

## AVERTISSEMENT

Les textes légaux et réglementaires figurant dans ce site ne constituent pas une publication officielle (voir [www.moniteur.be](http://www.moniteur.be)) de sorte que l'IPI n'est pas responsable de leur contenu ni de l'utilisation qui en serait faite par les visiteurs de ce site ou des tiers.

Le code de déontologie et ses deux directives annexes ont été approuvés par AR du 27/09/2006 (MB du 18/10/2006).

Sauf disposition contraire, les articles du code sont entrés en vigueur le 17/12/2006. L'entrée en vigueur des deux directives est quant à elle fixée au 01/01/2007.

# **CODE DE DEONTOLOGIE**

## **INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS (I.P.I.)**

### A. DISPOSITIONS COMMUNES

CHAPITRE I Disposition générale

CHAPITRE II Définitions

CHAPITRE III L'agent immobilier et sa responsabilité : principes

CHAPITRE IV L'agent immobilier et le respect de la vie privée

CHAPITRE V L'agent immobilier et ses conventions

CHAPITRE VI L'agent immobilier dans ses rapports avec le commettant

CHAPITRE VII 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

CHAPITRE VIII L'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères

CHAPITRE IX L'agent immobilier, ses honoraires et indemnités

CHAPITRE X L'agent immobilier et les mouvements financiers

CHAPITRE XI L'agent immobilier et le devoir de discrétion

CHAPITRE XII L'agent immobilier et son perfectionnement professionnel

CHAPITRE XIII Conflits d'intérêts - incompatibilités - bienséance

CHAPITRE XIV L'agent immobilier et l'institut

### B. OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER COURTIER

CHAPITRE I L'agent immobilier courtier dans ses rapports avec le commettant

CHAPITRE II L'information sur les biens

CHAPITRE III L'agent immobilier courtier dans ses rapports avec certains tiers et ses confrères

CHAPITRE IV Honoraires

CHAPITRE V Dispositions diverses

### C. OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER ADMINISTRATEUR DE BIENS

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

CHAPITRE II Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndic

CHAPITRE III Obligation spécifique de l'agent immobilier régisseur

### D. DISPOSITIONS FINALES

---

# DISPOSITIONS COMMUNES

## CHAPITRE I - Dispositions générales

### 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 7 § 1 de la loi-cadre du 1er mars 1976, 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° la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, et les arrêtés pris en exécution de cette loi ;
  - 3° les dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis;
  - 4° les dispositions du Code civil en matière d'obligations contractuelles et quasi délictuelles ;
  - 5° la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, et les arrêtés pris en exécution de cette loi ;
  - 6° la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection des données à caractère personnel, et les arrêtés pris en exécution de cette loi ;
  - 7° la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie ;
  - 8° la loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme ;
  - 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 du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services ;

- 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 27 novembre 1985 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services ;
- 6°** l'agent immobilier : la personne inscrite soit sur la liste des stagiaires, soit au tableau des titulaires, soit qui a été autorisée à exercer l'activité d'agent immobilier à titre occasionnel ;
- 7°** l'agent immobilier courtier : l'agent immobilier qui réalise pour le compte de tiers des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la 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 ;
- 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 chapitre ;
- 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 de prestations de services ayant pour cadre l'exercice de la profession réglementée par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ;
- 13°** la mission : la prestation de services résultant d'une convention ou d'une désignation judiciaire, assortie ou non d'un mandat, ayant pour objet l'exercice de la profession réglementée par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ;
- 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 ;

**20°** le porte-fort : l'acte par lequel une personne se porte fort pour un tiers, en promettant le fait de celui-ci ; sauf l'indemnité contre celui qui s'est porté fort ou qui a promis de faire ratifier si le tiers refuse de tenir l'engagement.

---

## **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 et ses conventions

### 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.

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

Les contrats conclus par l'agent immobilier doivent respecter la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, ainsi que les arrêtés pris en exécution de cette loi, lorsque cette réglementation est applicable.

### 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.

---

## CHAPITRE VI - L'agent immobilier dans ses rapports avec le commettant

### 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 ou un mandat 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**

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 VII - 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 ;
- les mentions en matière de garantie financière, selon des modalités à régler par une directive ;
- les mentions imposées par la loi.

**Art. 21**

Les annonces qu'il publie et qui sont visibles du public doivent faire clairement apparaître qu'elles émanent d'un agent immobilier.  
Sans préjudice de l'article 20, dans l'affichage, sur les panneaux d'information ou tout autre moyen promotionnel qu'il utilise ou auquel il fait appel, l'agent immobilier fait au moins mention de son nom ou de sa dénomination commerciale.

---

## **CHAPITRE VIII - 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.

---

## CHAPITRE IX - L'agent immobilier, ses honoraires et indemnités

### Art. 25

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

### Art. 26

L'agent immobilier ne peut, sauf conventions particulières entre toutes les parties concernées, percevoir d'honoraires, 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. 27

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

---

## CHAPITRE X - L'agent immobilier et les mouvements financiers

### Art. 28

L'agent immobilier courtier 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 29 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. 29

L'agent immobilier courtier 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 ayants-droit ou aux personnes que ces derniers lui désignent.

Il est permis à l'agent immobilier de convenir, avec les ayants 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. 30**

La rémunération de l'agent immobilier pourra, de l'accord de son commettant, être prélevée sur les fonds et valeurs visés à l'article 29 et définitivement acquis au commettant, à moins que l'agent immobilier n'ait conscience d'agir en fraude du droit des tiers.

**Art. 31**

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. 32**

L'agent immobilier est tenu, selon des modalités à régler par une directive, 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. 33**

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

---

## CHAPITRE XI - L'agent immobilier et le devoir de discrétion

**Art. 34**

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. 35**

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

---

## **CHAPITRE XII - L'agent immobilier et son perfectionnement professionnel**

**Art. 36**

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

L'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre au moins une moyenne de dix heures de formation permanente par année civile, calculée sur une période de deux ans. 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.

A la demande de la Chambre, l'agent immobilier devra fournir les preuves nécessaires quant aux sujets et au temps qu'il aura consacrés à sa formation professionnelle.

L'Institut peut lui-même dispenser, sans toutefois pouvoir les imposer, des formations permanentes ; le coût de ces formations est pris en charge par l'Institut. Pour l'application de l'alinéa 2 du présent article, le Conseil fixe le nombre d'heures que représente le suivi de chacune de ces formations.

Les alinéas 2 à 4 du présent article entrent en vigueur le 1er janvier 2007.

**Art. 37**

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

---

## **CHAPITRE XIII - Conflits d'intérêts – Incompatibilités - Bienséance**

**Art. 38**

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. 39**

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. 40**

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. 41**

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. 42**

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 XIV - L'agent immobilier et l'Institut

**Art. 43**

L'agent immobilier ne peut être poursuivi sur un plan disciplinaire que pour des comportements qui ont fait l'objet d'une plainte ou de manquements dont les organes compétents de l'Institut ont été informés.

**Art. 44**

Dans le cadre de l'instruction d'un dossier disciplinaire ouvert à son encontre, et après avoir été informé des manquements qui lui sont reprochés, l'agent immobilier est tenu de transmettre aux organes compétents de l'Institut toutes les informations et tous les documents qui lui sont demandés, dans la mesure où ces informations et documents sont en rapport direct avec les manquements qui lui sont reprochés, pour permettre à ces organes d'exercer leurs compétences légales.

---

# OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER COURTIER

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

### **Art. 45**

Les estimations et évaluations de l'agent immobilier courtier, qu'elles soient concises ou développées, doivent être faites de manière sincère, sans préjudice d'éventuels affinements.

### **Art. 46**

L'agent immobilier courtier 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. 47**

L'agent immobilier courtier ne peut accepter un mandat lorsqu'il sait qu'une autre personne en est déjà chargée.

L'agent immobilier courtier ne peut accepter un mandat dans le cadre d'une mission non-exclusive ou co-exclusive que s'il s'est assuré auprès du commettant qu'il n'en a pas déjà chargé un tiers.

### **Art. 48**

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

### **Art. 49**

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

### **Art. 50**

Sauf convention contraire, l'agent immobilier courtier 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. 51**

Sur le plan disciplinaire, l'agent immobilier courtier 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 les carences ou manquements constatés, selon le cas :

- ont été sciemment celés par l'agent immobilier courtier,
- 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. 52**

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

### **Art. 53**

L'agent immobilier courtier 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. 54**

L'agent immobilier courtier 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. 55**

Avant qu'un amateur ne matérialise un engagement, l'agent immobilier courtier s'informerait 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 courtier s'assurerait de leur existence, à moins que l'amateur ne se porte fort d'obtenir une telle autorisation ou ratification.

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

### **Art. 56**

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

### **Art. 57**

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. 58**

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

**Art. 59**

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. 60**

L'agent immobilier courtier 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. 61**

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

**Art. 62**

L'agent immobilier courtier détenteur d'un mandat de son commettant ne peut contracter dans ce cadre avec un amateur sous condition d'acceptation ou de ratification de ce commettant.

**Art. 63**

L'agent immobilier courtier ne peut, sans autorisation de son commettant, diminuer ou différer les conditions, garanties et réserves contractuellement instituées entre son commettant et le cocontractant de ce dernier, ni exonérer ce cocontractant du respect de ses obligations.

**Art. 64**

L'agent immobilier courtier 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 courtier 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.

**Art. 66**

L'agent immobilier courtier ne peut réclamer d'honoraires relativement à une transaction réalisée après le terme de sa mission, que dans un délai raisonnable, sans préjudice des règles relatives à la prescription.

---

## CHAPITRE V - Dispositions diverses

**Art. 67**

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

**Art. 68**

L'agent immobilier courtier, 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.

---

## OBLIGATIONS SPECIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER ADMINISTRATEUR DE BIENS

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

**Art. 69**

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. 70**

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. 71**

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. 72**

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. 73**

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. 74**

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.

Lorsque la réglementation sur l'enregistrement des entrepreneurs est applicable, l'agent immobilier administrateur de biens ne fera appel qu'aux services d'entrepreneurs enregistrés, sauf instructions contraires de son commettant.

**Art. 75**

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. 76**

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. 77**

L'agent immobilier syndic doit disposer d'un compte bancaire distinct, dont il est le seul responsable, ouvert au nom de chaque association de copropriétaires dont il est le syndic.



**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 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. 80**

L'agent immobilier syndic doit tout mettre en œuvre afin de permettre à l'éventuel conseil de gérance d'exercer son contrôle à son égard et de l'assister dans sa gestion, sans que cette obligation ne l'autorise à donner suite à des initiatives du conseil de gérance non légalement ou conventionnellement autorisées.

**Art. 81**

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. 82**

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. 83**

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 cinq ans à dater de sa décharge.

---

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

**Art. 84**

L'agent immobilier régisseur ne peut effectuer d'opérations financières impliquant le commettant après l'échéance de sa mission, à moins de justifier d'une dérogation du commettant, et sous réserve de l'application de dispositions légales plus contraignantes.

---

## DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 85**

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. 86**

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