

Institut Professionnel des Agents Immobiliers

## La déontologie de l'agent immobilier

- REGLES DEONTOLOGIQUES
- Titre I. DISPOSITIONS COMMUNES
- Titre II. OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER INTERMEDIAIRE
- Titre III. OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER ADMINISTRATEUR DE BIENS
- Titre IV. DISPOSITIONS FINALES

### REGLES DEONTOLOGIQUES

Tout comme les avocats, les médecins ou les architectes, les agents immobiliers doivent suivre certaines règles déontologiques. Ces règles sont inscrites dans le code de déontologie et dans la directive annexée. Ce code a été approuvé par arrêté royal du 29 juin 2018 et publié au Moniteur Belge le 31 octobre 2018. Il entre en vigueur le 30 décembre 2018.

## Titre I. DISPOSITIONS COMMUNES

### CHAPITRE I - Disposition générale

#### Art. 1

Le présent code est constitué de règles tendant à garantir un exercice digne et intègre de la profession d'agent immobilier ainsi que des fonctions exercées au sein de l'Institut.

Conformément à l'article 8 § 1 de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007, les règles de déontologie n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres.

Les obligations prévues par le présent code peuvent faire l'objet de directives.

Ce code, ainsi que les directives reprises en annexe et les éventuelles directives à venir, constituent, sur un plan déontologique, le corps de règles auxquelles les agents immobiliers sont soumis.

Dans le cadre de l'exercice de la profession, les agents immobiliers se conforment également aux principes de dignité et de probité inhérents à la profession et respectent les dispositions légales et réglementaires qui concernent cet exercice, et notamment :

- 1° le Code pénal et les lois pénales spéciales ;
- 2° le Code de droit économique et les arrêtés pris en exécution de ce Code ;
- 3° les dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis et les arrêtés pris en exécution de ces dispositions ;
- 4° les dispositions du Code civil en matière d'obligations contractuelles et quasi délictuelles ;
- 5° la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et

du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, et les arrêtés pris en exécution de cette loi ;

6° le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données ;

7° la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie ;

8° la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination ;

9° la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

## CHAPITRE II - Définitions

### Art. 2

Pour l'application du présent code, il faut entendre par :

- **1° la loi-cadre** : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007 ;
- **2° l'Institut** : l'Institut professionnel des agents immobiliers créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ;
- **3° le Conseil** : le Conseil national de l'Institut, tel que visé par la loi-cadre ;
- **4° les Chambres** : les Chambres de l'Institut, telles que visées par la loi-cadre ;
- **5° le Bureau** : le Bureau visé par l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers ;
- **6° l'agent immobilier** : la personne inscrite soit sur la liste des stagiaires, soit au tableau des titulaires ;
- **7° l'agent immobilier intermédiaire** : l'agent immobilier qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;
- **8° l'agent immobilier syndic** : l'agent immobilier qui agit dans le cadre de l'administration et la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 577-2 et suivants du Code civil ;
- **9° l'agent immobilier régisseur** : l'agent immobilier qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic ;
- **10° l'agent immobilier administrateur de biens** : l'agent immobilier qui réalise une ou plusieurs des activités visées aux points 8° et 9° du présent article ;
- **11° une directive** : une règle déontologique ou un ensemble de règles déontologiques destiné à détailler, adapter ou compléter un ou plusieurs articles contenus dans le présent code ; les directives n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres ;
- **12° le commettant** : la personne avec laquelle l'agent immobilier a conclu un contrat ayant pour cadre l'exercice de la profession réglementée par la loi du 11

février 2013 organisant la profession d'agent immobilier;

- **13° la mission** : la prestation de services résultant d'un louage d'ouvrage ou d'une désignation judiciaire et/ou d'un mandat, ayant pour objet l'exercice de la profession réglementée par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier;
- **14° le mandat** : l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom ; le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire ;
- **15° la fonction** : la fonction dévolue à l'agent immobilier au sein de l'Institut en vertu d'une élection, d'une nomination ou d'une désignation ;
- **16° le bien** : selon le cas, l'immeuble, son contenu, le fonds de commerce, les valeurs et droits réels immobiliers, ainsi que les titres représentatifs de ces droits ;
- **17° l'amateur** : la personne ayant déjà été en contact avec l'agent immobilier dans le cadre, selon le cas, de l'acquisition ou de la location d'un bien, ou de toute opération analogue ;
- **18° l'agence immobilière** : la société ou l'établissement dans le cadre duquel l'agent immobilier exerce sa profession ;
- **19° l'exclusivité** : la situation dans laquelle un agent immobilier est, à l'exclusion d'autres personnes, chargé de la commercialisation ou de la recherche d'un bien ; par extension, est également considérée comme exclusivité, la co-exclusivité, en vertu de laquelle au moins deux agents immobiliers, à l'exclusion d'autres personnes, sont chargés ou acceptent de commercialiser ou de rechercher un bien ;

## CHAPITRE III - L'agent immobilier et sa responsabilité : principes

### Art. 3

Sur le plan déontologique, l'agent immobilier, qu'il exerce la profession en tant que personne physique ou dans le cadre d'une personne morale, assume la responsabilité de tout acte posé dans l'exercice de sa profession, soit personnellement, soit par les préposés qui sont, dans le cadre de cet exercice, soumis à son autorité, soit par les personnes dont il s'est expressément engagé à coordonner les activités sous sa responsabilité.

En dehors de ces cas, il n'assume, sur le plan déontologique, aucune responsabilité du fait de collaborateurs agents immobiliers indépendants, sauf lorsqu'il a participé à des faits de nature à entraîner une telle responsabilité.

### Art. 4

L'agent immobilier doit personnellement et effectivement organiser son agence immobilière en vue de lui permettre d'assumer sa responsabilité, et, à cette fin organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont il doit répondre en vertu de l'article 3, premier alinéa.

Il veille à ce que ses préposés disposent d'une formation qui soit, d'une part, adaptée aux activités d'agent immobilier qu'ils réalisent sous son autorité, et, d'autre part, conforme aux obligations déontologiques auxquelles il est soumis.

**Art. 5**

L'agent immobilier est tenu d'assurer sa responsabilité civile professionnelle.

Il veille à ce que la responsabilité civile professionnelle relative à l'activité d'agent immobilier de la ou des personnes morales dans le cadre desquelles il exerce ladite activité ou dirige les services où celle-ci est exercée, soit également assurée.

**CHAPITRE IV - L'agent immobilier et le respect de la vie privée****Art. 6**

Sauf cause de justification, l'agent immobilier doit respecter l'inviolabilité du domicile et la vie privée des personnes concernées par des visites ou des interventions à domicile.

**Art. 7**

Lors de la consultation des banques de données auxquelles il a accès par l'intermédiaire de l'Institut et du traitement de ces données, l'agent immobilier ne peut recueillir et traiter que des informations directement liées à l'exercice de la mission à l'occasion de laquelle la consultation est demandée.

**CHAPITRE V - L'agent immobilier dans ses rapports avec ses commettants****Art. 8**

Préalablement à l'acceptation de toute mission, l'agent immobilier doit proposer à son commettant potentiel un projet écrit de convention adapté à l'exercice de la mission qui pourrait lui être confiée par le commettant potentiel. Ce projet doit être conforme aux normes applicables et stipuler de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires.

L'agent immobilier veille à attirer l'attention de son commettant potentiel sur les éléments essentiels du contrat de courtage ou de gestion qu'il lui propose de conclure.

**Art. 9**

Lorsqu'un projet de convention qu'il propose à son commettant potentiel comporte un mandat, l'agent immobilier est tenu de le stipuler de manière claire et apparente.

**Art. 10**

L'agent immobilier ne peut accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont la nature ou l'objet est contraire aux dispositions du présent code et de ses directives, transgresse des dispositions impératives ou d'ordre public ou met en péril son indépendance.

L'agent immobilier ne peut pas davantage accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont il sait que la nature ou l'objet contrevient à des décisions de justice.

#### **Art. 11**

L'agent immobilier ne peut harceler quiconque aux fins d'obtenir une mission.

#### **Art. 12**

L'agent immobilier réclamera à son commettant les documents et informations nécessaires à la réalisation de sa mission et procédera si nécessaire et dans la mesure de ses possibilités aux vérifications adéquates, de manière à lui permettre notamment de transmettre une information fiable aux personnes concernées par ladite mission.

Il précisera, s'il y a lieu, les réserves sur les points à propos desquels il ne peut obtenir d'informations.

Il informera son commettant de tout nouvel événement dont il a connaissance et susceptible d'avoir une incidence sur les droits et obligations de ce dernier.

#### **Art. 13**

L'agent immobilier s'assurera de l'identité, de la qualité et des coordonnées précises de son commettant ou des représentants de ce dernier, ainsi que de l'adéquation des pouvoirs de ces personnes avec l'objet de sa mission.

Il informera les parties de l'existence d'un éventuel engagement de porte-fort.

#### **Art. 14**

L'agent immobilier veille, dans les limites des moyens dont il dispose, à ne pas, par son propre fait ou par celui des personnes dont il est responsable en vertu de l'article 3, mettre en péril la sécurité des biens qu'il est chargé de gérer ou de commercialiser.

#### **Art. 15**

Même lorsqu'il est informé de la décision du commettant de mettre fin à sa mission, l'agent immobilier exécute ses obligations contractuelles ou statutaires jusqu'au terme de sa mission.

#### **Art. 16**

Sans préjudice de dispositions légales ou réglementaires prévoyant des délais

particuliers, l'agent immobilier conservera et restituera sans retard au commettant tous les documents que ce dernier lui a remis ou dont il a rémunéré l'obtention dans le cadre de sa mission.

#### **Art. 17**

L'agent immobilier ne peut poser aucun acte relatif à la commercialisation ou à l'administration d'un bien sans qu'une mission lui ait été confiée ou qu'une autorisation lui ait été donnée.

#### **Art. 18**

L'agent immobilier doit respecter le droit ou le choix des commettants et de leurs cocontractants lorsqu'il s'agit de faire appel aux services d'un professionnel, tel un expert, un notaire, un entrepreneur, sans préjudice des conseils qu'il prodiguerait à ses commettants et de ses habilitations contractuelles ou statutaires.

### **CHAPITRE VI - L'agent immobilier -L'information sur son agence immobilière et les biens commercialisés ou administrés, dans le cadre de la promotion ou de l'exercice de ses services**

#### **Art. 19**

Lorsqu'il donne des informations sur sa qualité, ses activités professionnelles, ses qualifications et ses services, l'agent immobilier les délivre honnêtement et s'interdit de s'approprier indûment des titres ou compétences, que ce soit en général ou vis-à-vis d'un bien déterminé.

#### **Art. 20**

L'agent immobilier doit indiquer, dans ses documents et sur son site Internet :

- son numéro d'agrément IPI ;
- la raison sociale de son établissement ou celle, accompagnée de la forme juridique, de la personne morale dans le cadre de laquelle il agit ;
- le nom de l'entreprise d'assurances couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance ;
- les mentions imposées par la loi.

#### **Art. 21**

Les annonces, l'affichage, les panneaux d'information et tout autre moyen promotionnel que l'agent immobilier utilise ou auquel il fait appel doivent faire clairement apparaître qu'ils émanent d'un agent immobilier.

### **CHAPITRE VII - L'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères**

**Art. 22**

L'agent immobilier ne peut exercer une activité réglementée d'agent immobilier en collaboration avec une personne pratiquant illégalement une telle activité.

**Art. 23**

L'agent immobilier doit s'abstenir de toute attitude ou acte déloyal de nature à nuire à un confrère.

**Art. 24**

L'agent immobilier respecte les accords de collaboration conclus avec des confrères et veille à acquitter en temps et en heure les montants dont il serait redevable à l'égard d'un confrère en vertu d'une collaboration.

**Art. 25**

Si plusieurs agents immobiliers souhaitent travailler de manière co-exclusive, leurs relations doivent être caractérisées par un véritable esprit de collaboration. Ils doivent échanger toutes les informations et tous les documents dans l'intérêt de la mission et établissent à cet effet une convention écrite de collaboration.

**CHAPITRE VIII - L'agent immobilier, ses honoraires et indemnités****Art. 26**

Les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité et l'exercice indépendant de la profession.

**Art. 27**

L'agent immobilier ne peut, sauf conventions particulières entre toutes les parties concernées, percevoir d'honoraires, de commissions, d'avantages ou de gratifications que de son commettant ou, le cas échéant, d'un confrère avec lequel il a obtenu un accord de collaboration.

**Art. 28**

L'agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires, de défraiements ou d'indemnisation qui n'aient été légalement ou conventionnellement admis.

**CHAPITRE IX - L'agent immobilier, et les mouvements financiers**

**Art. 29**

L'agent immobilier intermédiaire ou régisseur doit ouvrir un compte de tiers destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs qu'il est appelé à détenir ou gérer dans le cadre de sa mission, sauf si son commettant décide d'ouvrir un compte personnel à cet effet.

Les fonds et valeurs non remis ou transférés conformément à l'article 30 doivent être placés par l'agent immobilier sur ce compte de tiers, sauf instruction contraire de son commettant.

Sans préjudice d'une décision de justice, de conventions particulières nouées avec des tiers ou avec le commettant, les éventuels intérêts produits par les fonds et valeurs placés sur ce compte de tiers sont acquis au destinataire final de ces fonds et valeurs.

**Art. 30**

L'agent immobilier intermédiaire ou régisseur qui perçoit, dans l'exercice de son activité d'agent immobilier, des fonds et valeurs dont il n'est pas le destinataire final convenu, est tenu, s'il en est requis par la ou les parties concernées, ou par une décision de justice, de les remettre ou de les transférer sans retard, après décompte, aux ayant-droit ou aux personnes que ces derniers lui désignent.

Il est permis à l'agent immobilier de convenir, avec les ayant droit, de l'indemnisation de ses propres frais de transfert ou d'encaissement.

L'agent immobilier réclamera, s'il échet, les coordonnées des personnes ou des comptes à créditer.

**Art. 31**

La rémunération de l'agent immobilier pourra, de l'accord de son commettant, être prélevée sur les fonds et valeurs visés à l'article 28 et définitivement acquis au commettant, à moins que l'agent immobilier n'ait conscience d'agir en fraude du droit des tiers.

**Art. 32**

De l'accord du commettant, l'agent immobilier effectuera, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements aux tiers convenus.

L'agent immobilier effectuera également, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements liquidés par une décision de justice contraignante en la matière, et dont il serait avisé.

**Art. 33**

L'agent immobilier est tenu de faire garantir les fonds et valeurs qu'il détient ou gère dans le cadre de l'exercice de sa mission d'intermédiaire ou d'administrateur de biens.

**Art. 34**

L'agent immobilier délivrera quittance de toute somme, valeur ou effet versé entre ses mains ou celles de ses préposés.

**CHAPITRE X - L'agent immobilier et le devoir de discrétion****Art. 35**

L'agent immobilier est tenu au respect d'un devoir de discrétion, qu'il doit faire également respecter par les personnes travaillant sous son autorité.

Ce devoir de discrétion signifie que l'agent immobilier ne peut communiquer des données, faits et opinions relatifs à une mission à des personnes autres que celles qui sont autorisées à en prendre connaissance, et ce, aussi bien durant qu'après sa mission.

Il n'y a pas de manquement disciplinaire au devoir de discrétion si des informations relatives à une mission sont données par l'agent immobilier, notamment :

- dans l'exercice de sa défense personnelle en matière judiciaire ou disciplinaire ;
- lorsque et dans la mesure où il a été déchargé expressément de son devoir de discrétion par son commettant quant à des éléments qui concernent personnellement ce dernier;
- lorsqu'il constate que l'on agit en fraude de ses droits ou de ceux de son commettant et qu'il s'avère que la communication d'informations relatives à une mission doit être faite pour rétablir ou sauvegarder ces droits ;
- lorsque des informations utiles ou nécessaires à l'exercice de la mission doivent être transmises ou échangées avec des personnes impliquées dans celle-ci, tels que les collaborateurs internes ou externes de l'agence immobilière, permanents ou occasionnels, ou des spécialistes.

**Art. 36**

L'agent immobilier ne peut jamais fournir d'informations erronées sous prétexte de son devoir de discrétion.

**CHAPITRE XI - L'agent immobilier et son perfectionnement professionnel****Art. 37**

L'agent immobilier consacre l'attention nécessaire à son perfectionnement professionnel.

L'agent immobilier inscrit dans la colonne "agent immobilier-intermédiaire" doit suivre au moins dix heures de formation permanente par année calendrier. L'agent immobilier inscrit dans la colonne "agent immobilier-syndic" doit suivre au moins dix heures de formation permanente par année calendrier. Ainsi, l'agent immobilier inscrit dans les deux colonnes devra suivre vingt heures de formation permanente par année calendrier, soit dix heures pour chaque colonne.

L'agent immobilier choisira librement son programme de formation pour autant que

cette dernière ait un lien avec les activités professionnelles d'un agent immobilier. Le perfectionnement doit également tenir compte, notamment, de l'actualité juridique ou technique.

Pour ce faire, l'agent immobilier pourra librement choisir parmi les formations organisées par:

1. l'Institut ;
2. des tiers agréés par l'Institut ;
3. des tiers non agréés par l'Institut.

Pour les formations que l'agent immobilier a suivies auprès de tiers non agréés par l'Institut, il devra, à la demande de la Chambre, fournir les preuves nécessaires quant aux sujets et au temps qu'il aura consacrés à ces formations.

### **Art. 38**

L'agent immobilier stagiaire suivra les formations que l'Institut organise ou lui impose.

## **CHAPITRE XII - Incompatibilités - Bienséance**

### **Art. 39**

L'agent immobilier doit éviter tout conflit d'intérêts.

A cet effet, il indiquera sans équivoque à un commettant potentiel s'il intervient comme agent immobilier ou en une autre qualité et est tenu d'informer le commettant de toute situation où l'éventuel cocontractant de ce dernier est une personne avec laquelle il a un lien moral, familial ou juridique.

### **Art. 40**

Sans préjudice des cas prévus par la loi, il est interdit à un agent immobilier exerçant, au sein de l'Institut, une fonction juridictionnelle, d'enquête ou d'avis, de divulguer de quelque manière que ce soit à des tiers toute information permettant d'identifier les personnes concernées par les dossiers dont il est chargé.

Il ne peut davantage faire usage, à des fins personnelles ou professionnelles, d'informations privilégiées recueillies à l'occasion de l'exercice de cette fonction. Cette interdiction vaut jusqu'à l'expiration d'un délai de deux années après la clôture définitive de l'exercice de cette fonction.

On entend par informations privilégiées, toutes informations directement tirées des dossiers concernés par l'exercice de cette fonction et qui n'auraient pu être recueillies autrement.

### **Art. 41**

L'agent immobilier exerçant au sein de l'Institut une fonction juridictionnelle ou d'avis est tenu de s'abstenir dans les cas visés à l'article 828 du Code judiciaire, lorsqu'il a connaissance d'une cause de récusation de sa personne.

#### **Art. 42**

L'agent immobilier exerçant une fonction au sein de l'Institut ne peut en aucune manière participer à des décisions d'attribution, par ce dernier, de marchés, de droits ou d'avantages matériels ou moraux à lui-même ou des personnes physiques et morales avec lesquelles il a un lien moral, familial ou juridique.

#### **Art. 43**

L'agent immobilier détenteur d'une fonction au sein de l'Institut ne peut arguer de celle-ci dans le but de contraindre une personne à contracter avec lui ou un tiers.

### **CHAPITRE XIII - L'agent immobilier et l'Institut**

#### **Art. 44**

Dans le cadre de l'instruction d'un dossier disciplinaire ouvert à son encontre, l'agent immobilier est tenu de transmettre aux organes compétents de l'Institut toutes les informations et tous les documents qui lui sont demandés pour permettre à ces organes d'exercer leurs compétences légales.

## **Titre II. OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER INTERMEDIAIRE**

### **CHAPITRE I - L'agent immobilier intermédiaire dans ses rapports avec le commettant**

#### **Art. 45**

Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier intermédiaire est tenu de conclure un contrat écrit.

Les contrats conclus par l'agent immobilier intermédiaire doivent respecter le Code de droit économique, ainsi que les arrêtés pris en exécution de ce Code, lorsque cette réglementation est applicable.

#### **Art. 46**

Les estimations et évaluations de l'agent immobilier intermédiaire, qu'elles soient

concises ou développées, doivent être faites de manière sincère, sans préjudice d'éventuels affinements.

#### **Art. 47**

L'agent immobilier intermédiaire a l'obligation d'exprimer à son commettant des réserves au sujet du prix que ce dernier estimerait ou entendrait obtenir dans le cadre d'une évaluation ou d'une commercialisation de son bien si ce prix est, à sa connaissance, manifestement disproportionné à la hausse ou à la baisse par rapport à la valeur du bien ou au prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une commercialisation.

#### **Art. 48**

L'agent immobilier intermédiaire s'informe auprès de son commettant potentiel pour vérifier s'il a déjà confié un mandat à une autre personne. Dans l'affirmative, il ne peut accepter un tel mandat, sauf s'il prend effet après la fin du mandat en cours.

#### **Art. 49**

L'agent immobilier intermédiaire s'informe auprès de son commettant potentiel pour vérifier que la mission qui lui est proposée est ou non déjà confiée à un confrère.

Si le commettant porte à la connaissance de l'agent immobilier intermédiaire, au moment de la conclusion d'une mission non-exclusive, l'intervention concurrente d'un confrère agissant sans exclusivité, l'agent immobilier intermédiaire attirera l'attention du commettant sur les risques de cumul d'honoraires dont ce dernier pourrait être redevable.

#### **Art. 50**

L'agent immobilier intermédiaire doit toujours vérifier auprès de son commettant potentiel s'il a déjà confié antérieurement une mission d'intermédiation à un autre agent immobilier et si ce dernier lui a en ce cas transmis dans le délai légal après la fin de la mission d'intermédiation une liste reprenant les données des candidats contreparties à qui une information précise et individuelle a été donnée.

#### **Art. 51**

Sans préjudice d'accords particuliers, l'agent immobilier intermédiaire veillera à informer en temps utile son commettant du déroulement de sa mission.

#### **Art. 52**

Sauf convention contraire, l'agent immobilier intermédiaire est tenu, durant l'exercice de sa mission, de communiquer sans retard à son commettant toute proposition ou engagement ferme qui lui est adressé par un amateur.

**Art. 53**

Sur le plan disciplinaire, l'agent immobilier intermédiaire n'est pas responsable de la solvabilité des amateurs qu'il présente au commettant et de la manière dont ces personnes respectent leurs engagements à l'égard de ce dernier, sauf si que lorsque les carences ou manquements constatés, selon le cas :

- ont été sciemment celés par l'agent immobilier intermédiaire,
- ou ont résulté d'un acte ou d'une abstention contraire au contenu de ses obligations contractuelles,
- ou ont résulté d'un acte délictueux ou quasi-délictueux ayant généré sa responsabilité civile.

**CHAPITRE II - L'information sur les biens****Art. 54**

L'agent immobilier intermédiaire veille toujours à ce que les prix des biens qu'il communique correspondent à ceux convenus avec le commettant.

**Art. 55**

L'agent immobilier intermédiaire ne peut, dans sa publicité et ses annonces, induire en erreur les personnes sur la disponibilité et les caractéristiques essentielles des biens qu'il présente.

**Art. 56**

L'agent immobilier intermédiaire ne procèdera à un affichage sur le bien qu'avec l'accord de son commettant et se conformera aux dispositions applicables en la matière pour le bien concerné.

**CHAPITRE III - L'agent immobilier courtier dans ses rapports avec certains tiers et ses confrères****Art. 57**

Avant qu'un amateur ne matérialise un engagement, l'agent immobilier intermédiaire s'informerera quant à la capacité et aux pouvoirs de cet amateur, dans la mesure des moyens dont il dispose pour ce faire.

Dans les cas où l'engagement de l'amateur requerrait une autorisation ou un mandat, l'agent immobilier intermédiaire s'assurera de leur existence, à moins que l'amateur ne

se porte fort d'obtenir une telle autorisation ou ratification.

L'agent immobilier intermédiaire informera le commettant des doutes raisonnables qu'il aurait relativement à la capacité ou aux pouvoirs d'un amateur.

#### **Art. 58**

Si un amateur lui fait part de ses intentions de céder ses droits ou d'élire command, l'agent immobilier intermédiaire informera son commettant des risques liés à l'ignorance de l'identité ou de la capacité du cocontractant final.

#### **Art. 59**

Avant de réclamer ou d'accepter des fonds en garantie de la part d'amateurs ayant émis un engagement unilatéral relativement à un bien, l'agent immobilier courtier doit, si tel est le cas, les informer que sa mission n'est pas réalisée à titre exclusif.

#### **Art. 60**

L'agent immobilier intermédiaire ne peut engager son commettant que conformément aux termes de son mandat.

#### **Art. 61**

Lorsqu'un amateur lui remet en mains propres un exemplaire unique d'un document par lequel celui-ci s'engage, l'agent immobilier courtier lui en fournira copie.

#### **Art. 62**

L'agent immobilier intermédiaire veille à faire parvenir sans retard à un amateur la suite qui serait définitivement réservée par son commettant à un engagement souscrit et transmis par l'amateur.

#### **Art. 63**

A moins qu'il détienne un mandat de son commettant ou qu'il se porte personnellement fort, l'agent immobilier intermédiaire ne peut contracter avec un amateur relativement à un bien qu'il commercialise.

#### **Art. 64**

L'agent immobilier intermédiaire ne peut sciemment entamer la commercialisation d'un bien faisant l'objet d'une mission réalisée à titre exclusif par un confrère, et encore en cours.

Il ne peut non plus sciemment entamer, à titre exclusif, la commercialisation d'un bien

lorsqu'un confrère dispose d'une mission non-exclusive y afférente, et encore en cours.

## **CHAPITRE IV - Honoraires**

### **Art. 65**

L'agent immobilier intermédiaire ne peut stipuler de mode de détermination de ses honoraires qui crée une situation de conflit entre ses intérêts et ceux de son commettant, notamment en stipulant des honoraires correspondant au surplus entre le montant initialement convenu avec son commettant et celui effectivement obtenu de la transaction faisant l'objet de sa mission.

## **CHAPITRE V - Dispositions diverses**

### **Art. 66**

L'agent immobilier intermédiaire ne peut opérer d'opérations financières à partir de son compte de tiers que d'une manière transparente.

### **Art. 67**

L'agent immobilier intermédiaire, lui-même ou par personne interposée, ne peut, quant à un bien pour lequel il s'est vu confier une mission, manœuvrer aux fins de devenir cocontractant de son commettant, que ce soit ou non via un mécanisme d'option cessible.

Toutefois, il peut proposer ouvertement de devenir cocontractant de son commettant, à la condition qu'il renonce à poursuivre la mission relative au bien concerné et que les intérêts légitimes de son commettant ne soient pas lésés.

## **Titre III. OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER ADMINISTRATEUR DE BIENS**

### **CHAPITRE I - Dispositions communes à tous les agents immobiliers administrateurs de biens**

#### **Art. 68**

Sans préjudice d'un accord de son commettant, l'agent immobilier administrateur de biens ne peut opérer d'opérations financières à partir des comptes dont il a la gestion, que par voie de transfert ou via chèque bancaire, et uniquement sur base des conventions, instructions, autorisations, décisions ou documents qui les justifient.

L'alinéa qui précède ne concerne pas les menus frais et débours habituellement réclamés sous forme de liquidités.

Il ne peut détenir de carte de crédit relatif à un tel compte.

#### **Art. 69**

Sans préjudice de dispositions légales ou réglementaires particulières, les comptes, relevés et états patrimoniaux réalisés par l'agent immobilier administrateur de biens doivent être clairs, détaillés par catégories et types de frais, dépenses et recettes.

Les relevés et états patrimoniaux doivent être réalisés selon la fréquence conventionnellement ou statutairement prévue, et au minimum une fois l'an.

#### **Art. 70**

L'agent immobilier administrateur de biens doit veiller à ce que les personnes disposant d'un droit d'accès aux pièces justificatives des dépenses qui leur sont réclamées relativement au bien dont il a la gestion, puissent exercer leur droit, moyennant l'éventuelle rémunération convenue, sauf dans les cas où la gratuité d'un tel accès découle d'une loi ou d'un règlement.

#### **Art. 71**

Dans le cadre de sa mission d'information, l'agent immobilier administrateur de biens formule en temps utile tous les conseils et recommandations à son commettant.

Il informe en temps utile le commettant des prescriptions légales et réglementaires relatives au bien et attire, le cas échéant, l'attention de ce dernier sur les mesures, droits et obligations qui en découlent, ainsi que sur les risques qu'il encourt à défaut de respecter ces prescriptions.

#### **Art. 72**

Le cas échéant, l'agent immobilier administrateur de biens recommande avec objectivité au commettant de prendre les assurances qui doivent être souscrites relativement au bien concerné et ses composants.

#### **Art. 73**

L'agent immobilier administrateur de biens passe commande, d'ordre et pour compte de son commettant, uniquement aux fournisseurs de travaux et services qui possèdent les agréments éventuellement requises en vertu de la loi ou de la réglementation.

#### **Art. 74**

En vue de passer commande de travaux ou services, ou, le cas échéant, de les poursuivre, l'agent immobilier administrateur de biens réclame à son commettant une provision suffisante.

**Art. 75**

L'agent immobilier administrateur de biens ne peut passer commande de fournitures ou de services avec des personnes avec lesquelles il a un lien familial ou juridique, sauf autorisation ou ratification du commettant dûment informé de ce lien.

**CHAPITRE II - Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndic****Art. 76**

Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier syndic est tenu de conclure un contrat écrit.

**Art. 77**

L'agent immobilier syndic doit, pour chaque association de copropriétaires dont il est le syndic, disposer d'un compte distinct, dont il est le seul responsable, tel que prescrit par la loi.

**Art. 78**

L'agent immobilier syndic respecte les dispositions du Code civil relatives à la copropriété et les obligations qui lui sont imparties en tant que tel en vertu d'une loi, de statuts ou de règlements afférents à un bien et qui ne contreviendraient pas à des dispositions légales contraignantes, ainsi que celles résultant de la convention qui le lie à son commettant.

**Art. 79**

L'agent immobilier syndic fera le nécessaire pour veiller à ce que les indemnités, ristournes, remboursements et, de manière générale, toute somme revenant à l'association des copropriétaires soient versés directement sur le compte de cette dernière.

**Art. 80**

L'agent immobilier syndic veille à adopter une stricte neutralité dans les conflits qui impliqueraient des copropriétaires ou des occupants et qui ne concernent pas la gestion de l'association, sans préjudice de ses obligations légales ou conventionnelles, ou du respect à attacher à une décision de justice.

**Art. 81**

L'agent immobilier syndic doit tout mettre en œuvre afin de permettre à l'éventuel conseil de copropriété et au commissaire aux comptes de remplir leurs missions, sans que cette obligation ne l'autorise à donner suite à des initiatives du conseil de copropriété ou du commissaire aux comptes non légalement ou conventionnellement autorisées.

#### **Art. 82**

L'agent immobilier syndic et celui qui lui est adjoint provisoirement doivent instaurer entre eux une collaboration optimale et adaptée à l'étendue de leur mission.

#### **Art. 83**

L'agent immobilier syndic désigné par voie de justice est tenu aux mêmes obligations que celles auxquelles est soumis un syndic ordinaire, sous réserve et dans les limites des décisions judiciaires qui lui seraient applicables.

#### **Art. 84**

L'agent immobilier syndic tient les pièces justificatives relatives aux décomptes, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à la disposition en ses bureaux. Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 9°, du Code civil, il conserve ces pièces pendant dix ans à dater de sa décharge.

#### **Art. 85**

Dans le cadre de la transmission visée par l'article 577-8, § 4, 9°, du Code civil intervenant entre agents immobiliers syndics, le syndic sortant et celui qui lui succède établissent un inventaire détaillé des pièces transmises.

### **CHAPITRE III - Obligation spécifique de l'agent immobilier régisseur**

#### **Art. 86**

Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier régisseur est tenu de conclure un contrat écrit.

Les contrats conclus par l'agent immobilier régisseur doivent respecter le Code de droit économique, ainsi que les arrêtés pris en exécution de ce Code, lorsque cette réglementation est applicable.

#### **Art. 87**

Si l'agent immobilier régisseur reçoit une procuration de son commettant en vue de le représenter à l'assemblée générale des copropriétaires, cette procuration ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale

ou spéciale.

## **Titre IV. DISPOSITIONS FINALES**

### **Art. 88**

A moins qu'une formalité écrite ne soit expressément imposée en vertu d'une disposition légale, les obligations prévues en vertu du présent code à charge de l'agent immobilier en matière d'information du commettant ou des tiers ne requièrent pas l'obligation de constituer un écrit.

### **Art. 89**

Les dispositions du présent code ne sont d'application, sur le plan déontologique, que le sixième jour suivant leur publication au Moniteur belge.

© 2019 IPI - Tous droits réservés.