

CODE DE DÉONTOLOGIE

LA DÉONTOLOGIE DE L'AGENT IMMOBILIER



IPI

l'Institut professionnel des agents immobiliers

Rue du Luxembourg 16b

1000 Bruxelles

TABLE DES MATIERES

Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers	3
Titre I Dispositions générales	3
Titre II Obligations communes à l'agent immobilier intermédiaire, l'agent immobilier syndic et l'agent immobilier régisseur	5
Sous-titre I - Obligations générales	5
Sous-titre II L'agent immobilier dans ses rapports avec le commettant	9
Sous-titre III. L'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères	10
Sous-titre IV. L'agent immobilier et les aspect financiers.....	11
Sous-titre V. L'agent immobilier et l'intelligence artificielle.....	11
Sous-titre VI. L'agent immobilier exerçant une fonction au sein de l'Institut	12
Titre III . Obligations spécifiques de l'agent immobilier intermédiaire.....	14
Chapitre I. L'agent immobilier intermédiaire dans ses rapports avec le commettant	14
Chapitre II. L'information sur les biens	15
Chapitre III. L'agent immobilier intermédiaire dans ses rapports avec certains tiers et ses confrères	15
Chapitre IV. Honoraires	16
Chapitre V. Conflit d'intérêts	16
Titre IV. Obligations spécifiques de l'agent immobilier administrateur de biens	18
Chapitre I. Dispositions communes à tous les agents immobiliers administrateurs de biens	18
Chapitre II. Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndic.....	19
Chapitre III. Obligations spécifiques de l'agent immobilier régisseur	20
Titre V. Obligations spécifiques de l'agent immobilier intermédiaire et de l'agent immobilier régisseur	21
Chapitre I. L'agent immobilier intermédiaire et l'agent immobilier régisseur et les mouvements financiers	21
Chapitre II. L'agent immobilier intermédiaire et l'agent immobilier régisseur et leurs obligations en matière de prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme	22

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art.1 La déontologie est constituée 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.

La déontologie se compose :

- des principes de dignité, de probité et de diligence ;
- des dispositions du présent code ;
- des directives adoptées par l'Institut ;
- du cadre légal et réglementaire applicable à l'agent immobilier dans l'exercice de ses fonctions.

Une liste non-exhaustive des textes constituant le cadre légal et réglementaire est publiée sur le site internet de l'Institut.

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 3.78 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 ;
- **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 qui se forme par l'acceptation du mandataire et par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom ;
- **15° 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 ;
- **16° 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 ;
- **17° l'agence immobilière** : la société ou l'établissement dans le cadre duquel l'agent immobilier exerce sa profession ;
- **18° 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 ;
- **19° compte de qualité** : un compte de tiers ou un compte rubriqué tel que défini par l'article 21/2, §2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
- **20° compte de tiers** : un compte de qualité qui est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers ;
- **21° compte rubriqué** : un compte de qualité qui est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier déterminé ou pour un client déterminé ;
- **22° système d'intelligence artificielle** : un système automatisé qui est conçu pour fonctionner à différents niveaux d'autonomie et qui peut faire preuve d'une capacité d'adaptation après son déploiement, et qui, pour des objectifs explicites ou implicites, déduit, à partir des entrées qu'il reçoit, la manière de générer des sorties telles que des prédictions, du contenu, des recommandations ou des décisions qui peuvent influencer les environnements physiques ou virtuels.

TITRE II OBLIGATIONS COMMUNES À L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE, L'AGENT IMMOBILIER SYNDIC ET L'AGENT IMMOBILIER RÉGISSEUR

SOUS-TITRE I - OBLIGATIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I. 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 organise personnellement et effectivement son agence immobilière en vue de lui permettre d'assumer sa responsabilité. A cette fin, il organise 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 assure 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 II. 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. 6 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. 7 L'agent immobilier indique dans ses documents, tant papiers que dématérialisés, 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, ainsi que le numéro d'entreprise de cet établissement ou de cette personne morale ;
- le nom de l'entreprise d'assurances couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance ;
- le numéro de son compte de tiers lorsqu'un tel compte est requis ;
- les mentions imposées par le Code de droit économique ou toute autre réglementation.

Sur ses réseaux sociaux, l'agent immobilier indique les informations reprises à l'alinéa précédent à l'exception de la mention du numéro de son compte de tiers. Si la page du réseau social ne contient pas suffisamment d'espace pour reprendre ces données, l'agent immobilier ajoute un hyperlien vers le site Internet où ces données sont mentionnées.

Art. 8 Les annonces, l'affichage, les panneaux d'information et tout autre moyen promotionnel que l'agent immobilier utilise ou auquel il fait appel font clairement apparaître qu'ils émanent d'un agent immobilier.

CHAPITRE III. L'AGENT IMMOBILIER ET SON PERFECTIONNEMENT PROFESSIONNEL

Art. 9 L'agent immobilier consacre l'attention nécessaire à son perfectionnement professionnel.

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

L'agent immobilier choisit librement son programme de formation pour autant que cette dernière ait un lien avec les activités professionnelles d'un agent immobilier. Le perfectionnement tient également compte, notamment, de l'actualité juridique ou technique.

Pour ce faire, l'agent immobilier peut 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 fournit, à la demande de la Chambre, les preuves nécessaires quant aux sujets et au temps qu'il a consacrés à ces formations.

Art. 10 L'agent immobilier stagiaire suit les formations que l'Institut organise ou lui impose.

L'agent immobilier qui est inscrit au tableau des titulaires est dispensé de l'obligation de formation visée à l'article 9 pour l'année calendrier au cours de laquelle il a obtenu son inscription au tableau des titulaires.

L'agent immobilier qui est soit réinscrit au tableau des titulaires, soit inscrit à ce tableau en ayant été dispensé du stage, suit pour l'année calendrier au cours de laquelle il a obtenu son inscription ou sa réinscription :

- l'entièreté de l'obligation de formation visée à l'article 9 si l'inscription ou la réinscription a lieu dans le courant du premier semestre de l'année calendrier concernée ;

- la moitié de l'obligation de formation visée à l'article 9 si l'inscription ou la réinscription a lieu dans le courant du second semestre de l'année calendrier concernée.

CHAPITRE IV. L'AGENT IMMOBILIER ET LA COLLABORATION AVEC L'INSTITUT

Art. 11 Dans le cadre de l'instruction d'un dossier disciplinaire ouvert à son encontre, l'agent immobilier transmet 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.

CHAPITRE V. L'AGENT IMMOBILIER ET LA LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION

Art. 12 L'agent immobilier se conforme aux obligations qui lui sont imposées par les dispositions légales ou réglementaires tendant à lutter contre les discriminations.

CHAPITRE VI. L'AGENT IMMOBILIER ET LE RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

Art. 13 Sauf cause de justification, l'agent immobilier respecte l'inviolabilité du domicile et la vie privée des personnes concernées par des visites ou des interventions à domicile.

Art. 14 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.

L'agent immobilier respecte, dans le cadre de la consultation et du traitement des données recueillies, les conditions générales propres à chaque banque de données.

Sans préjudice des conditions spécifiques fixées par ces bases de données, l'agent immobilier respecte dans ce cadre les principes liés au traitement des données à caractère personnel tels que prévus par les dispositions légales et réglementaires y relatives.

CHAPITRE VII. L'AGENT IMMOBILIER ET LE DEVOIR DE DISCRÉTION

Art. 15 L'agent immobilier respecte un devoir de discrétion, qu'il fait 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 :

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

CHAPITRE VIII. L'AGENT IMMOBILIER ET LES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Art. 17 L'agent immobilier évite tout conflit d'intérêts.

A cet effet, il indique sans équivoque à un commettant potentiel ou à un amateur s'il intervient comme agent immobilier ou en une autre qualité.

L'agent immobilier informe également le commettant de toute situation où l'éventuel cocontractant du commettant est, par rapport à l'agent immobilier, un de ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré. Il en est de même des contrats entre le commettant et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

SOUS-TITRE II L'AGENT IMMOBILIER DANS SES RAPPORTS AVEC LE COMMETTANT

Art. 18 Préalablement à l'acceptation de toute mission, l'agent immobilier propose à son commettant potentiel, sur un support durable, un projet de convention adapté à l'exercice de la mission qui pourrait lui être confiée par le commettant potentiel. Ce projet stipule de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne la manière dont les honoraires sont déterminés.

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

Art. 19 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. 20 Lorsqu'un projet de convention qu'il propose à son commettant potentiel comporte un mandat, l'agent immobilier le stipule de manière claire et apparente.

Art. 21 L'agent immobilier ne peut accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont la nature ou l'objet est contraire à la déontologie 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. 22 L'agent immobilier ne peut harceler quiconque aux fins d'obtenir une mission.

Art. 23 L'agent immobilier réclame à son commettant les documents et informations nécessaires à la réalisation de sa mission et procède, 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 précise, s'il y a lieu, les réserves sur les points à propos desquels il ne peut obtenir d'informations.

Il informe 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. 24 L'agent immobilier s'assure 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 informe les parties de l'existence d'un éventuel engagement de porte-fort.

Art. 25 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. 26 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. 27 Sans préjudice de dispositions légales ou réglementaires prévoyant des délais particuliers, l'agent immobilier conserve et restitue 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. 28 L'agent immobilier respecte 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.

SOUS-TITRE III. L'AGENT IMMOBILIER DANS SES RAPPORTS AVEC SES CONFRÈRES

Art. 29 L'agent immobilier ne peut exercer une activité réglementée d'agent immobilier en collaboration avec une personne pratiquant illégalement une telle activité.

Art. 30 L'agent immobilier s'abstient de toute attitude ou acte déloyal de nature à nuire à un confrère, notamment en s'abstenant de dénigrer ce dernier ou son travail.

Ce principe s'applique également lors d'interactions en ligne.

Art. 31 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. 32 Si plusieurs agents immobiliers souhaitent travailler de manière co-exclusive, leurs relations sont caractérisées par un véritable esprit de collaboration. Ils échangent toutes les informations et tous les documents dans l'intérêt de la mission et établissent à cet effet une convention de collaboration sur un support durable.

SOUS-TITRE IV. L'AGENT IMMOBILIER ET LES ASPECT FINANCIERS

CHAPITRE I. L'AGENT IMMOBILIER, SES HONORAIRES ET INDEMNITÉS

- Art. 33** Les honoraires assurent la rentabilité, l'honorabilité et l'exercice indépendant de la profession.
- Art. 34** 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. 35** Les honoraires sont établis sur base de critères en lien avec la mission et communiqués avant toute relation contractuelle. L'agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires, de défraiements ou d'indemnisation qui n'aient été légalement ou conventionnellement admis, ou qui sont trompeurs.

CHAPITRE II. L'AGENT IMMOBILIER ET LES MOUVEMENTS FINANCIERS

- Art. 36** La rémunération de l'agent immobilier peut, de l'accord de son commettant, être prélevée sur les fonds et valeurs visés à l'article 90 et définitivement acquis au commettant, à moins que l'agent immobilier n'agisse en violation du droit des tiers.
- Art. 37** De l'accord du commettant, l'agent immobilier effectue, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements aux tiers convenus.
- L'agent immobilier effectue également, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements liquidés par une décision de justice contraignante en la matière, et dont il est avisé.
- Art. 38** L'agent immobilier fait 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. 39** L'agent immobilier délivre quittance de toute somme, valeur ou effet versé entre ses mains ou celles de ses préposés.

SOUS-TITRE V. L'AGENT IMMOBILIER ET L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

- Art. 40** L'utilisation d'un système d'intelligence artificielle par un agent immobilier, ou une personne dont il est responsable en vertu de l'article 3, ne peut porter atteinte à ses obligations déontologiques et légales.

Art. 41 Lorsqu'il utilise des systèmes d'intelligence artificielle dans le cadre de ses activités professionnelles, l'agent immobilier procède à une évaluation minutieuse et critique des informations ainsi générées. En outre, il fait preuve de transparence envers les tiers et les informe de l'utilisation, même partielle, d'un système d'intelligence artificielle et de la manière dont il est utilisé, dans la mesure où cela découle des obligations légales en vigueur. À cette fin, l'agent immobilier veille également à disposer des compétences suffisantes pour maîtriser ces systèmes, le niveau de compétence requis étant adapté à la complexité du système et au contexte d'utilisation.

L'agent immobilier ne peut introduire des données à caractère personnel dans un système d'intelligence artificielle ouvert.

Art 42 L'agent immobilier ne peut utiliser un système d'intelligence artificielle dans le but de tromper des personnes.

SOUS-TITRE VI. L'AGENT IMMOBILIER EXERÇANT UNE FONCTION AU SEIN DE L'INSTITUT

Art. 43 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. 44 L'agent immobilier exerçant au sein de l'Institut une fonction juridictionnelle ou d'avis s'abstient dans les cas visés à l'article 828 du Code judiciaire, lorsqu'il a connaissance d'une cause de récusation de sa personne.

Art. 45 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 à l'un de ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré. Il en est de même pour une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Art. 46 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 I. L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE DANS SES RAPPORTS AVEC LE COMMETTANT

- Art. 47** Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier intermédiaire conclut un contrat écrit.
- Les contrats conclus par l'agent immobilier intermédiaire respectent le Code de droit économique, ainsi que les arrêtés pris en exécution de ce Code, lorsque cette réglementation est applicable.
- Art. 48** Les estimations et évaluations de l'agent immobilier intermédiaire, qu'elles soient concises ou développées, sont faites de manière sincère, sans préjudice d'éventuels affinements.
- Art. 49** L'agent immobilier intermédiaire exprime 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. 50** 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. 51** 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 attire l'attention du commettant sur les risques de cumul d'honoraires dont ce dernier pourrait être redevable.
- Art. 52** L'agent immobilier intermédiaire vérifie toujours 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. 53** Sans préjudice d'accords particuliers, l'agent immobilier intermédiaire informe en temps utile son commettant du déroulement de sa mission.
- Art. 54** Sauf convention contraire, l'agent immobilier intermédiaire communique, durant l'exercice de sa mission, sans retard à son commettant toute proposition ou engagement ferme qui lui est adressé par un amateur.

- Art. 55** 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 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. 56** L'agent immobilier intermédiaire veille toujours à ce que les prix des biens qu'il communique correspondent à ceux convenus avec le commettant.
- Art. 57** 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. 58** L'agent immobilier intermédiaire ne procède à un affichage sur le bien qu'avec l'accord de son commettant et se conforme aux dispositions applicables en la matière pour le bien concerné.

CHAPITRE III. L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE DANS SES RAPPORTS AVEC CERTAINS TIERS ET SES CONFRÈRES

- Art. 59** Avant qu'un amateur ne matérialise un engagement, l'agent immobilier intermédiaire s'informe 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 requiert une autorisation ou un mandat, l'agent immobilier intermédiaire s'assure de leur existence, à moins que l'amateur ne se porte fort d'obtenir une telle autorisation ou ratification.
- L'agent immobilier intermédiaire informe le commettant des doutes raisonnables qu'il a relativement à la capacité ou aux pouvoirs d'un amateur.
- Art. 60** Si un amateur lui fait part de ses intentions de céder ses droits ou d'élire command, l'agent immobilier intermédiaire informe son commettant des risques liés à l'ignorance de l'identité ou de la capacité du cocontractant final.

- Art. 61** 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 intermédiaire, si tel est le cas, les informe que sa mission n'est pas réalisée à titre exclusif.
- Art. 62** L'agent immobilier intermédiaire ne peut engager son commettant que conformément aux termes de son mandat.
- Art. 63** Lorsqu'un amateur lui remet en mains propres un exemplaire unique d'un document par lequel celui-ci s'engage, l'agent immobilier intermédiaire lui en fournit copie.
- Art. 64** 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. 65** 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. 66** 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. 67** 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. CONFLIT D'INTÉRÊTS

- Art. 68** 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 IV. OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES 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 Sans préjudice de dispositions légales ou réglementaires particulières, les comptes, relevés et états patrimoniaux réalisés par l'agent immobilier administrateur de biens sont clairs, détaillés par catégories et types de frais, dépenses et recettes.

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

Art. 71 L'agent immobilier administrateur de biens veille 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.

- 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, sauf autorisation ou ratification du commettant dûment informé, passer commande de fournitures ou de services avec l'un de ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré. Il en est de même des contrats conclus avec une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

CHAPITRE II. OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER SYNDIC

- Art. 77** Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier syndic conclut un contrat écrit.
- Art. 78** L'agent immobilier syndic dispose, pour chaque association de copropriétaires dont il est le syndic, de comptes distincts, dont il est le seul responsable, tel que prescrit par la loi.
- Art. 79** L'agent immobilier syndic accomplit avec diligence et dans le respect des principes de dignité et probité, l'ensemble des obligations qui lui sont imparties en tant que tel en vertu des dispositions du Code civil relatives à la copropriété, 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. 80** L'agent immobilier syndic fait 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. 81** 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. 82** L'agent immobilier syndic met tout 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. 83** L'agent immobilier syndic et celui qui lui est adjoint provisoirement instaurent entre eux une collaboration optimale et adaptée à l'étendue de leur mission.

- Art. 84** L'agent immobilier syndic désigné par voie de justice respecte les mêmes obligations que celles auxquelles est soumis un syndic ordinaire, sous réserve et dans les limites des décisions judiciaires qui lui seraient applicables.
- Art. 85** 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 3.89, §5, 7°, du Code civil, il conserve ces pièces pendant dix ans à dater de sa décharge.
- Art. 86** Dans le cadre de la transmission visée par l'article 3.89, §5, 7°, 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. OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER RÉGISSEUR

- Art. 87** Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier régisseur conclut un contrat écrit.
- Les contrats conclus par l'agent immobilier régisseur respectent le Code de droit économique, ainsi que les arrêtés pris en exécution de ce Code, lorsque cette réglementation est applicable.
- Art. 88** 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 V. OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE ET DE L'AGENT IMMOBILIER RÉGISSEUR

CHAPITRE I. L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE ET L'AGENT IMMOBILIER RÉGISSEUR ET LES MOUVEMENTS FINANCIERS

Art. 89 L'agent immobilier inscrit dans la colonne des agents immobiliers intermédiaires dispose d'un ou de plusieurs comptes de qualité destinés à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs qu'il est appelé à détenir ou gérer dans le cadre de sa mission. L'agent immobilier régisseur est soumis à la même obligation, sauf s'il exerce exclusivement des activités d'agent immobilier régisseur et si tous ses commettants décident d'ouvrir un compte personnel à cet effet.

Le compte de qualité est ouvert auprès d'une institution financière en vertu d'une convention qui doit prévoir au minimum que :

1° l'agent immobilier s'engage à ce qu'un compte de qualité ne présente jamais un solde débiteur ;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un compte de qualité, lequel ne pourra jamais servir de sûreté ;

3° aucune compensation, fusion ou stipulation d'unicité de compte entre un compte de qualité et d'autres comptes en banque de l'agent immobilier ne pourra exister ;

4° dès l'ouverture d'un compte de qualité, l'agent immobilier donne irrévocablement tout pouvoir à l'assesseur juridique de la Chambre exécutive dont il dépend, de recevoir de la part de l'institution financière, sur demande de cet assesseur, communication et copie de toutes les opérations qui ont eu lieu sur ce compte et de toute saisie opérée sur ce compte ; les éventuels frais demandés par l'institution financière pour la délivrance de ces informations sont à charge de l'agent immobilier.

L'agent immobilier intermédiaire et l'agent immobilier régisseur communiquent à l'Institut le numéro du ou des comptes de tiers qu'ils utilisent, ainsi que toute modification y afférente. Cette obligation ne vise pas les comptes rubriqués.

Art. 90 S'il en est requis par la ou les parties concernées ou par une décision de justice, 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, les remet ou les transfère sans retard, après décompte, aux ayant-droit ou aux personnes que ces derniers lui désignent.

Les fonds et valeurs non remis ou transférés conformément à l'alinéa précédent sont placés par l'agent immobilier sur un compte de qualité, sauf, pour l'agent immobilier régisseur, instruction contraire de son commettant.

Art. 91 L'agent immobilier intermédiaire ou régisseur ne peut opérer d'opérations financières à partir de son compte de qualité que d'une manière transparente.

CHAPITRE II. L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE ET L'AGENT IMMOBILIER
RÉGISSEUR ET LEURS OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DU
BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET DU FINANCEMENT DU TERRORISME

Art. 92 L'agent immobilier intermédiaire et l'agent immobilier régisseur se conforment aux obligations qui leur sont imposées par les dispositions légales et réglementaires relatives à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation d'espèces.