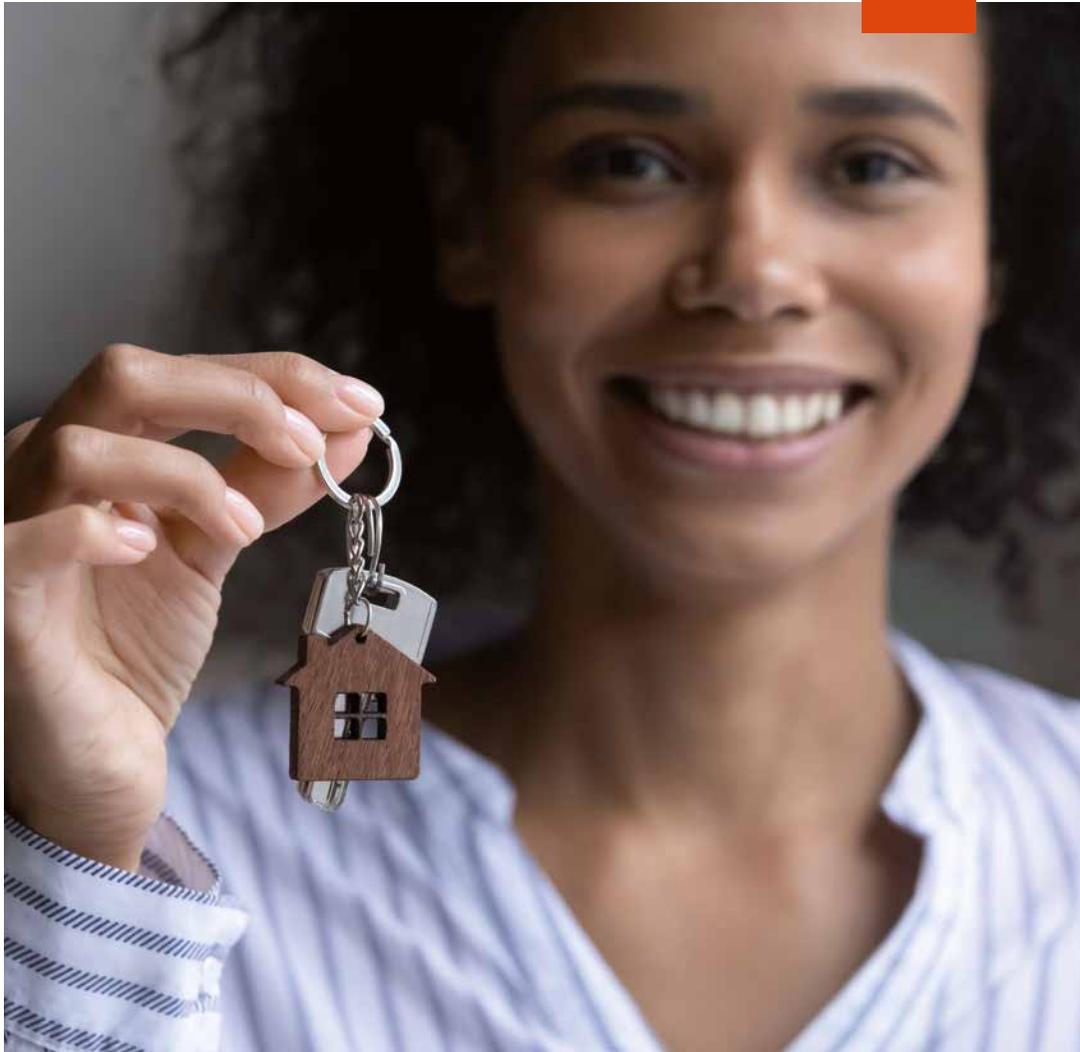
**L'AGENT IMMOBILIER-COURTIER** va, entre autres, prospecter, évaluer/expertiser des biens immobiliers, constituer des dossiers complets de vente et de location, organiser tous les aspects pratiques et commerciaux, effectuer des visites des biens immobiliers, superviser les négociations de prix et conditions de la vente/location, rédiger des actes de vente/location, etc.

**Syndic**

**L'AGENT IMMOBILIER-SYNDIC** gère les parties communes dans les immeubles d'appartements (par exemple l'ascenseur, la toiture, etc.) et exécute les décisions prises par l'assemblée générale (AG). Il veille au bon fonctionnement de la copropriété et représente l'association des copropriétaires (ACP).

**Régisseur**

**L'AGENT IMMOBILIER-RÉGISSEUR** gère les biens immobiliers d'autres personnes. Cela va de la gestion locative, gestion financière à la gestion technique de biens immobiliers.



## VOUS SOUHAITEZ EXERCER DES ACTIVITÉS :

### ▪ **comme employé**

Vous ne devez pas vous inscrire à l'IPI, soit l'Institut professionnel des agents immobiliers. Cela signifie que vous ne pourrez pas porter le titre d'agent immobilier et agirez sous la responsabilité d'un agent immobilier.

**ATTENTION** : si vous êtes employé et êtes également administrateur, gérant ou associé au sein de l'entreprise, alors vous devez être agréé par l'IPI.

### ▪ **comme indépendant**

Demandez votre agrégation à l'IPI, soit l'organe officiel de contrôle de tous les agents immobiliers dans notre pays.



L'agrégation IPI est **strictement personnelle** et ne peut donc être transmise à une autre personne.

Vous pouvez compter sur l'IPI pour écarter du marché immobilier les personnes qui exercent sans agrégation IPI.

Être agent immobilier, c'est porter fièrement un titre reconnu et protégé !

## VOUS AVEZ ACCÈS À LA PROFESSION SI...

Vous avez le **DIPLÔME REQUIS**  
(bachelier ou formation de chef d'entreprise  
agent immobilier)

Inscrivez-vous et attendez la validation de l'IPI

**Votre demande est acceptée**

Effectuez votre stage IPI  
(1500h - un an minimum)

Présentez le test d'aptitude pratique  
(examens écrit et oral)

En cas de réussite :  
**inscription au tableau  
des titulaires**

Vous disposez d'une  
**EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE**  
pertinente d'au minimum 6 ans

Inscrivez-vous et attendez la validation de l'IPI

**Votre demande est acceptée**

Présentez le test d'aptitude pratique  
(examens écrit et oral)

En cas de réussite :  
**inscription au tableau  
des titulaires**

L'agent immobilier est un partenaire de qualité qui va informer, conseiller, aider et accompagner ses clients ! Plus encore, il leur offre également de nombreuses garanties ! Ainsi, le consommateur qui fait appel à un agent immobilier a l'assurance qu'il :

- doit respecter les règles de bonne conduite de la profession (= Code de déontologie);
- est assuré (assurance RC professionnelle et cautionnement);
- doit avoir un compte de tiers (sauf pour les syndicats);
- doit se former annuellement afin de fournir un service professionnel et de qualité;
- etc.

**Les agents immobiliers sont ainsi tenus d'exercer leur métier de manière éthique ! L'IPI est d'ailleurs doté d'un organe disciplinaire qui s'assure du respect de ces règles.**

Grâce à l'IPI, la profession bénéficie donc d'un **strict encadrement**, ce qui représente une réelle protection du consommateur.



### **L'IPI est bien plus qu'un organe de contrôle !**

FORMATION, COMMUNICATION, ASSISTANCE JURIDIQUE TÉLÉPHONIQUE :  
AUTANT D'OUTILS (ET BIEN D'AUTRES) MIS À VOTRE DISPOSITION.

AGENT IMMOBILIER  
**COURTIER**

Profil

Tâches

Rémunération

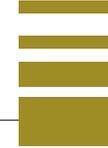




### **L'agent immobilier-courtier est un véritable porteur de projets de vie !**

Il constitue un intermédiaire précieux dans la relation entre un acquéreur et un vendeur ou entre un bailleur et un locataire.

Il est à la source d'une rencontre entre ces parties et leur apporte une aide déterminante dans la réalisation de leur projet en les aidant à concrétiser un contrat de vente ou de location.

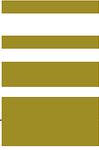


## **COURTIER PROFIL**

Vous disposez des connaissances et compétences ci-dessous, ou êtes prêt(e) à les acquérir ?

### **Alors, le métier de courtier est fait pour vous !**

- Vous êtes une personne sociable qui comprend rapidement les besoins et les souhaits des clients ;
- Vous pouvez travailler de manière structurée et précise ;
- Vous disposez de connaissances en matière de droit, d'urbanisme, de construction, d'énergie, de fiscalité, ..., et pouvez conseiller correctement vos clients en la matière ;
- Vous maîtrisez les outils informatiques ;
- Vous êtes doué(e) pour négocier ;
- Vous êtes flexible et souhaitez bénéficier d'une grande souplesse dans vos horaires de travail ;
- Vous êtes dynamique et vous vous déplacez volontiers.



## COURTIER TÂCHES

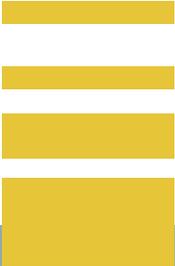
- Suivre et analyser l'évolution du marché de l'immobilier, de la construction, etc.;
- Rechercher des biens immobiliers et prospector des nouveaux clients;
- Evaluer/expertiser des biens immobiliers;
- Établir un dossier de vente ou de location complet (entre autres : matrice cadastrale et plan cadastral, renseignements urbanistiques, attestation du sol, PEB);
- Réaliser le planning et la publicité du bien à mettre en vente ou en location (photos, rédaction du descriptif, etc.);
- Organiser les visites et accompagner les potentiels acquéreurs/locataires;
- Négocier et établir le contrat de vente ou le contrat de location;
- Vérifier la réalisation des conditions de la vente ou de la location;
- Communiquer régulièrement avec les clients, notaires, prospects, etc.



## COURTIER RÉMUNÉRATION

L'agent immobilier-courtier est en général payé de la manière suivante :

- pourcentage ou commission ;
- forfait parfois assorti d'un pourcentage ou d'une commission.



# AGENT IMMOBILIER SYNDIC



Profil



Tâches



Rémunération





### **L'agent immobilier-syndic est le garant de la protection du patrimoine des copropriétaires.**

Il gère donc les parties communes des copropriétés dans des immeubles d'appartements. Ce métier offre de **réelles opportunités d'emploi** !

## **SYNDIC PROFIL**

Vous disposez des connaissances et compétences ci-dessous, ou êtes prêt(e) à les acquérir ?

### **Alors, le métier de syndic est fait pour vous !**

- La communication n'a pas de secret pour vous ;
- Vous maîtrisez l'art du compromis afin de parvenir à des décisions concrètes ;
- Vous pouvez fixer un cadre et traiter avec des personnes aux profils différents ;
- Vous disposez de compétences pluridisciplinaires et excellez donc dans les domaines technique, administratif, juridique et comptable ;
- Vous êtes capable de planifier et êtes multitâches ;
- Vous maîtrisez les outils informatiques ;
- Vous savez vous adapter et gérer les imprévus.



## SYNDIC TÂCHES

### Gestion administrative

- Collecter toutes les données nécessaires à la gestion du bâtiment ;
- Préparer, accompagner l'assemblée générale (AG) de l'association des copropriétaires (ACP) et en assurer le suivi ;
- Agir comme intermédiaire dans les relations contractuelles ;
- Etre le représentant légal de l'ACP.

### Gestion financière

- Ouvrir les comptes bancaires au nom de l'ACP ;
- Tenir la comptabilité de l'ACP (administrer et gérer les fonds) et établir les décomptes ;
- Vérifier et payer toutes les factures relatives à l'ACP.

### Gestion technique

- Veiller au bon entretien du bâtiment et des installations et s'occuper des pannes ou problèmes techniques dans les parties communes ;
- Préparer des dossiers d'améliorations techniques du bâtiment ;
- Assurer le suivi des travaux.



## SYNDIC RÉMUNÉRATION

L'agent immobilier-syndic perçoit une **rémunération fixe de base** à laquelle s'ajoutent les rémunérations supplémentaires contractuellement prévues en cas de prestations complémentaires.

Ses revenus sont donc **récurrents et stables.**

AGENT IMMOBILIER

# RÉGISSEUR

Profil

Tâches

Rémunération





## **Le régisseur est le garant de la gestion du patrimoine de ses clients.**

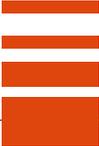
Ces derniers lui font confiance pour qu'il gère à leur place leurs biens immobiliers.

## **RÉGISSEUR PROFIL**

Vous disposez des connaissances et compétences ci-dessous, ou êtes prêt(e) à les acquérir ?

### **Alors, le métier de régisseur est fait pour vous !**

- Valoriser le patrimoine de vos clients vous tient à cœur ;
- Vous disposez de compétences pluridisciplinaires et excellez donc dans les domaines technique, administratif, juridique et comptable ;
- Vous savez vous adapter et gérer les imprévus ;
- Vous maîtrisez les outils informatiques.



## RÉGISSEUR TÂCHES

### Gestion administrative

- Gérer les différentes étapes de la conclusion d'un contrat de location ;
- Assurer le suivi des contrats de location en cours (exemple : veiller au versement des loyers par les locataires) ;
- Conseiller le client dans la gestion de son patrimoine.

### Gestion financière

- Établir les décomptes individuels et les factures destinés aux locataires ;
- Vérifier et assurer le suivi du paiement des factures ;
- Appliquer l'indexation annuelle aux loyers.

### Gestion technique

- Veiller au bon entretien du bien et s'occuper des pannes ou problèmes techniques ;
- Préparer des dossiers d'améliorations techniques du / des bien(s) ;
- Assurer le suivi des travaux.



## RÉGISSEUR RÉMUNÉRATION

L'agent immobilier-régisseur perçoit en général un **pourcentage du total des loyers mensuels** qui proviennent du portefeuille immobilier de ses clients.

**Ses revenus sont donc récurrents et stables.**





L'IPI est un organisme de droit public (placé sous la tutelle du ministre des Classes moyennes), chargé de l'accès à la profession d'agent immobilier, 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**

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

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