

# L'IPi,

# L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS



# 1993

## L'IPI,

### UN ORDRE PROFESSIONNEL

Jusqu'en 1993, tout le monde pouvait être agent immobilier. Cela signifie que n'importe qui pouvait exercer la profession et porter le titre sans aucune formation, assurance, contrôle déontologique, etc.

Cela pouvait porter préjudice au consommateur ainsi qu'à la réputation du secteur.

Afin de réglementer et contrôler 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.

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

**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 pour le compte de tiers

• ► **COURTIER**

**2.** les activités de gestion des parties communes d'une copropriété

• ► **SYNDIC**

**3.** les activités de gestion de biens immobiliers autres que celles d'un syndic

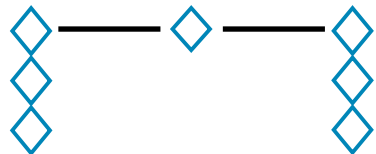
• ► **RÉGISSEUR**

**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. Il ne faut pas être agent immobilier pour les pratiquer.**

Je décide de me faire assister par un courtier ou de faire appel à un syndic ou un régisseur. Cette personne est-elle agréée ?  
Je vérifie sur le site internet de l'IPI :



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



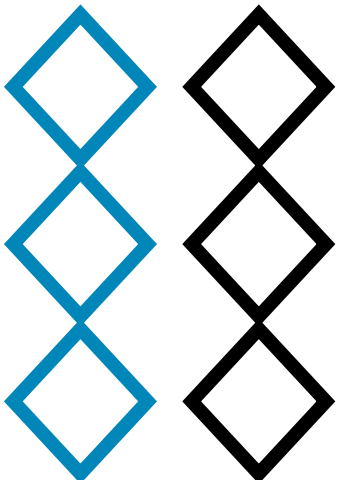
**LÉGAL**

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

- 
- Un employé, un stagiaire IFAPME/EFP/ Baccalauréat Hautes Ecoles
- ◇
- Un copropriétaire (en cas d'activités de syndic)
- ◇
- Un titulaire d'une autre profession réglementée (voir page 9)

**ILLÉGAL**

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)





# L'API, UN ORDRE PROFESSIONNEL

—  
La plus-value  
d'un agent immobilier

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

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

## 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 et d'une garantie financière
- Il utilise un compte de tiers légalement protégé
- 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. À titre d'exemple, un candidat doit au minimum être titulaire d'un diplôme de bachelier ou avoir suivi avec succès une formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier.

Une fois le dossier d'inscription en ordre, le candidat passe un test de compétences non éliminatoire. Par la suite, il effectue au moins 200 jours de stage sur une période d'un an auprès d'un maître de stage IPI. Ensuite, il présente un examen final écrit et oral.

\* Sous réserve de certaines autres professions réglementées (avocats et comptables pour les activités de syndic, notaires pour les activités de courtage, architectes et géomètres-experts pour les deux activités).





# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

## Les missions

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



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

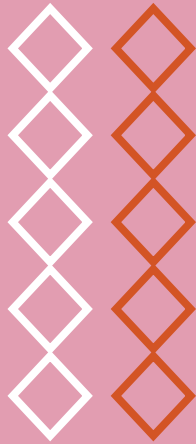
Le service Dépistage de l'IPI, qui écarte du marché les faux agents immobiliers, se charge d'ouvrir un dossier sur base d'une plainte d'un consommateur ou d'un agent immobilier ou encore suite au travail proactif de ses détectives.

En cas d'exercice illégal, la personne concernée peut soit régulariser sa situation et commencer le stage, soit cesser immédiatement l'activité illégale.

A défaut, la poursuite d'activités d'agent immobilier constitue une infraction relevant tant du droit commercial (tribunal de l'entreprise) que du droit pénal (tribunal correctionnel).

Le tribunal de l'entreprise peut ordonner la cessation des activités, éventuellement sous peine d'astreinte. Le tribunal correctionnel peut prononcer une peine de prison.

Les contrats de courtage, de syndic ou de régisseur conclus avec un faux agent immobilier sont contraires à la loi. Une vérification sur le site de l'IPI permet de s'assurer de l'agrégation de l'interlocuteur.



# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

## Les missions

3.

Contrôle  
déontologique

Les agents immobiliers sont soumis à des règles de déontologie, comme le sont les avocats, les médecins, les architectes,...

L'IPI a pour mission de contrôler le respect par les agents immobiliers des règles de déontologie régissant la profession (code de déontologie). 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.

**Le code de déontologie contient diverses dispositions.**

**Voici quelques exemples.**

**L'agent immobilier doit :**

- Être assuré (assurance RC professionnelle et cautionnement)
- Avoir un compte de tiers (sauf pour les syndicats)
- Respecter une obligation de formation annuelle
- Vérifier les informations qu'il communique (demander les documents et informations nécessaires, effectuer les vérifications requises, s'assurer de l'identité des parties, etc.)

L'intégralité du code de déontologie est consultable sur [www.ipi.be](http://www.ipi.be)



# L'IPI, UN ORDRE PROFESSIONNEL

## Procédure en cas de plainte

Toute personne qui estime que l'agent immobilier a commis une faute déontologique peut déposer une plainte auprès de l'IPI.



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



### Comment déposer une plainte ?

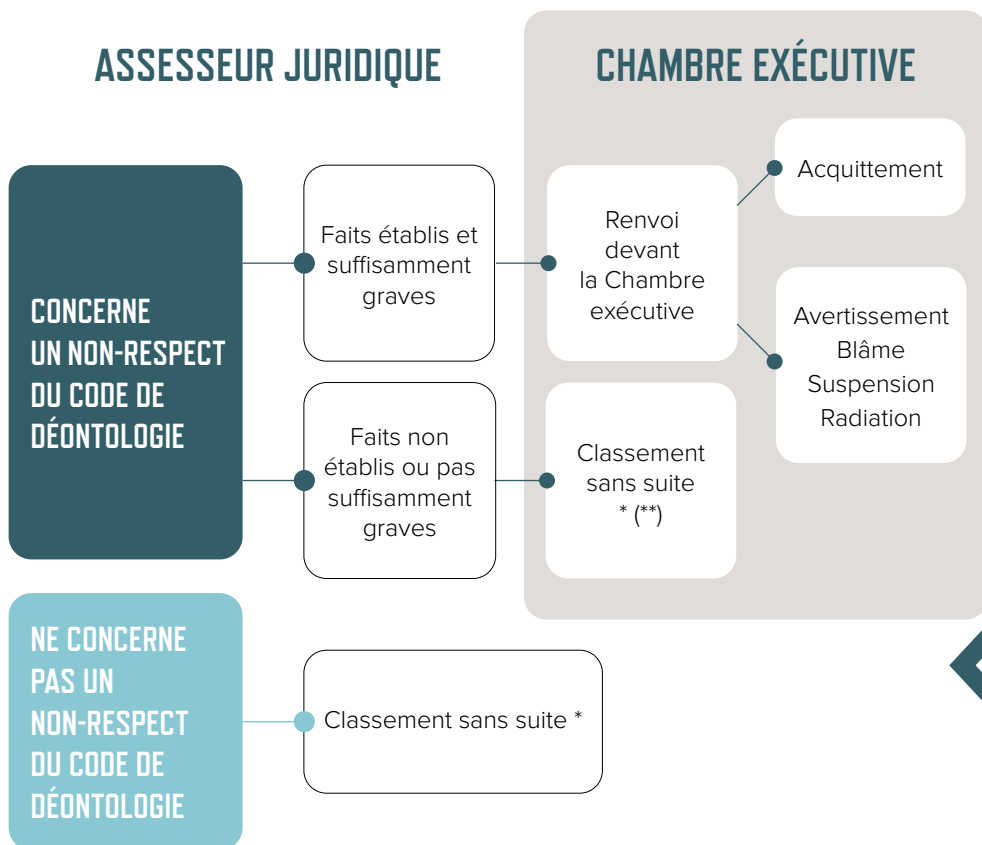
Les plaintes doivent toujours être introduites par écrit (par courrier à la rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles ou par e-mail à **ce@ipi.be**). Un formulaire est disponible sur notre site internet.

La plainte doit être accompagnée de preuves (copie des échanges de mails, copie du contrat de courtage, copie du bail, preuves de paiement, procès-verbaux d'assemblée générale, ...).

Un dossier est ouvert et examiné par un assesseur juridique. Il s'agit d'un avocat indépendant nommé par le ministre des Classes moyennes.



## Quelle est la procédure ? La plainte déposée :



\* Lorsqu'une plainte est classée sans suite, le plaignant a la possibilité de demander une révision de cette décision. La plainte sera ensuite réexaminée.

\*\* L'assesseur juridique peut faire toute remontrance qu'il juge utile dans le cadre d'un classement sans suite. Il peut donc classer sans suite avec ou sans remontrance.

## Ce que l'IPI fait ?

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

Le plaignant sera **informé** de l'évolution de la plainte, tant en cas de classement sans suite que de renvoi du dossier devant la Chambre exécutive. La décision disciplinaire définitive est également automatiquement communiquée au plaignant.

## 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 au consommateur**
- **Ne remplace pas les tribunaux compétents. Si l'agent immobilier commet une infraction autre que déontologique, les cours et tribunaux classiques sont 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

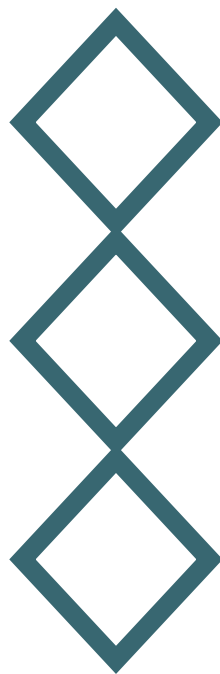


..... 18 .....

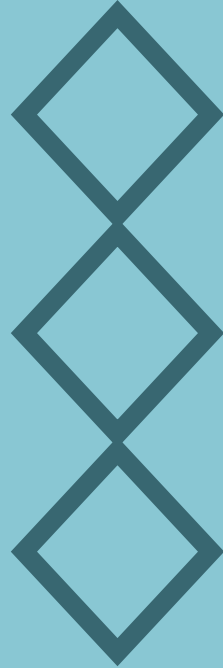


A côté de ses missions de contrôle et de sanction, l'IPI permet aux agents immobiliers de se perfectionner en leur proposant des services tels que:

- **Un large éventail de formations afin de leur permettre d'avoir en permanence une connaissance de la législation**
- **Mise à disposition de divers outils facilitant leur travail (par exemple, la recherche cadastrale)**
- **Mise en place d'un service d'assistance juridique auquel les agents immobiliers peuvent s'adresser pour obtenir une assistance juridique de première ligne**
- **Communication et sensibilisation sur divers thèmes liés à l'immobilier**



..... 19 .....



# FOIRE AUX QUESTIONS

## SYNDIC



### **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.*

### **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.*

### **Que doit mentionner le contrat de syndic en termes d'honoraires pour les services fournis par le syndic ?**

*Depuis le 1er janvier 2019, le contrat de syndic doit contenir la liste des prestations forfaitaires d'une part et des prestations complémentaires d'autre part, ainsi que les honoraires liés à ces prestations. Cette liste doit être aussi complète que possible. Si le syndic fournit un service qui n'est pas répertorié comme un service forfaitaire ou complémentaire, il ne pourra prétendre à aucune rémunération, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité absolue.*



## COURTAGE

**À quoi le consommateur doit-il faire particulièrement attention s'il signe un contrat avec un agent immobilier courtier ?**

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



**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 de tiers légalement protégé.*

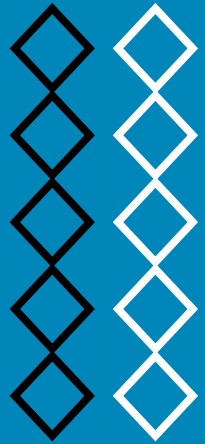
**Pendant la mission, puis-je vendre moi-même mon bien ?**

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

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



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

**2021**