

COURS DE DEONTOLOGIE

Espace formation Pme

Année 2018-2019 (mise à jour au 20/12/2018)

Tordoir Marc-Ph.

PLAN DU COURS

1. L'AGENT IMMOBILIER ET L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

- 1.1. LE CADRE LEGAL DEFINISSANT L'ACCES A LA PROFESSION ET LE STAGE
- 1.2. LA CREATION DE L'INSTITUT DES AGENTS IMMOBILIERS
- 1.3. L'ACCES A LA PROFESSION ET LE TITRE D'AGENT IMMOBILIER
 - 1.3.1. Le principe : article 5 (Loi du 11 février 2013) : le port du titre et l'exercice de la profession
 - 1.3.2. Que recouvre l'activité « d'agent immobilier »
 - 1.3.3. Les exceptions
 - 1.3.4. L'activité professionnelle dans le cadre d'une société commerciale
 - 1.3.5. Les conditions d'admissions
- 1.4. LES PRINCIPAUX TEXTES DEFINISSANT LE CADRE LEGAL

2. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUT DES AGENTS IMMOBILIERS

- 2.1. LES DISPOSITIONS LEGALES DEFINISSANT L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUT
- 2.2. LE CONSEIL NATIONAL
 - 2.2.1. La composition du Conseil national (Art. 2-5 AR 20.07.2012)
 - 2.2.2. La fin du mandat de membre du Conseil (Art. 6 AR 20.07.2012)
 - 2.2.3. Les interdictions et incompatibilités dans le chef des membres (Art. 7 AR 20.07.2012)
 - 2.2.4. Les compétences du Conseil national
 - 2.2.5. Le mode de délibération (Art. 39-40 AR 20.07.2012) : huis clos – quorum
- 2.3. LE BUREAU
 - 2.3.1. La composition du Bureau

- 2.3.2. La fonction et les compétences du Bureau (art.35 AR 27.11.1985)
- 2.4. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT
 - 2.4.1. La fonction : le contrôle des actes du Conseil National et l'exercice d'un droit de recours
- 2.5. LES COMMISSIONS
 - 2.5.1. La fonction des commissions
 - 2.5.2. Exemple : la commission de stage (Règlement de stage)
- 2.6. LES CHAMBRES EXECUTIVES et CHAMBRES D'APPEL
 - 2.6.1. La composition des Chambres exécutives et d'appel (rôle linguistique)
 - 2.6.2. La fin du mandat de membre de la Chambre
 - 2.6.3. Les interdictions et incompatibilités dans le chef des membres
 - 2.6.4. Les compétences des chambres
 - 2.6.5. La procédure administrative : d'inscription
 - 2.6.6. La procédure disciplinaire (Art. 51 et svts AR 20.07.2012)
 - 2.6.6.1. La plainte disciplinaire (modalités pratiques)
 - 2.6.6.2. Le rôle renforcé de l'assesseur juridique dans la procédure disciplinaire
 - 2.6.6.3. Les mesures conservatoires prises par l'Assesseur juridique
 - 2.6.6.4. Le rôle du rapporteur désigné
 - 2.6.6.5. Le rôle du référendaire
 - 2.6.6.6. Le déroulement de l'audience
 - 2.6.6.7. Les pouvoirs d'investigation de la Chambre
 - 2.6.6.8. Les sanctions disciplinaires (La Loi du 11 février 2013, Art.14)
 - 2.6.6.9. Le prononcé de la décision et sa notification
 - 2.6.6.10. La suspension du prononcé et le bénéfice du sursis
 - 2.6.6.11. La communication des décisions (Art. 21 Loi du 11 février 2013):
 - 2.6.6.12. Le recours en cas de jugement par défaut : la procédure d'opposition
 - 2.6.6.13. La procédure d'appel
 - 2.6.6.14. La demande de réhabilitation et l'effacement des condamnations
 - 2.6.6.15. La procédure en cassation (Art. 8 §6 LC) : portée limitée de ce recours extraordinaire : contravention à la loi ou violation des formes substantielles (Art.8 §6 LC)
- 2.7. LES CHAMBRES REUNIES (Art. 63 AR 20.07.2012 et Art.8 §3 LC)
 - 2.7.1. La composition des Chambres réunies (exécutives et d'appel)
 - 2.7.2. La compétence des chambres réunies
 - 2.7.3. La procédure (Art.8 §3 LC)
- 2.8. LES DISPOSITIONS LEGALES D'APPLICATION

3. LE CODE DE DEONTOLOGIE

TITRE I 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 DANS SES RAPPORTS AVEC LE COMMETTANT
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
CHAPITRE VII	L'AGENT IMMOBILIER DANS SES RAPPORTS AVEC SES CONFRÈRES
CHAPITRE VIII	L'AGENT IMMOBILIER, SES HONORAIRES ET INDEMNITÉS
CHAPITRE IX	L'AGENT IMMOBILIER ET LES MOUVEMENTS FINANCIERS
CHAPITRE X	L'AGENT IMMOBILIER ET LE DEVOIR DE DISCRÉTION
CHAPITRE XI	L'AGENT IMMOBILIER ET SON PERFECTIONNEMENT PROFESSIONNEL
CHAPITRE XII	CONFLITS D'INTÉRÊTS – INCOMPATIBILITÉS - BIENSÉANCE
CHAPITRE XIII	L'AGENT IMMOBILIER ET L'INSTITUT

TITRE II OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE

CHAPITRE I	L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE DANS SES RAPPORTS AVEC LE COMMETTANT
CHAPITRE II	L'INFORMATION SUR LES BIENS
CHAPITRE III	L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE DANS SES RAPPORTS AVEC CERTAINS TIERS ET SES CONFRÈRES
CHAPITRE IV	HONORAIRES
CHAPITRE V	DISPOSITIONS DIVERSES

TITRE III OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES 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

TITRE IV DISPOSITIONS FINALES

DIRECTIVE DÉONTOLOGIQUE RELATIVE AU COMPTE DE TIERS DE L'AGENT
IMMOBILIER, AYANT POUR OBJET LES ARTICLES 29, 66 ET 68 DU CODE DE DÉONTOLOGIE
DE L'IPI

1. L'AGENT IMMOBILIER ET L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

1.1. Le cadre légal définissant l'accès à la profession et le stage

- La Loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services (*M.B.*, 27 mars 1976) telle que codifiée par l'Arrêté royal du 3 août 2007 (*M.B.*, 18 septembre 2007)
- Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (*M.B.*, 22 août 2013)
- L'Arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier (*M.B.*, 6 septembre 2013)
- L'Arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier (*M.B.*, 13 octobre 1993) uniquement article 1 et 7.
- L'Arrêté royal du 23 juillet 2013 définissant le Règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers (*M.B.*, 6 septembre 2013)

1.2. La création de l'Institut des agents immobiliers

- 1.2.1. La loi-cadre : le canevas légal ayant permis la création de divers instituts professionnels et de réglementer des professions prestataires de services.
- 1.2.2. La nécessité d'une réglementation : les objectifs du législateur pour assainir la profession d'agent immobilier.
- 1.2.3. La réglementation d'une profession passe aussi par l'établissement d'une déontologie.
 - 1.2.3.1. *En quoi consiste la déontologie : les « règles du jeu »*
 - 1.2.3.2. *Les limites de la déontologie : elle ne concerne que les « professionnels ».*
 - 1.2.3.3. *Les conséquences pratiques des limites à l'opposabilité des règles déontologiques.*
- 1.2.4. Le dépôt de la requête à l'initiative des unions professionnelles : la procédure visant la protection et la réglementation de la profession
- 1.2.5. L'arrêté royal du 6 septembre 1993 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier.
- 1.2.6. Les nouvelles dispositions légales : une profession en pleine mutation
 - 1.2.6.1. *Des métiers différents ? : intermédiaire, syndic et régisseur.*
 - 1.2.6.2. *un tableau des agents immobiliers et une liste de stagiaires scindés en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics*
 - 1.2.6.3. *Les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndic et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de formation et à des contrôles particuliers*
 - 1.2.6.4. *L'exercice de l'activité en personne physique ou dans le cadre d'une personne morale : nouvelles obligations*

- 1.2.6.5. *Lorsqu'ils exercent leur activité au sein d'une personne morale, les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont également soumis à des exigences en termes de capital minimal et autres obligations légales.*

1.3. L'accès à la profession et le titre d'agent immobilier

- 1.3.1. Le principe : article 5 (Loi du 11 février 2013) : le port du titre et l'exercice de la profession

Art. 5. § 1er. Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier intermédiaire ou syndic, ou en porter le titre, s'il n'est inscrit dans la colonne de la profession qu'il exerce du tableau des titulaires ou dans la colonne de la profession qu'il exerce de la liste des stagiaires.

Nul ne peut exercer en qualité d'agent immobilier régisseur s'il n'est inscrit à au moins une des deux colonnes dudit tableau.

- L'obligation d'inscription au tableau ou à la liste de stagiaires pour exercer la profession.
- L'existence d'une liste scindée en deux colonnes : l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics,
- Deux éléments sont visés : le port du titre et l'exercice de la profession.
- Nul ne peut porter un titre ni ajouter à celui sous lequel il est inscrit au tableau, une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier intermédiaire, d'agent immobilier syndic ou d'agent immobilier régisseur.
- Toute personne physique inscrite dans une des colonnes du tableau des agents immobiliers ou de la liste des stagiaires est tenue de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre professionnel sous lequel elle est inscrite dans la colonne du tableau des agents immobiliers ou de la liste de stagiaires
- Les sanctions en cas d'infraction à la réglementation sur l'accès à la profession :
 - Les sanctions pénales (Loi Cadre : articles 11 à 13 et article 22 à 25 de la Loi du 11 février 2013).
 - Les sanctions civiles (Action en cessation devant le Président du Tribunal de commerce)

- 1.3.2. Que recouvre l'activité « d'agent immobilier »

Selon la définition légale (Art.2.4°-5°-6°-7° Loi 11 février 2013), l'agent immobilier est celui qui exerce une ou plusieurs des activités suivantes :

intermédiaire : celui 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;

syndic : celui qui agit dans le cadre de l'administration et de 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;

régisseur : celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic;

Les agents immobiliers sont présumés, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant

- Que doit-on entendre par activité indépendante? : exclusion de l'activité salariée. Conséquences notamment quant au port du titre et/ou autres appellations.
- En quoi consiste « l'intermédiation » ?
- En quoi consiste « l'intermédiation » :
 - Le critère légal « *prêter une assistance déterminante* ».
 - L'impact du critère légal sur les obligations contractuelles
 - L'impact du critère légal sur les dispositions légales découlant de l'AR du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers.
 - L'intermédiation en vue de la réalisation de quels actes juridiques
 - L'impact sur des activités d'intermédiation : Jurisprudence – exemple de l'activité de « *relocator* »
- Quelles sont les activités « d'administrateur » de bien : le régisseur, activité liée à l'intermédiation ou au syndic.

1.3.3. Les exceptions

- Les titulaires de professions libérales
 - *Les titulaires d'autres professions libérales qui exercent l'activité d'agent immobilier en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants sont dispensés des interdictions visées à l'article 5, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, pour autant que ces dispositions réglementaires ou ces usages professionnels constants soient antérieurs à l'entrée en vigueur à l'A.R du 30 août 2013 et que ces personnes relèvent de la discipline d'une instance professionnelle reconnue (article 7 de l'A.R du 30 août 2013)*
 - *Dans pareil cas, les Ordres et Instituts en charge du contrôle des activités de ces personnes intègrent dans leur déontologie un volet spécifique aux activités d'agents immobiliers.*
- Les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine familial ;
- Les personnes qui ne font que gérer le patrimoine dont elles sont copropriétaires.
- Les personnes qui ne font que gérer le patrimoine de la société dont elles sont actionnaires ou associées.
- Les personnes qui exercent la profession dans les liens d'un contrat de travail

les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

- La gestion patrimoniale et ses limites : le cas du syndic non professionnel qui est une société « copropriétaire » ayant de très faibles quotités.
- Les autres professions réglementées qui échappent à la réglementation IPI (exemple : avocats, notaires ...)

1.3.4. L'activité professionnelle dans le cadre d'une société commerciale

Les personnes morales peuvent exercer la profession d'agent immobilier si elles répondent aux conditions suivantes :

1° tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier.

2° son objet et son activité doivent être limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier et ne peuvent pas être incompatibles avec celle-ci.

3° si elle est constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, ses actions doivent être nominatives.

4° au moins 60 % des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier; toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales, signalées à l'Institut, exerçant une profession qui ne soit pas incompatible.

5° la personne morale ne peut détenir de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales à caractère autre qu'exclusivement professionnel. L'objet social et les activités de ces sociétés ne peuvent pas être incompatibles avec la fonction d'agent immobilier.

6° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.

Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

La personne morale doit en outre respecter les conditions suivantes :

1° ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée, doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste.

2° A défaut de ces personnes, l'obligation s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet.

Ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Si en raison du décès d'une personne physique, la personne morale ne répond plus aux conditions requises pour exercer la profession d'agent immobilier, celle-ci dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'agent immobilier.

Le stagiaire ne peut constituer une personne morale au sens de la présente loi ou en être associé, gérant, administrateur, ou membre du comité de direction que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.

- Quelles implications différentes lorsque l'activité est exercée par une personne physique ou dans le cadre d'une personne morale (société)
- Les exigences complémentaires du droit des sociétés : qui a pouvoir pour engager la personne morale ?

1.3.5. Les conditions d'admissions

- La période transitoire organisant l'accès à la profession (Art. 7 AR 6.09.1993)
- Les conditions énoncées par la Loi cadre (AR 30.08.2013)
 - être titulaires d'un diplôme (cf. la liste – art.1-3 AR 30.08.2013)
 - assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel
 - respecter les règles de déontologie élaborées par l'organe compétent
 - être tenu au devoir de discrétion.(Art.5 AR 30.08.2013)
- Questions liées à la libre prestation des services (Art.9 Loi 11.02.2013)
- Questions liées aux « titres requis » (diplômes) : profondes modifications légales
- Questions liées à l'équivalence des diplômes étrangers
- Conditions permettant l'inscription au tableau des titulaires
 - 1° avoir accompli de manière satisfaisante un stage de pratique professionnelle en qualité d'indépendant;
 - 2° avoir suivi la formation complémentaire organisée ou agréée par l'Institut;
 - 3° avoir réussi un test d'aptitude pratique organisé ou agréé par l'Institut.

1.4. Les principaux textes définissant le cadre légal

1.4.1. La loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services (M.B., 27 mars 1976) codifiée par l'Arrêté royal du 3 août 2007 (M.B., 18 septembre 2007)
--

TITRE I^{er}. - Définitions

Art. 1er. Pour l'application de la présente loi, on entend par :

1° Ministre : le Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions;

2° Fédérations professionnelles intéressées : les fédérations qui répondent aux conditions prévues à l'article 6 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979;

3° Fédérations nationales interprofessionnelles : les fédérations qui remplissent les conditions fixées à l'article 7 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979;

4° Conseil supérieur : le Conseil supérieur des indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises créé par l'article 13 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979.

TITRE II. - Protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services

CHAPITRE Ier. - De la demande de réglementation

Art. 2. A la demande d'une ou de plusieurs fédérations professionnelles intéressées et d'au moins deux fédérations nationales interprofessionnelles et après avis du Conseil supérieur, le Roi peut décider de protéger le titre professionnel et d'arrêter les conditions d'exercice d'une profession intellectuelle prestataire de services.

Le Roi peut actualiser les réglementations arrêtées en vertu du présent titre.

Art. 3. § 1^{er}. Toute requête en réglementation est adressée au Ministre.

Les requérants mentionnent dans la requête le titre à protéger et définissent la ou les activités professionnelles qu'ils entendent voir réglementer. Ils motivent leur requête.

Le programme et le niveau des connaissances professionnelles exigées sont déterminés dans la requête. Les connaissances professionnelles requises doivent pouvoir être acquises dans des établissements d'enseignement ou de formation organisés, reconnus ou subventionnés par l'Etat, les Communautés ou les Régions.

Les requérants mentionnent également dans leur requête les éléments de base des règles de déontologie qu'ils désirent voir réglementer, ainsi que les éléments de base et la durée maximale de la période de stage.

La requête prévoit également la création d'un Institut professionnel doté de la personnalité civile qui aura essentiellement pour mission de préciser ou de compléter les règles de déontologie et d'en assurer le respect.

§ 2. La requête introduite conformément au § 1^{er} et présentée dans les formes prévues par le Roi, est publiée au *Moniteur belge* dans les trente jours de sa réception. Toute personne intéressée peut faire connaître par écrit ses observations au Ministre dans les trente jours qui suivent sa publication.

§ 3. Ce délai écoulé, la requête est transmise au Conseil supérieur avec les observations auxquelles elle a donné lieu. Le Conseil rend un avis motivé après examen par la Commission permanente, créée par l'article 18, § 1, des lois relatives à l'organisation des Classes Moyennes, coordonnées le 28 mai 1979.

L'avis et l'extrait du procès-verbal de la séance au cours de laquelle la requête a été examinée sont communiqués au Ministre et aux requérants au cours des 3 mois de la réception par le Conseil.

§ 4. Les requérants peuvent, après avis du Conseil supérieur, adapter leur requête de manière à tenir compte des observations et avis formulés.

Lorsque le Conseil supérieur ne rend pas d'avis dans le délai imparti, les requérants peuvent également demander au Ministre d'apporter encore des modifications à la requête.

Elle peuvent également procéder à des modifications proposées par le Ministre.

L'adaptation d'une requête sur base du présent article ne peut en aucun cas avoir pour conséquence l'élargissement de la réglementation des activités professionnelles, initialement proposée, ni le renforcement des conditions proposées initialement en matière de programme, de niveau des connaissances professionnelles exigées et de durée du stage.

§ 5. L'arrêté royal de réglementation doit prévoir que les titulaires de la profession réglementée seront soumis aux obligations suivantes:

1. être titulaires d'un diplôme,
2. assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel,
3. respecter les règles de déontologie élaborées par l'organe prévu au § 1^{er} du présent article,
4. être tenus au secret professionnel.

§ 6. Lorsque le Roi a rejeté une requête en réglementation, le Ministre se prononce sur la recevabilité d'une requête portant sur le même objet, introduite moins de trois ans après la date de la publication de l'arrêté royal de rejet au *Moniteur belge*.

§ 7. Lorsqu'une profession est organisée conformément aux paragraphes précédents, le Roi peut, en tout temps, modifier l'arrêté de réglementation la concernant en vue d'assurer la coordination imposée par les traités internationaux.

Après avis du Conseil national de l'institut professionnel et du Conseil supérieur, le Roi peut également modifier l'arrêté de réglementation.

Après avis du Conseil supérieur, le Roi peut abroger l'arrêté de réglementation. L'arrêté d'abrogation détermine également les modalités de dissolution de l'institut professionnel ainsi que la destination du solde de dissolution.

CHAPITRE II. - De la protection du titre et de la profession

Art. 4. Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, une profession réglementée en exécution du présent titre, ou en porter le titre professionnel, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession.

Lorsque la profession réglementée est exercée dans le cadre d'une personne morale, l'alinéa précédant est uniquement applicable à celui ou ceux de ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent personnellement l'activité réglementée ou qui ont la direction effective des services où elle est exercée. A défaut de ces personnes, l'obligation énoncée à l'alinéa 1^{er} s'applique à un administrateur ou à un gérant ou à un associé actif de la personne morale désigné à cet effet.

Pour l'application du présent titre, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations découlant de l'alinéa 1^{er} pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail, mais les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

Art. 5. Quiconque est inscrit au tableau d'une profession intellectuelle prestataire de services, organisée conformément à l'article 3, est tenu de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre professionnel sous lequel il est inscrit au tableau.

Art. 6. Nul ne peut porter un titre ni ajouter à celui sous lequel il est inscrit au tableau visé à l'article 4, une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel de la profession organisée conformément à l'article 3.

CHAPITRE III. Des organismes d'agrément et de contrôle

Art. 7. § 1^{er}. L'Institut professionnel a son siège dans l'agglomération bruxelloise.

§ 2. En sont membres, toutes les personnes inscrites au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires.

§ 3. L'Institut comprend un Conseil national composé d'un nombre égal de membres néerlandophones et francophones, ainsi que deux Chambres exécutives et deux Chambres d'appel qui ont respectivement le français ou le néerlandais comme langue véhiculaire.

Sans préjudice de l'article 9, § 5, leurs membres effectifs et suppléants sont élus pour quatre ans, par les personnes inscrites au tableau des titulaires.

Tout électeur peut introduire un recours contre les résultats des élections auprès du Conseil d'Etat dans les huit jours de leur publication au Moniteur belge. A peine d'irrecevabilité, le recours est préalablement signifié par huissier de justice au président de l'Institut. Le Roi détermine la procédure et les parties à la procédure. Le Conseil d'Etat statue sur le recours dans un délai de soixante jours. En cas d'annulation totale ou partielle des élections ainsi qu'en cas de recours contre les élections, les mandataires sortants assument la vacance des mandats concernés aussi longtemps que dure cette vacance. Si l'élection est annulée partiellement ou totalement, le Commissaire du gouvernement fixe la date à laquelle il y a lieu de procéder à de nouvelles élections.

Le Roi en détermine le nombre, les conditions d'éligibilité et les modalités d'élection.

Il fixe les règles de fonctionnement du Conseil et des Chambres.

§ 4. Les frais de fonctionnement de l'Institut sont couverts par:

1° les libéralités effectuées à son profit;

2° les cotisations des membres, des stagiaires et des personnes établies à l'étranger qui ont été autorisées par la Chambre à exercer occasionnellement la profession;

3° les frais fixés par le Conseil pour le traitement des dossiers administratifs;

4° les pénalités de retard de paiement de cotisations fixées par le Conseil;

5° les revenus de biens mobiliers ou immobiliers appartenant à l'Institut.

Les cotisations, les frais de dossiers et les pénalités de retard de paiement sont soumises à l'approbation du Ministre.

En cas de refus de paiement de la cotisation par un membre dans le délai fixé par le Conseil, la chambre exécutive peut, après avoir sommé le membre de payer encore la cotisation dans un délai fixé par la chambre, suspendre l'intéressé pendant la durée de la procédure de récupération de la cotisation, à titre de peine disciplinaire conformément à l'article 10, alinéa 1^{er}, c). La cotisation n'est pas due si l'intéressé a demandé sa radiation de la liste des stagiaires ou du tableau des titulaires avant l'expiration du délai fixé.

Le Roi fixe la façon dont s'opère le contrôle sur les comptes annuels, les budgets et la comptabilité des instituts professionnels.

Art. 8. § 1^{er}. Le Conseil national peut détailler, adapter ou compléter les règles de déontologie comme fixées en vertu de l'article 3, et établit le règlement de stage. Les règles de déontologie et le règlement de stage n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres.

Si le Conseil national néglige une requête du Ministre, le Roi peut, après avis du Conseil national de l'Institut professionnel et du Conseil et par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, imposer des règles en matière de déontologie et de stage.

Le Conseil national a en outre pour mission:

1° de veiller au respect des conditions d'accès à la profession et, à cet effet, d'ester en justice, notamment en dénonçant aux autorités judiciaires toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession, et/ou en requérant de ces autorités toute mesure de nature à faire cesser une telle infraction et le cas échéant en exigeant des dommages et intérêts;

2° de fixer les conditions d'admission des membres à l'honorariat ;

3° de fixer les critères minimum auxquels les titulaires de la profession doivent répondre pour assumer la fonction de maître de stage dans le cadre du stage;

4° prendre des mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres;

§ 2. Le Conseil national peut prendre toute mesure nécessaire à la réalisation de son objet, défini au § 1^{er}.

Le Conseil national soumet le règlement d'ordre intérieur à l'approbation du Ministre.

§ 3. Tant en justice que pour stipuler et s'obliger, l'Institut agit par le Conseil national.

Celui-ci peut se faire représenter par son président ou par son vice-président.

§ 4. Le contrôle des actes du Conseil national est exercé par un commissaire du gouvernement, assisté d'un suppléant.

L'un et l'autre sont nommés par le Roi, sur proposition du Ministre, parmi les fonctionnaires de son département.

Le commissaire du gouvernement dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour prendre son recours auprès du Ministre contre l'exécution de toute décision du Conseil national qui est contraire aux lois et règlements ou qui ne fait pas partie de la mission du Conseil national telle que définie à l'article 8, § 1^{er}, qui est de nature à compromettre la solvabilité de l'institut ou qui est contraire au budget approuvé de l'Institut.

Ce délai court à partir du jour où le commissaire du gouvernement a eu connaissance du procès-verbal de la décision.

Le recours est suspensif.

Si le Ministre n'a pas prononcé l'annulation dans un délai de quinze jours ouvrables à partir de la réception du recours, la décision devient définitive.

Art. 9. § 1^{er}. Les chambres ont pour mission :

1° de dresser et de tenir à jour le tableau des titulaires, la liste des stagiaires et le tableau des personnes admises à l'honorariat;

2° d'autoriser l'exercice occasionnel de la profession par des personnes établies à l'étranger, conformément aux dispositions du Traité de Rome et des directives prises en exécution de celui-ci, ou en fonction d'un traité de réciprocité, et ce pour autant que l'intéressé répond aux conditions d'exercice de la profession prévues dans le pays de son principal établissement; les bénéficiaires de l'autorisation doivent se soumettre aux règles de déontologie mentionnées à l'article 8, § 1^{er};

3° de veiller à l'application du règlement de stage et des règles de la déontologie et de statuer en matière disciplinaire à l'égard des titulaires, des stagiaires et des personnes autorisées à exercer la profession à titre occasionnel ;

4° d'arbitrer en dernier ressort, à la demande conjointe des intéressés, les litiges relatifs aux honoraires réclamés par un prestataire de services à son client et de donner leur avis sur le mode de fixation des honoraires, à la demande des cours et tribunaux ou en cas de contestation entre personnes inscrites au tableau ou sur la liste des stagiaires ;

5° d'établir et de tenir à jour la liste des maîtres de stage, qui ont pour mission de conseiller et d'assister les stagiaires et d'établir un rapport d'évaluation.

§ 2. La compétence des chambres exécutives est déterminée par le lieu où le demandeur exercera sa profession pour la première fois ou ultérieurement par celui de son principal établissement.

Si ce lieu est situé dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, cette compétence dépendra de la langue utilisée dans la demande ou de celle choisie par le défendeur.

La personne qui ne possède pas une connaissance suffisante de la langue de la procédure utilisée par la chambre devant laquelle elle est citée à comparaître en matière disciplinaire ou d'honoraires peut se faire assister à l'audience par un interprète de son choix.

§ 3. Les contestations entre personnes inscrites à des tableaux établis par des chambres exécutives différentes sont de la compétence de ces chambres réunies.

Celles-ci exercent également les missions prévues au § 1^{er} lorsqu'elles intéressent la région de langue allemande. La représentation de cette région doit alors y être assurée.

§ 4. Les chambres exécutives sont assistées par un assesseur juridique ou un assesseur juridique suppléant, nommés pour six ans par le Ministre des Classes moyennes, parmi les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre.

§ 5. Les Chambres exécutives et d'appel sont présidées par un magistrat effectif ou honoraire, ou par un avocat inscrit depuis au moins dix ans à un tableau de l'Ordre des Avocats, nommé par le Roi pour un terme de six ans, ou par son suppléant, qui doit satisfaire aux mêmes conditions.

§ 6. Les Chambres d'appel se prononcent sur les recours introduits contre les décisions prises par les Chambres exécutives de leur langue véhiculaire. Les recours contre les décisions prises par les Chambres exécutives réunies en application du § 3 du présent article sont de la compétence des Chambres d'appel réunies. Les recours sont introduits par les personnes qui ont fait l'objet des décisions ou par les assesseurs juridiques.

§ 7. Les décisions rendues en dernier ressort par les chambres exécutives ou les chambres exécutives réunies, les décisions définitives des chambres d'appel ou des chambres d'appel réunies peuvent être déférées à la Cour de cassation par les intéressés ou par le président du Conseil national conjointement avec un assesseur juridique, pour contravention à la loi ou pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.

Il est loisible au procureur général près de la Cour de cassation de se pourvoir devant cette Cour dans l'intérêt de la loi.

En cas de cassation, la cause est renvoyée devant la chambre ou les chambres réunies autrement composées. Celles-ci se conforment à la décision de la Cour de cassation sur les points de droit jugés par elle.

La procédure du pourvoi en cassation est réglée comme en matière civile; le délai pour introduire le pourvoi est d'un mois à partir de la notification de la décision.

Art. 10. Les membres d'une profession réglementée dont il est prouvé qu'ils ont manqué à leurs devoirs sont passibles d'une des peines disciplinaires suivantes :

- a) l'avertissement;
- b) le blâme;
- c) la suspension;

d) la radiation.

Le Roi arrête la manière dont ces peines disciplinaires peuvent être prononcées. Il fixe également les règles selon lesquelles la réhabilitation pourra éventuellement être accordée.

La suspension consiste dans l'interdiction d'exercer en Belgique la profession réglementée pendant un terme fixé, celui-ci ne pouvant excéder deux années. Elle entraîne la privation du droit de participer aux élections visées à l'article 7.

La radiation entraîne l'interdiction d'exercer en Belgique la profession réglementée et d'en porter le titre professionnel.

CHAPITRE IV. Dispositions pénales

Art. 11. Sans préjudice de l'application des peines prévues par le Code pénal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 200 à 2.000 euros ou d'une de ces peines seulement :

1° celui qui, sans y être autorisé, se sera attribué publiquement le titre professionnel d'une profession réglementée et celui qui aura porté un titre ou aura ajouté à celui qu'il porte une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'une profession réglementée;

2° celui qui aura exercé cette profession sans être inscrit au tableau des titulaires ou à la liste des stagiaires ou sans y être autorisé;

3° celui qui l'aura pratiquée alors qu'il faisait l'objet d'une mesure de suspension.

Le tribunal pourra en outre ordonner à titre définitif ou temporaire, la fermeture totale ou partielle des locaux utilisés par celui qui se sera rendu coupable d'une ou des infractions visées ci-dessus.

Art. 12. Toutes les dispositions du Livre 1^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables aux infractions prévues par la présente loi.

Art. 13. Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, le personnel du Corps de gendarmerie, les fonctionnaires et agents des polices locales, ainsi que les fonctionnaires et agents désignés à cet effet par le Roi sur la proposition du Ministre sont chargés de rechercher et de constater par des procès-verbaux les infractions à la présente loi.

Ces procès-verbaux font foi jusqu'à preuve du contraire. Ils sont transmis sans délai aux officiers compétents du Ministère public; une copie en est adressée à l'auteur de l'infraction, ainsi qu'au Ministre précité dans les sept jours ouvrables de la constatation des infractions, le tout à peine de nullité.

Art. 14. Les personnes auxquelles le présent titre s'applique sont tenues de fournir tous renseignements et documents nécessaires pour en vérifier l'application.

Sera puni d'un emprisonnement de huit à quinze jours et d'une amende de 26 à 1.000 euros ou d'une de ces peines seulement, celui qui refusera de fournir les renseignements et documents visés à l'alinéa précédent ou qui s'opposera aux mesures de contrôle.

CHAPITRE V. Dispositions diverses

Art. 15. Les membres des Chambres chargées des missions prévues à l'article 9 sont tenus au secret des délibérations.

Art. 16. Le présent titre n'est pas applicable aux titulaires d'une profession intellectuelle prestataire de services qui est réglementée par une loi particulière, notamment les notaires, les réviseurs d'entreprise, les agents de change, les avocats, les huissiers de justice, les architectes.

Sont également exclues du champ d'application du présent titre, les professions visées par l'arrêté royal n° 78, du 10 novembre 1967, relatif à l'art de guérir, à l'exercice des professions qui s'y rattachent et aux commissions médicales.

Art. 17. Les frais des premières élections des instituts sont avancés par le Trésor et recouverts à charge de ces organes, dans un délai maximum de six ans.

Art. 18. § 1^{er}. Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur d'un arrêté pris en exécution du présent titre, exercent la profession réglementée dans les conditions et depuis le temps fixés par le Roi, sont portées à leur demande, sur une liste établie par le bourgmestre de la commune du lieu de leur principal établissement.

§ 2. Le Roi fixe les modalités d'établissement et de publication de ces listes, le montant du droit perçu par l'administration communale à l'occasion de la demande et celui de la provision exigible au moment de l'inscription.

§ 3. Le Roi institue pour toute profession réglementée, deux Conseils d'agrération ayant respectivement le français et le néerlandais comme langue véhiculaire. Il en fixe la composition et les règles de fonctionnement.

§ 4. Les listes communales sont transmises aux Conseils d'agrération. Les demandeurs qui se sont vu refuser l'inscription sur une liste communale, peuvent introduire un recours auprès de ces Conseils.

Le défaut d'inscription dans les délais prescrits est assimilé à un refus.

Les délais, les modalités de recours et le montant de droit perçu sont fixés par le Roi.

Les Conseils d'agrération connaissent également des demandes introduites par les personnes qui, en raison d'un cas de force majeure ou de circonstances spéciales indépendantes de leur volonté, n'ont pu introduire leur demande d'inscription sur la liste communale dans le délai prescrit.

§ 5. Les Conseils d'agrération établissent les listes des titulaires après s'être prononcés sur les recours et après avoir pris une décision concernant les demandes visées au § 4, cinquième alinéa ainsi que les cas visés au § 4, septième alinéa.

Les Conseils transmettent ces listes au Ministre.

Les personnes qui figurent sur ces listes participent à la constitution de l'institut professionnel et sont inscrites au tableau des titulaires sans devoir justifier de leurs connaissances professionnelles ni de la période de stage.

§ 6. Quiconque exerce une profession réglementée, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté qui la concerne, mais avant le jour fixé par le Roi pour l'installation de l'Institut, sans être porté sur une des listes mentionnées aux paragraphes précédents est provisoirement dispensé de l'obligation prévue à l'article 4. Il dispose d'un délai de six mois à compter de ce jour, pour obtenir son inscription au tableau des titulaires.

Il n'a pas à justifier du stage.

§ 7. Les personnes qui, à la date de l'entrée en vigueur d'un premier arrêté de réglementation pris en exécution du présent titre, satisfaisaient aux conditions fixées par le Roi en exécution de § 1^{er}, dans cet arrêté de réglementation peuvent à tout moment demander à l'institut professionnel leur inscription sur la liste des stagiaires sans devoir prouver leurs connaissances professionnelles.

§ 8. Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur d'un premier arrêté de réglementation pris en exécution du présent titre, ont exercé la profession, soit comme travailleur indépendant, soit dans les liens d'un contrat de travail, pendant au moins trois ans au cours des dix années y précédentes, peuvent à tout moment demander à l'institut professionnel leur inscription sur la liste des stagiaires, à condition d'apporter la preuve de leur exercice de la profession.

Art. 19. Toutes les instances priées d'émettre un avis dans le cadre du présent titre émettent cet avis dans un délai de trois mois. Si l'avis n'est pas émis dans ce délai, il n'est plus obligatoire d'obtenir cet avis.

TITRE III. - Port du titre professionnel d'une profession intellectuelle prestataire de services.

CHAPITRE Ier. – Définitions

Art. 20. Pour l'application du présent titre on entend par :

- diplôme : un diplôme, un certificat ou un autre titre;
- profession intellectuelle prestataire de services : la profession dont les titulaires fournissent des services de nature principalement intellectuelle en agissant à la fois dans l'intérêt d'un mandant et dans l'intérêt de la collectivité, d'une part, et jouissent de l'indépendance nécessaire pour exercer leur profession et pour assumer la responsabilité des actes professionnels qu'ils accomplissent, d'autre part;
- fédération nationale interprofessionnelle représentative des professions libérales et autres professions intellectuelles indépendantes : la fédération agréée en application de l'article 7 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979, représentant la catégorie des professions libérales ou les autres professions intellectuelles indépendantes.

CHAPITRE II. - De la demande en protection du titre professionnel

Art. 21. A la demande d'une ou de plusieurs fédérations professionnelles intéressées et d'au moins une fédération nationale interprofessionnelle représentative des professions libérales et autres professions intellectuelles indépendantes, et après avis du Conseil supérieur, le Roi

peut protéger le titre professionnel d'une profession intellectuelle prestataire de services par un arrêté délibéré en Conseil des Ministres.

Art. 22. § 1^{er}. Toute requête en protection du titre professionnel est adressée au Ministre, par lettre recommandée à la poste.

Les requérants mentionnent dans la requête le titre professionnel à protéger et décrivent l'activité professionnelle indépendante recouverte par ce titre. Ils peuvent également proposer que la protection du titre soit étendue aux travailleurs salariés et/ou aux fonctionnaires. Ils motivent leur requête notamment en prenant en compte l'intérêt général. La requête mentionne les diplômes qui sont exigés pour être autorisé à porter le titre protégé et, le cas échéant, la pratique professionnelle. La formation doit pouvoir être acquise dans des établissements reconnus ou subventionnés par l'Etat, les communautés ou les régions.

La requête prévoit également les éléments de base des règles de déontologie que les requérants désirent voir réglementer.

Ces règles de déontologie se rapportent au moins :

1° à l'information et la protection du consommateur;

2° aux incompatibilités, en vue de garantir l'indépendance nécessaire.

§ 2. La requête introduite conformément au § 1^{er} et présentée dans les formes prévues par le Roi est transmise dans les soixante jours de sa réception au Conseil de la Consommation. Celui-ci rend un avis motivé et transmet cet avis ainsi qu'un extrait du procès-verbal de la séance au cours de laquelle la requête a été examinée au Ministre et aux requérants, dans les quinze jours qui suivent la réception de la requête. A défaut d'avis transmis dans ce délai, l'avis est réputé favorable. La requête est également publiée au Moniteur belge et sur le site du service public fédéral Economie, Petites et Moyennes Entreprises, Classes moyennes et Energie, dans les soixante jours de sa réception. Toute personne intéressée peut faire connaître par écrit ses observations au Ministre dans les soixante jours qui suivent sa publication. Dans le même délai, le Ministre peut éventuellement solliciter l'avis d'un ordre ou institut professionnel établi par la loi, s'il juge que la parenté avec une réglementation existante ou d'autres aspects de la requête rendent ce genre d'avis supplémentaire opportun. Celui-ci est communiqué dans les soixante jours.

§ 3. Ces délais écoulés, la requête est transmise au Conseil supérieur avec les observations auxquelles elle a donné lieu. Le Conseil supérieur rend un avis motivé après examen de la requête par la Commission permanente, créée en vertu de l'article 18, § 1^{er}, des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979.

L'avis et l'extrait du procès-verbal de la séance au cours de laquelle la requête a été examinée sont communiqués au Ministre et aux requérants dans les trois mois de la réception de celle-ci par le Conseil supérieur.

§ 4. Après avis du Conseil supérieur, les requérants peuvent, dans un délai de soixante jours, adapter leur requête de manière à tenir compte des observations et avis formulés. A défaut d'adaptation de la requête dans les soixante jours, la demande est rejetée.

Ils peuvent également procéder à des modifications proposées par le Ministre.

Lorsque le Conseil supérieur ne rend pas d'avis dans le délai imparti, les requérants peuvent également demander au Ministre d'apporter des modifications à la requête.

L'adaptation en vertu du présent article ne peut en aucun cas avoir pour effet d'élargir la réglementation initialement proposée, du titre professionnel, ni de renforcer les conditions proposées initialement en matière de diplômes.

§ 5. Lorsque le Roi a rejeté une requête en protection, le Ministre se prononce sur la recevabilité d'une requête portant sur le même objet, introduite moins de trois ans après la date de la publication de l'arrêté royal de rejet au Moniteur belge.

§ 6. Lorsqu'il a protégé un titre professionnel en exécution du présent titre, le Roi peut, à tout moment, modifier, par un arrêté délibéré en Conseil des ministres, l'arrêté de réglementation le concernant en vue de l'adapter aux traités internationaux ou au droit de l'Union européenne.

Après avis du Conseil supérieur, le Roi peut, par un arrêté délibéré en Conseil des ministres, également modifier ou abroger l'arrêté de réglementation.

CHAPITRE III. - Du titre professionnel

Art. 23. Nul ne peut porter un titre professionnel réglementé par un arrêté royal pris en exécution du présent titre, ou un titre pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel réglementé, s'il ne remplit pas chacune des conditions suivantes :

- 1° être porteur d'un des diplômes prévus par l'arrêté de réglementation;
- 2° le cas échéant, avoir la pratique professionnelle prévue par l'arrêté de réglementation;
- 3° être inscrit sur la liste visée à l'article 26; l'inscription est soumise à un droit, payable annuellement et non remboursable, dont le montant est fixé par le Roi;
- 4° respecter les règles de déontologie prévues par l'arrêté de réglementation.

Art. 24. Une société ne peut utiliser dans sa raison sociale, dans sa dénomination particulière, dans la définition de son objet social ou dans sa publicité, un titre professionnel réglementé par un arrêté royal pris en exécution du présent titre, que si au moins un de ses administrateurs-délégués ou gérants est inscrit sur la liste visée à l'article 26.

L'alinéa premier ne s'applique pas aux établissements d'enseignement ni aux groupements professionnels.

TITRE IV. - Les commissions et commissions de recours compétentes en matière de port du titre professionnel d'une profession intellectuelle prestataire de services.

CHAPITRE Ier. - Des commissions

Section I^{re} - Composition et compétence

Art. 25. La Commission créée par un arrêté royal pris en exécution du titre II est composée de deux chambres, l'une d'expression française et l'autre d'expression néerlandaise.

Chacune d'elles comprend cinq membres et leurs suppléants, nommés par le Roi pour une durée de six ans :

1° un président, magistrat honoraire ou avocat inscrit au barreau;

2° deux assesseurs fonctionnaires du service fédéral public Economie, Petites et Moyennes Entreprises, Classes moyennes et Energie, l'un appartenant à la direction générale Politique des P.M.E., l'autre appartenant à la direction générale Régulation et Contrôle du marché;

3° deux assesseurs proposés par le Conseil supérieur des indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises.

En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.

Chaque chambre est assistée d'un greffier, nommé par le Ministre parmi les fonctionnaires de la direction générale Politique des P.M.E.

Le siège de la Commission est établi à Bruxelles.

Art. 26. La Commission dresse et tient à jour la liste des personnes autorisées à porter le titre protégé. Elle assure la publicité de cette liste, selon les modalités fixées par le Roi.

La Commission veille à l'application des règles de déontologie et statue en matière disciplinaire.

La Commission conseille le Ministre, à sa demande ou d'initiative, à propos de toutes les matières relatives au titre professionnel protégé.

Art. 27. Les décisions de la Commission peuvent être déférées par les intéressés à la Commission de recours visée à l'article 28.

Art. 28. La Commission de recours créée par un arrêté royal pris en exécution du titre II est composée de deux Chambres, l'une d'expression française et l'autre d'expression néerlandaise. Chacune d'elles comprend quatre membres et leurs suppléants, nommés par le Roi pour une durée de six ans :

1° un président et un vice-président, magistrats honoraires;

2° deux assesseurs proposés par le Conseil supérieur.

En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.

Chaque chambre est assistée d'un greffier, nommé par le Ministre parmi les fonctionnaires de la direction générale Politique des P.M.E.

Chaque chambre se prononce sur les recours introduits contre les décisions de la chambre de la Commission de la même langue ou, en l'absence de décisions de ladite chambre. Sauf si l'intéressé demande le huis clos, les audiences sont publiques. Les décisions sont notifiées à l'intéressé dans un délai de soixante jours à compter de l'introduction du recours par lettre recommandée à la poste.

Le siège de la Commission de recours est établi à Bruxelles.

Art. 29. Les décisions de la Commission de recours peuvent être déférées par les intéressés au Conseil d'Etat pour contravention à la loi ou pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.

En cas d'annulation, la cause est renvoyée devant la Commission de recours, autrement composée. Celle-ci se conforme à la décision du Conseil d'Etat sur les points de droit jugés par lui.

Art. 30. La violation des règles de déontologie est passible d'une des peines disciplinaires suivantes :

1° l'avertissement;

2° la réprimande;

3° la suspension pour un terme maximum de deux ans;

4° la radiation.

Le Roi définit les modalités suivant lesquelles la réhabilitation peut être accordée sur avis de la commission.

Art. 31. La procédure devant les chambres, les délais, le règlement d'ordre intérieur, le montant des jetons de présence alloués aux présidents, aux vice-présidents et aux membres non-fonctionnaires, le montant des honoraires alloués aux assesseurs chargés d'instruire une affaire disciplinaire, ainsi que l'indemnité de fonction des greffiers sont déterminés par le Roi.

Art. 32. La compétence de la chambre d'expression française ou de la chambre d'expression néerlandaise est déterminée par le lieu où le demandeur exercera sa profession pour la première fois ou, ultérieurement, par celui de son principal établissement.

Si ce lieu est situé dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale ou dans la région de la langue allemande, cette compétence est déterminée par la langue utilisée dans la demande. Si la requête est rédigée en langue allemande, la chambre d'expression française sera compétente à moins que le demandeur ne fasse expressément mention dans sa demande de sa volonté d'introduire son recours devant l'autre chambre.

Section II. - Dispositions communes aux commissions

Art. 33. Aucune demande d'inscription ne peut être rejetée et aucune peine disciplinaire ne peut être prononcée sans que l'intéressé ait été entendu ou convoqué par lettre recommandée à la poste. Il peut se faire représenter ou assister. Lorsqu'il n'est pas représenté par un avocat, le mandat doit être écrit.

Art. 34. En matière disciplinaire, la convocation est notifiée trente jours au moins avant la date de l'audience. Pendant ce délai, le dossier est laissé à la disposition des parties.

Art. 35. Les décisions sont motivées. Elles mentionnent les possibilités et les délais de recours.

Art. 36. Les décisions rendues par défaut en matière disciplinaire sont susceptibles

d'opposition. La partie opposante qui fait défaut une seconde fois n'est plus admise à formuler une nouvelle opposition.

Art. 37. Toute partie à une affaire soumise à une commission peut exercer le droit de récusation dans les cas prévus à l'article 828 du Code judiciaire.

TITRE V. - Dispositions finales

Art. 38. Le Roi fixe la date d'entrée en vigueur du Titre IV.

1.4.2. Loi du 11 Février 2013. - Loi organisant la profession d'agent immobilier (M.B. 22 août 2013)

Historique :

- Modifiée par la loi du 21 juillet 2017 adaptant diverses législations à la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles, modifiée par la directive 2013/55/UE (M.B., 10 août 2017).

- Modifiée par les articles 178 et 179 de 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 (M.B., 6 octobre 2017).

- Modifiée par la loi du 21 décembre 2017 modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (M.B., 22 janvier 2018).

CHAPITRE 1er. - Disposition introductive

Article 1er. La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

CHAPITRE 2. - Définitions

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :

1° Ministre : le ministre ayant les Classes moyennes dans ses attributions;

2° le Conseil supérieur : le Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, institué par l'article 13 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979;

3° Etat membre : l'Etat membre tel que visé dans l'article 2, § 1er, 1), de la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE;

4° agent immobilier : celui qui exerce une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7° ;

5° intermédiaire : celui 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;

6° syndic : celui qui agit dans le cadre de l'administration et de 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;

7° régisseur : celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic;

8° la loi-cadre : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007;

9° l'Institut : l'Institut professionnel des Agents Immobiliers, créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993.

10° la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles : la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE.

CHAPITRE 3. - La profession d'agent immobilier

Section 1re. - De l'exercice et de la protection du titre d'agent immobilier

Art. 3. Il est établi, au sein de l'Institut, un tableau des agents immobiliers et une liste de stagiaires scindés en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics.

Les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndic et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de formation et à des contrôles particuliers, dont les modalités sont déterminées par le Roi.

Lorsqu'ils exercent leur activité au sein d'une personne morale, les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont également soumis à des exigences en termes de capital minimal, dont les modalités sont déterminées par le Roi.

Art. 4. Toute personne physique ou personne morale autorisée à exercer la profession d'agent immobilier conformément à la présente loi et dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'elle accomplit à titre professionnel ou en raison des actes de ses préposés doit être couverte par une assurance.

Le Roi fixe les modalités et les conditions de l'assurance qui doit permettre une couverture adéquate du risque encouru par le destinataire des services prestés par l'agent immobilier, notamment :

- le plafond minimal à garantir;
- l'étendue de la garantie dans le temps; - les risques qui doivent être couverts.

Lorsque la profession d'agent immobilier est exercée par une personne morale conformément à la présente loi, tous les gérants, associés actifs, administrateurs et membres du comité de direction sont solidairement responsables du paiement des primes d'assurance.

Art. 5. § 1er. Nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier s'il a été privé de ses droits civils et politiques ou s'il a été déclaré en faillite sans avoir obtenu la réhabilitation ou si son extrait de casier judiciaire indique, au moment où il sollicite l'accès, qu'il a encouru, en Belgique ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne, l'une des peines suivantes :

1° une peine criminelle;

2° une peine d'emprisonnement sans sursis d'un an au moins pour l'une des infractions mentionnées à l'article 1er de l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions;

3° une amende pénale de 2 500 euros au moins, avant application des décimes additionnels, pour infraction à la législation sur la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme.

Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier intermédiaire ou syndic, ou en porter le titre, s'il n'est inscrit dans la colonne de la profession qu'il exerce du tableau des titulaires ou dans la colonne de la profession qu'il exerce de la liste des stagiaires.

Nul ne peut exercer en qualité d'agent immobilier régisseur s'il n'est inscrit à au moins une des deux colonnes dudit tableau.

§ 2. Les agents immobiliers sont soumis aux obligations suivantes, dont le Roi détermine les modalités :

1. a) pour les personnes physiques être titulaire d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation;

b) pour les personnes morales répondre aux conditions visées à l'article 10.

2. Respecter les règles de déontologie.

§ 3. Le Roi peut dispenser les titulaires de professions libérales des interdictions visées au § 1er. Dans pareil cas, les Ordres et Instituts en charge du contrôle des activités de ces personnes intègrent dans leur déontologie un volet spécifique aux activités d'agents immobiliers.

Les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine familial, ou le patrimoine dont elles sont copropriétaires, ou le patrimoine de la société dont elles sont actionnaires ou associées, ne sont pas soumises aux interdictions visées au § 1er.

§ 4. (abrogé)

§ 5. Les ressortissants d'un Etat membre qui ont acquis une attestation de compétence ou un titre de formation visé au § 2, 1.a), sont soumis à l'ensemble des conditions et bénéficient de l'ensemble des droits prévus dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, sans préjudice des dispositions prévues par ou en vertu de la présente loi.

Art. 6. Nul ne peut porter un titre ni ajouter à celui sous lequel il est inscrit au tableau visé à l'article 3, une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier intermédiaire, d'agent immobilier syndic ou d'agent immobilier régisseur.

Art. 7. Toute personne physique inscrite dans une des colonnes du tableau des agents immobiliers ou de la liste des stagiaires est tenue de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre professionnel sous lequel elle est inscrite dans la colonne du tableau des agents immobiliers ou de la liste de stagiaires.

Art. 8. Pour l'application de la présente loi, les agents immobiliers sont présumés, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations visées à l'article 5 pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail et les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

Section 2. - Libre prestation des services

Art. 9. § 1er. Les ressortissants d'un Etat membre sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement la profession d'agent immobilier, sans devoir remplir les conditions de l'article 5, mais sous réserve du respect des règles de déontologie en rapport direct avec les qualifications professionnelles, selon les modalités prévues dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et du § 2 si :

1° ils sont légalement établis dans un autre Etat membre pour y exercer la même profession et;
2° lorsque la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée dans l'Etat membre d'établissement, ils l'ont exercée dans un ou plusieurs Etats membres pendant au moins une année au cours des dix années qui précèdent leur prestation de services.

Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de sa durée, de sa fréquence, de sa périodicité et de sa continuité.

§ 2. En application de l'article 9 de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, lorsque les personnes visées au § 1er se déplacent vers le territoire de la Belgique pour la première fois pour exercer, de façon temporaire et occasionnelle, la profession d'agent immobilier, elles en informent préalablement l'Institut par une déclaration écrite comprenant les informations relatives aux couvertures d'assurance ou autres moyens de protection personnelle ou collective concernant la responsabilité professionnelle.

Cette déclaration est renouvelée une fois par an si le prestataire de services compte fournir des services d'une manière temporaire ou occasionnelle en Belgique au cours de l'année concernée. Le prestataire de services peut fournir cette déclaration par tout moyen.

En outre, lors de la première prestation de services ou en cas de changement matériel relatif à la situation établie par les documents, le prestataire de services fournit également les documents prévus à l'article 9, § 2, a) à d), de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles.

Les attestations délivrées par les organismes d'assurances des autres Etats membres sont acceptées comme équivalentes. Ces attestations précisent que l'assureur s'est conformé aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en Belgique en ce qui concerne les modalités et l'étendue de la garantie. Elles ne peuvent pas, lors de leur production, remonter à plus de trois mois.

Section 2/1. Liberté d'établissement et de prestation de services - Carte professionnelle européenne

Art. 9/1. § 1er. Les ressortissants d'un Etat membre, qui sont titulaires d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1. a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré en Belgique, peuvent demander à l'Institut professionnel des agents immobiliers via l'outil électronique fourni par la Commission européenne créant un dossier IMI :

1° soit, d'accomplir toutes les démarches préparatoires nécessaires concernant l'examen de leur dossier individuel pour l'obtention d'une carte professionnelle européenne en vue de l'établissement dans un autre Etat membre;

2° soit, de délivrer la carte professionnelle européenne en vue de l'exercice temporaire et occasionnel de la profession dans un autre Etat membre.

§ 2. Les ressortissants d'un Etat membre qui sont titulaires d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1. a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré par un autre Etat membre, peuvent introduire une demande de carte professionnelle européenne en vue d'exercer la profession en Belgique soit dans le cadre du libre l'établissement, soit dans le cadre de la libre prestations de services.

§ 3. Conformément à la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, les conditions d'obtention d'une carte professionnelle européenne sont identiques à celles fixées pour la reconnaissance des qualifications professionnelles. La procédure est déterminée par la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et par le règlement d'exécution (UE) 2015/983 de la Commission européenne du 24 juin 2015 sur la procédure de délivrance de la carte professionnelle européenne et l'application du mécanisme d'alerte, conformément à la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil.

§ 4. La Chambre exécutive compétente prend les décisions relatives à la délivrance d'une carte professionnelle européenne. Sa décision ou son absence de décision dans les délais prévus pour l'examen d'une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles peut faire l'objet d'un recours devant la Chambre d'appel compétente ou en dernier ressort près de la Cour de cassation selon les mêmes modalités que celles prévues pour tout recours relatif à une décision portant sur une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles. Lorsque la demande de carte professionnelle est effectuée par un ressortissant qui n'a pas d'établissement en Belgique et qui désire exercer la profession dans un autre Etat membre, la Chambre exécutive compétente est celle de son domicile.

Art. 9/2. Le Roi peut abroger, modifier, compléter ou remplacer les dispositions de la présente loi et les arrêtés pris en son exécution en vue d'assurer la transposition en droit interne de la directive relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.

Section 3. - Exercice dans le cadre d'une personne morale

Art. 10. § 1er. Les personnes morales peuvent exercer la profession d'agent immobilier si elles répondent aux conditions suivantes :

1° tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5;

2° son objet et son activité doivent être limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier et ne peuvent pas être incompatibles avec celle-ci;

3° si elle est constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, ses actions doivent être nominatives;

4° au moins 60 % des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5; toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales, signalées à l'Institut, exerçant une profession qui ne soit pas incompatible et pour autant que ces personnes physiques ou les bénéficiaires effectifs de ces personnes morales n'aient pas fait l'objet de condamnations visées à l'article 5, § 1er, alinéa 1er;

5° la personne morale ne peut détenir de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales à caractère autre qu'exclusivement professionnel. L'objet social et les activités de ces sociétés ne peuvent pas être incompatibles avec la fonction d'agent immobilier;

6° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.

§ 2. Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

La personne morale visée à l'alinéa précédent doit respecter les conditions suivantes :

1° ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée, doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste.

2° A défaut de ces personnes, l'obligation visée au 1° s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet. Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Art. 11. Si en raison du décès d'une personne physique visée à l'article 10, § 2, 1°, ou 4°, la personne morale ne répond plus aux conditions requises pour exercer la profession d'agent immobilier, celle-ci dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'agent immobilier.

Art. 12. Le stagiaire ne peut constituer une personne morale au sens de la présente loi ou en être associé, gérant, administrateur, ou membre du comité de direction que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.

CHAPITRE 4. - Disciplinaire

Section 1er. - Obligations déontologiques

Art. 13. Les membres de l'Institut se conforment aux normes déontologiques établies par l'Institut et rendues obligatoires par le Roi.

Ces normes déontologiques déterminent au moins les obligations suivantes pour les titulaires de la profession :

1° respecter les devoirs de loyauté, d'indépendance, de probité, de diligence et de dignité qui sont à la base de la profession;

2° respecter une obligation de discrétion, à savoir que toute information obtenue par la voie professionnelle ne soit utilisée que dans un cadre professionnel, en tenant compte du droit au respect de la vie privée de tous les intéressés;

3° avoir suivi la formation organisée ou reconnue par l'Institut; il est tenu compte de la colonne du tableau à laquelle est repris le titulaire ou de la colonne de la liste à laquelle est repris le stagiaire;

4° exercer une surveillance suffisante sur les collaborateurs qui assistent les titulaires de la profession dans l'exécution de leur métier. Au moyen d'une norme déontologique, l'Institut peut imposer un nombre minimum de titulaires agréés par siège d'exploitation ou par nombre d'employés;

5° informer immédiatement le client et l'Institut de toute situation de conflit d'intérêt.

Section 2. - Sanctions disciplinaires

Art. 14. § 1er. Les agents immobiliers, dont il est prouvé qu'ils ont manqué à leurs devoirs, sont passibles d'une ou de plusieurs des peines disciplinaires suivantes : a) l'avertissement;

b) le blâme;

c) la suspension;

d) la radiation.

§ 2. La suspension consiste dans l'interdiction d'exercer pendant un terme fixé, celui-ci ne pouvant excéder deux années, la profession réglementée en Belgique et d'en porter le titre professionnel.

La radiation entraîne l'interdiction d'exercer en Belgique la profession réglementée et d'en porter le titre professionnel et concerne toutes les activités reprises à l'article 2, 4° à 7°.

Un agent immobilier qui encourt pour la seconde fois une peine de suspension peut, en vertu de la même décision, être rayé du tableau ou de la liste des stagiaires.

§ 3. Lorsqu'une peine disciplinaire est imposée à une personne morale, une peine disciplinaire peut également être imposée à la personne physique ou à la personne autorisée à exercer la profession réglementée, dont l'intervention est à l'origine des faits commis par la personne morale qui est sanctionnée disciplinairement.

§ 4. Les Chambres sont compétentes pour statuer sur des poursuites disciplinaires intentées en raison de faits commis avant la décision qui a omis l'agent immobilier de la liste ou du tableau visés à l'article 3 si l'instruction a été entamée par l'assesseur juridique au plus tard un an après cette décision.

§ 5. Le Roi arrête la manière dont ces peines disciplinaires peuvent être prononcées. Il fixe également les règles selon lesquelles la réhabilitation pourra éventuellement être accordée.

Art. 15. L'autorité disciplinaire peut à chaque fois ordonner la publication intégrale ou partielle du prononcé. Elle peut également imposer au membre ou au titulaire de la profession l'obligation de suivre une formation professionnelle supplémentaire dans un délai déterminé.

Art. 16. Par dérogation à l'article 9, § 4, de la loi-cadre, pour chaque Chambre exécutive, le ministre nomme pour six ans, parmi les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre, un assesseur juridique et un ou plusieurs assesseurs juridiques suppléants, dont les missions d'assistance juridique, d'instruction et de formulation de recommandations sont fixées par le Roi. Les assesseurs juridiques des chambres exécutives constituent ensemble l'assessorat juridique. Le ministre désigne pour six ans, parmi les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre, un assesseur juridique général francophone et un assesseur juridique général néerlandophone, ainsi qu'un ou plusieurs assesseurs juridiques généraux suppléants du même rôle linguistique que l'assesseur juridique général à remplacer, dont les missions d'assistance juridique, d'instruction et de formulation de recommandations sont fixées par le Roi. Ils constituent ensemble l'assessorat juridique général.

La fonction d'assesseur juridique et celle d'assesseur juridique général sont incompatibles. Nul ne peut exercer plus de deux mandats consécutifs d'assesseur juridique. Le mandat d'assesseur juridique ne peut pas davantage être exercé dans la période de quatre ans suivant la fin du dernier de ces deux mandats. Nul ne peut exercer plus de deux mandats consécutifs d'assesseur juridique général. Le mandat d'assesseur juridique général ne peut pas davantage être exercé dans la période de quatre ans suivant la fin du dernier de ces deux mandats.

Entre la fin du mandat d'assesseur juridique et le début du mandat d'assesseur juridique général, une période d'au moins quatre ans doit s'être écoulée.

Le ministre peut mettre fin anticipativement au mandat de l'assesseur juridique et de l'assesseur juridique général dans les conditions que le Roi détermine.

Sans préjudice des missions qui leur sont imparties par ou en vertu de la présente loi, il est interdit aux assesseurs juridiques, aux assesseurs juridiques généraux et à leurs suppléants, sous peine d'être démis d'office de leurs fonctions par le ministre :

- de plaider devant les Chambres exécutives et d'appel de l'Institut et de conseiller des membres ou candidats membres dans des dossiers traités par ces Chambres ou susceptibles de l'être;
- de conseiller une personne et de plaider en faveur de celle-ci dans le cadre d'un litige avec l'Institut;
- de conseiller et de plaider en faveur de l'Institut;
- de conseiller ou de plaider en faveur des membres effectifs ou suppléants de la Chambre exécutive et d'appel ou de copropriétés dont ces membres seraient les syndics.

Art. 17. Toute condamnation pour abus de confiance au sens de l'article 491 du Code pénal entraîne la radiation d'office de l'agent immobilier par la Chambre.

Toute condamnation préalable sur la base de l'article 491 du Code pénal empêche l'exercice de l'activité d'agent immobilier.

En cas de constatation de détournement, la Chambre peut suspendre ou radier de la liste l'agent immobilier.

Art. 18. § 1er. Les décisions par lesquelles sont imposées une suspension ou une radiation sont transmises au procureur général.

§ 2. Les motifs et le dispositif des décisions disciplinaires des Chambres exécutives et des Chambres d'appel sont transmis dans les 15 jours de la prise de décision au Bureau et à l'assesseur juridique ou à l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive.

Le bureau, l'assesseur juridique et l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive peuvent chacun faire appel des décisions de la Chambre exécutive qui leur sont communiquées sur base de l'alinéa 1er devant la Chambre d'appel dans les 30 jours suivant leur réception.

§ 3. Les Chambres communiquent dans les 15 jours au plaignant le dispositif de la décision coulée en force de chose jugée prise sur la base de sa plainte.

La Chambre peut décider, sur demande expresse du plaignant, que les motifs de la décision lui soient communiqués. La Chambre peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que la consultation du dossier disciplinaire lui soit accordée.

La Chambre peut décider de façon motivée que le dispositif des décisions soit communiqué à des tiers. A l'unanimité des voix, la Chambre peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que les motifs de la décision soient communiqués à des tiers ou que la consultation du dossier disciplinaire leur soit accordée.

Art. 19. L'autorité disciplinaire peut décider qu'il existe des raisons pour suspendre le prononcé de la sanction disciplinaire à charge, endéans le délai déterminé par elle, qui ne peut cependant dépasser cinq ans. La suspension peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligation de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue, soit de prononcer une sanction disciplinaire, soit de révoquer la suspension du prononcé.

L'autorité disciplinaire peut imposer par décision motivée de surseoir à l'exécution de la sanction disciplinaire. La durée du sursis ne peut être inférieure à un an et ne peut être supérieure à cinq ans, à partir de la date de la décision. Le sursis peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligatoire de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue soit de prononcer une sanction disciplinaire soit de révoquer le sursis. Le sursis peut également être révoqué lorsqu'une nouvelle sanction disciplinaire est imposée.

Art. 20. § 1er. Après avoir recueilli ou fait recueillir les informations qu'il estime nécessaires, l'assesseur juridique juge de l'opportunité des poursuites disciplinaires.

Il peut convoquer ou faire convoquer les membres de l'Institut devant la Chambre exécutive s'il estime que les faits commis constituent un manquement déontologique suffisamment grave.

Dans le cas contraire, il classe le dossier sans suite. Il peut subordonner ce classement sans suite au respect de certaines conditions par les personnes concernées.

L'assesseur juridique peut assortir ce classement de toute recommandation qu'il juge utile.

§ 2. Lorsque les faits reprochés à un membre ou titulaire de la profession font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général peuvent chacun prendre les mesures provisoires que la prudence impose telles que l'interdiction temporaire d'exercer la profession. Ces mesures provisoires ne peuvent pas excéder une durée de trois mois. A la demande de l'assesseur juridique ou de l'assesseur juridique général, la durée des mesures provisoires peut être prorogée par sentence motivée de la Chambre exécutive, d'une durée de maximum six mois après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

Les mesures provisoires sont communiquées dans les huit jours de la prise de décision par envoi recommandée à l'intéressé. Les mêmes mesures sont transmises dans les huit jours de la prise de décision au Bureau.

§ 3. L'intéressé peut faire appel des mesures provisoires et de la prorogation de la durée des mesures provisoires, exécutoires par provision, auprès de la Chambre d'appel.

Cet appel est interjeté dans les huit jours de la notification de la décision de l'assesseur juridique, de l'assesseur juridique général ou de la Chambre exécutive par envoi recommandé au secrétaire

de la Chambre d'appel qui convoque la Chambre dans les 30 jours. Celle-ci prend une décision après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

§ 4. En cas de décision de classement sans suite de la plainte par l'assesseur juridique, cette décision, dépourvue des éléments ne pouvant être communiqués pour des raisons de protection de la vie privée de l'agent immobilier ou des tiers, est notifiée par envoi recommandé au plaignant et communiquée au bureau, dans les 15 jours de la prise de décision.

Le plaignant et le bureau peuvent chacun adresser à l'assesseur juridique général une demande motivée visant à revoir la décision de l'assesseur juridique de classement sans suite de la plainte dans un délai de 15 jours suivant la notification de cette décision. Sous peine d'irrecevabilité, le plaignant introduit cette demande par envoi recommandé.

La communication de cette décision au plaignant reproduit le texte de l'alinéa 2 du présent paragraphe.

L'assesseur juridique général accuse réception à l'auteur de la demande de révision dans les 15 jours de la réception de la demande et prend une décision dans un délai raisonnable.

En cas de révision de la décision de classement sans suite de l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général convoque ou fait convoquer le membre concerné devant la Chambre exécutive compétente.

En cas de décision de classement sans suite de la plainte par l'assesseur juridique général, cette décision, dépourvue des éléments ne pouvant être communiqués pour des raisons de protection de la vie privée de l'agent immobilier ou des tiers, est communiquée à l'auteur de la demande, dans les 15 jours de la prise de décision.

Art. 21. § 1er. Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.

Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1er la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1er est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.

Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1er, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux.

§ 2. Sans préjudice de l'article 15, la Chambre exécutive et la Chambre d'appel publient de manière anonyme sur le site Internet de l'Institut les motifs et le dispositif des décisions coulées en force de chose jugée prononçant une peine de suspension ou de radiation pour des faits de

détournements ou non remboursements de fonds et/ou de réception de commissionnements occultes et/ou des manquements considérés comme graves par la Chambre concernée ou dont elle estime utile la publication, et ce dans le mois suivant la date où la décision est coulée en force de chose jugée. Ces décisions sont dépourvues des éléments ne pouvant être communiqués pour des raisons de protection de la vie privée de l'agent immobilier visé ou des tiers.

Art. 21/1. § 1er. Par dérogation à l'article 8, § 3, de la loi-cadre, le Bureau, l'assesseur juridique et l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive peuvent chacun, à la suite des décisions transmises en vertu des articles 18, § 2 et 20, §§ 2 et 4, demander, sur la base de l'article 584 du Code judiciaire, au Président du tribunal de première instance de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, notamment la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes comprenant l'argent de tiers.

Si la mesure concerne un agent immobilier syndic, l'administrateur provisoire désigné en vertu de l'alinéa 1er remplace l'agent immobilier dans ses missions de syndic de copropriétés, sans préjudice de la désignation d'un syndic provisoire sur base de l'article 577-8, § 7, du Code civil.

§ 2. Pour prendre la décision de demander des mesures conservatoires telles que visées au paragraphe 1er, le Bureau se base sur la note de politique de renvoi établie par le Conseil national et approuvée par le ministre qui a les Classes moyennes dans ces attributions.

La demande visée au paragraphe 1er est introduite en vue de défendre l'intérêt collectif des membres de l'Institut et d'éviter toute atteinte à la déontologie de la profession ou d'éviter qu'un préjudice ne soit causé à des tiers.

CHAPITRE 4/1. – Fonds de tiers et compte de qualité

Art. 21/2. § 1er. Tout agent immobilier qui exerce les activités visées à l'article 2, 5° et 7°, établit une distinction entre ses fonds propres et les fonds de tiers.

Les fonds reçus par les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession au profit de clients ou de tiers sont versés sur un ou plusieurs comptes ouverts à leur nom ou au nom de leur société, avec mention de leur ou sa qualité. Ce ou ces comptes sont ouverts conformément aux règles à fixer par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

L'agent immobilier manie les fonds de clients ou de tiers par l'intermédiaire de ce compte. Il demande toujours aux clients et aux tiers de verser ces fonds exclusivement sur ce compte.

Ce compte est géré exclusivement par l'agent immobilier, sans préjudice des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

(Ces dispositions entrent en vigueur le 1er août 2018 (art. 13 de la loi du 21 décembre 2017 modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, M.B. 22 janvier 2018).

§ 2. Les comptes visés au § 1er comprennent les comptes de tiers et les comptes rubriqués.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers.

Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier déterminé ou pour un client déterminé.

§ 3. Le compte de tiers et le compte rubriqué sont des comptes ouverts auprès d'une institution agréée par la Banque nationale de Belgique sur la base de la loi du 22 mars 1993 relative au statut

et au contrôle des établissements de crédit ou auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et qui répondent au moins aux conditions suivantes :

1° le compte de tiers et le compte rubriqué ne peuvent jamais être en débit;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un compte de tiers ou sur un compte rubriqué. Ceux-ci ne peuvent jamais servir de sûreté;

3° toute compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le compte de tiers, le compte rubriqué et d'autres comptes en banque est exclue. Aucune convention de netting ne peut s'appliquer à ces comptes.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers peut fixer des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers.

§ 4. Sauf circonstances exceptionnelles ou, en ce qui concerne l'agent immobilier régisseur, sauf convention contraire, l'agent immobilier transfère à l'ayant-droit dans les plus brefs délais les fonds reçus sur son compte de tiers.

Si, pour des motifs fondés, l'agent immobilier ne peut transférer les fonds à l'ayant-droit dans les quatre mois de leur réception, il les verse sur un compte rubriqué.

Sans préjudice de l'application de règles juridiques impératives, l'alinéa 2 n'est pas d'application lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2500 euros. Le Roi peut adapter tous les deux ans le montant prévu ci-dessus, en tenant compte de la situation économique. Cette adaptation entre en vigueur le 1er janvier de l'année suivant la publication de l'arrêté d'adaptation.

§ 5. Le Roi peut fixer les modalités relatives à la gestion, à l'accès, au contrôle et à la surveillance des comptes visés au § 2.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers instaure et organise un régime de contrôle déterminant au moins par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des §§ 1er à 4, pour ce qui regarde les comptes rubriqués et les comptes de tiers à l'exception des comptes gérés dans le cadre d'un mandat judiciaire. Ce régime de contrôle détermine en particulier les sanctions et mesures pouvant être prises en cas d'infraction. Il ne porte pas préjudice à d'autres dispositions légales qui prévoient un contrôle des fonds reçus sur les comptes visés au § 2.

§ 6. L'agent immobilier verse dans la Caisse des dépôts et consignations l'intégralité des sommes, quel qu'en soit le montant, qui n'ont pas été réclamées par l'ayant droit ou ne lui ont pas été versées dans les deux ans suivant la clôture du dossier dans le cadre duquel elles ont été reçues par l'agent immobilier. Le délai est suspendu tant que ces sommes font l'objet d'une procédure judiciaire.

Ces dépôts sont immatriculés au nom de l'ayant droit ou des ayants droit désignés par l'agent immobilier. La Caisse des dépôts et consignations les tient à la disposition de l'ayant droit ou des ayants droit jusqu'à l'expiration du délai visé à l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à l'organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations et y apportant des modifications en vertu de la loi du 31 juillet 1934.

CHAPITRE 5. - Dispositions pénales

Art. 22. Sans préjudice de l'application des peines prévues par le Code pénal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 500 euros à 5 000 euros ou d'une de ces peines seulement :

1° celui qui, sans y être autorisé, se sera attribué publiquement le titre professionnel d'agent immobilier et celui qui aura porté un titre ou aura ajouté à celui qu'il porte une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier;

2° celui qui aura exercé cette profession sans y être autorisé, ou sans être inscrit au tableau des titulaires ou à la liste des stagiaires;

3° celui qui l'aura pratiquée, alors qu'il faisait l'objet d'une mesure de suspension.

Le tribunal pourra en outre ordonner à titre temporaire ou définitif, la fermeture partielle ou totale des locaux utilisés par celui qui se sera rendu coupable d'une ou des infractions visées cidessus.

Les personnes morales qui exercent la profession d'agent immobilier conformément à la présente loi sont civilement responsables du paiement des amendes et de l'exécution des mesures de dédommagement auxquelles leurs organes et préposés ont été condamnés.

Art. 23. Toutes les dispositions du Livre 1er du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables aux infractions prévues par la présente loi.

Art. 24. Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, le personnel de la police fédérale, les fonctionnaires et agents des polices locales, ainsi que les fonctionnaires et agents désignés à cet effet par le Roi sur la proposition du ministre, sont chargés de rechercher et de constater par des procès-verbaux les infractions à la présente loi.

Ces procès-verbaux font foi jusqu'à preuve du contraire. Ils sont transmis sans délai aux officiers compétents du ministère public; une copie en est adressée à l'auteur de l'infraction, ainsi qu'au ministre mentionné à l'alinéa 1er dans les sept jours ouvrables de la constatation des infractions, le tout à peine de nullité.

Art. 25. Les personnes auxquelles la présente loi s'applique sont tenus de fournir tous les renseignements et documents nécessaires pour en vérifier l'application.

Sera puni d'un emprisonnement de huit à quinze jours et d'une amende de 500 euros à 5 000 euros ou d'une de ces peines seulement, celui qui refusera de fournir les renseignements et documents visés à l'alinéa précédent ou qui s'opposera aux mesures de contrôle.

Art. 26. Les délais mentionnés dans la présente loi se calculent conformément aux articles 48 à 57 du Code judiciaire.

CHAPITRE 6. - Disposition transitoire

Art. 27. Les arrêtés d'exécution de la loi-cadre qui s'appliquent à l'Institut et qui ne sont pas contraires à la présente loi, demeurent en vigueur jusqu'à leur abrogation ou leur remplacement par des arrêtés pris en exécution de la présente loi.

1.4.3. Arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier (M.B., 13 octobre 1993).

Historique

- Modifié par l'arrêté royal du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996)
- Modifié par l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.))
- Modifié par l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007)
- Modifié par l'A.R. du 20 juillet 2012 (M.B., 26 septembre 2012)

- Art. 1^{er} modifié par l'article 72 de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 (M.B., 26 septembre 2012)
- Art. 2 dernier paragraphe inséré par l'article 1 de l'arrêté royal du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996)
- Art. 5 § 1^{er}, al. unique:
 - 1^o, e) inséré par l'art. 2 de l'A.R. du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996), remplacé par l'art. 1^{er} de l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.)) et remplacé par l'art. 1^{er} de l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007) ;
 - 3^o modifié par l'art. 2 de l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.)).
- Art. 5bis inséré par l'art. 2 de l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007).
- Art. 6 : modifié par l'art. 3 de l'A.R. du 2 mai 1996 (M.B., 8 juin 1996) et par l'art. 3 de l'A.R. du 27 avril 2004 (M.B., 2 juin 2004 (première éd.)) et remplacé par l'art. 3 de l'A.R. du 17 mai 2007 (M.B., 19 juin 2007).

Attention

Par AR du 30 août 2013 (AR relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier) :

- Les articles 2 à 4, 5, § 1^{er}, 2^o à 4^o, et 6 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, sont abrogés.

- Les articles 5, § 1^{er}, 1^o, et § 2 et 5bis sont abrogés.

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, notamment l'article 1^{er} et 2, modifiés par les lois des 15 juillet 1985 et 30 décembre 1992;

Vu la requête introduite par la Confédération des Immobiliers de Belgique et l'Union de Professions immobilières de Belgique, publiée au Moniteur belge du 9 août 1991;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Classes moyennes rendu le 22 avril 1992;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de notre Ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture,

Nous avons arrêté et arrêtons:

Art. 1^{er}. Il est créé un Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.) dont les règles d'organisation et de fonctionnement sont déterminées par l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Art. 2. (abrogé) « Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d'agent immobilier agréé I.P.I." ou d'agent immobilier stagiaire", s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession ».

« Les personnes inscrites au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires en application de l'article 5, § 1er, 1°, e du présent arrêté ont le droit de faire usage de leur titre de formation licite de l'Etat d'origine ou de provenance et éventuellement de son abréviation, dans la langue de cet Etat. Dans ce cas, ce titre doit être suivi des nom et lieu de l'établissement ou du jury qui l'a délivré ».

Art. 3. (abrogé) Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers:

1° 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;

2° des activités d'administrateur de biens assurant:

- a) soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;
- b) soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

Art. 4. (abrogé) « Ne tombent pas dans le champ d'application du présent arrêté:

1° la personne qui exerce une des activités visées à l'article 3 en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue.

2° la personne qui, tout en exerçant une des mêmes activités, ne fait que gérer son patrimoine familial, ou le patrimoine dont elle est copropriétaire, ou le patrimoine de la société dont elle est actionnaire ou associée.

Ces personnes ne sont pas autorisées au port du titre d' "agent immobilier agréé I.P.I." ou "d'agent immobilier stagiaire". »

Art. 5. § 1er. (abrogé) « Les titulaires de la profession réglementée d'agent immobilier doivent satisfaire aux obligations suivantes:

1° être porteurs d'un des titres suivants:

a) diplôme de:

- licencié ou docteur en droit;
- licencié en notariat;
- ingénieur commercial;
- licencié en sciences commerciales, sciences économiques ou sciences économiques appliquées;
- ingénieur civil;
- ingénieur agronome;
- ingénieur chimiste et des industries agricoles;

- licencié en administration des affaires;
- licencié en urbanisme et aménagement du territoire;
- licencié en sciences, groupe géographie, option géométrie ou licencié en géométrologie;
- architecte;
- ingénieur technicien ou industriel;
- gradué en immobilier;
- gradué en construction ou travaux publics;
- gradué en commerce;
- gradué en sciences juridiques;
- gradué en comptabilité;
- gradué en topographie;
- gradué en architecture;
- géomètre-expert immobilier délivré par le Jury central d'Etat;
- architecte d'intérieur;
- diplôme donnant accès à la profession d'expert comptable;

b) un certificat équivalent à l'un des titres repris ci-dessus et délivré par un Jury d'Etat ou de Communauté;

c) un diplôme de formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier et délivré conformément à la législation relative à la formation permanente dans les Classes moyennes;

d) un diplôme délivré par tout autre établissement de niveau comparable reconnu par le Roi après avis de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

e) 1. un titre de formation prescrit par un autre Etat membre de la Communauté européenne ou un autre Etat qui est partie à l'Accord sur l'Espace économique européen, dénommé ci-après « Etat », pour accéder à la profession d'agent immobilier sur son territoire ou l'y exercer.

On entend par titre de formation tout diplôme, certificat ou autre titre :

- qui a été délivré par une autorité compétente dans un Etat membre, désignée conformément aux dispositions législatives, réglementaires ou administratives de cet Etat;

- et qui atteste d'un niveau de qualification professionnel au moins équivalent à une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale d'un an ou d'une durée équivalente à temps partiel, dont l'une des conditions d'accès est, en règle générale, l'accomplissement du cycle d'études secondaires exigé pour accéder à l'enseignement universitaire ou supérieur, ou l'accomplissement d'une formation de niveau secondaire équivalente, ainsi que la formation professionnelle éventuellement requise en plus de ce cycle d'études post-secondaires;

2. si l'intéressé a exercé à temps plein la profession d'agent immobilier pendant deux ans au cours des dix années précédentes dans un autre Etat membre qui ne réglemente pas cette profession, un titre de formation :

- qui a été délivré par une autorité compétente dans un Etat membre, désignée conformément aux dispositions législatives, réglementaires ou administratives de cet Etat;

- qui atteste d'un niveau de qualification professionnel au moins équivalent à une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale d'un an ou d'une durée équivalente à temps partiel, dont l'une des conditions d'accès est, en règle générale, l'accomplissement du cycle d'études secondaires exigé pour accéder à l'enseignement universitaire ou supérieur, ou l'accomplissement d'une formation de niveau secondaire équivalente, ainsi que la formation professionnelle éventuellement requise en plus de ce cycle d'études post-secondaires;

- et qui atteste que le titulaire est préparé à l'exercice de la profession concernée.

Toutefois les deux ans d'expérience professionnelle ne peuvent pas être exigés lorsque le titre de formation détenu par le demandeur sanctionne une formation réglementée, c'est-à-dire toute formation qui vise spécifiquement l'exercice de la profession d'agent immobilier et qui consiste en un cycle d'études complété, le cas échéant, par une formation professionnelle, un stage professionnel ou une pratique professionnelle, dont la structure et le niveau sont déterminés par les dispositions législatives, réglementaires ou administratives de l'Etat membre en question, ou font l'objet d'un contrôle ou d'un agrément par l'autorité désignée à cet effet.

2° assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel;

3° respecter les règles de déontologie élaborées par l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Lorsque, pour l'accès ou l'exercice de la profession d'agent immobilier, la capacité financière doit être prouvée, les attestations délivrées par les banques de l'Etat membre d'origine ou de provenance sont considérées comme équivalentes.

Lorsque, pour l'accès ou l'exercice de la profession d'agent immobilier une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité professionnelle est exigée, les attestations délivrées par les organismes d'assurance des autres Etats membres sont acceptées comme équivalentes. Ces attestations doivent préciser que l'assureur s'est conformé aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en Belgique en ce qui concerne les modalités et l'étendue de la garantie. Elles ne doivent pas, lors de leur production, remonter à plus de trois mois.

4° être tenus au secret professionnel.

§ 2. Les titres dont question au § 1er, 1°, a) à c) ci-dessus doivent être délivrés par des institutions d'enseignement ou de formation organisées, reconnues ou subventionnées par l'Etat ou les Communautés. »

Art. 5bis. (abrogé) « Les ressortissants d'un autre Etat sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement l'activité d'agent immobilier sans devoir remplir les conditions de l'article 5, § 1^{er}, 1°, e), s'ils sont légalement établis dans un Etat pour y exercer la même profession.

Si la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée dans cet Etat, ils doivent l'avoir exercée pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent leur prestation de services. Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de sa durée, de sa fréquence, de sa périodicité et de sa continuité. »

Art. 6. (abrogé) « L'inscription au tableau des titulaires de la profession est subordonnée aux conditions suivantes:

1° avoir accompli de manière satisfaisante un stage dans le bureau d'un maître de stage, comportant l'équivalent de 200 jours de pratique professionnelle en qualité d'indépendant, au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus;

2° avoir suivi la formation complémentaire organisée ou agréée par l'Institut;

3° avoir réussi un test d'aptitude pratique organisé ou agréé par l'Institut.

Les porteurs d'un des titres de formations repris à l'article 5, § 1^{er}, 1^o, e) sont dispensés du stage.

Toutefois la Chambre exécutive de l'Institut professionnel des agents immobiliers peut leur imposer, à leur choix, soit d'accomplir un stage d'adaptation de trois ans au maximum, soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude, dans un des cas suivants :

- lorsque la durée de leur formation visée à l'article 5, § 1^{er}, 1^o, e) ne dépasse pas deux ans;

- lorsque leur formation porte sur des matières substantiellement différentes de celles couvertes par les titres de formation requis en Belgique, à savoir des matières dont la connaissance est essentielle à l'exercice de la profession d'agent immobilier et pour lesquelles la formation reçue par le demandeur présente des différences importantes.

Les modalités du stage et de son évaluation sont déterminées dans le règlement de stage de l'Institut; le stagiaire est inscrit sur la liste des stagiaires tenue à jour par la Chambre exécutive. Les modalités de l'épreuve d'aptitude, de l'établissement de la liste des matières et le statut du demandeur qui souhaite s'y préparer sont déterminés dans le règlement de stage de l'Institut.

S'il est envisagé d'exiger du demandeur qu'il accomplisse un stage d'adaptation ou passe une épreuve d'aptitude, il est préalablement vérifié si les connaissances acquises par le demandeur au cours de son expérience professionnelle comme agent immobilier dans un Etat membre ou dans un pays tiers sont de nature à couvrir, en tout ou en partie, la différence substantielle de la formation.

[N.B. : version applicable aux stagiaires dont l'inscription à la liste est antérieure au 01/01/2008 :

Art. 6. L'inscription au tableau des titulaires est subordonnée à l'accomplissement de manière satisfaisante d'un stage d'un an.

Les porteurs d'un des diplômes repris à l'article 5, § 1^{er}, 1^o, e du présent arrêté sont dispensés du stage. Néanmoins, dans les cas énumérés à l'article 4, § 1^{er}, b de la directive 89/48/CEE du Conseil du 21 décembre 1988 relative à un système général de reconnaissance des diplômes d'enseignement supérieur qui sanctionnent des formations professionnelles d'une durée minimale de trois ans, pour obtenir leur inscription au tableau des titulaires, la chambre exécutive de l'Institut professionnel des agents immobiliers peut leur imposer, à leur choix, soit d'accomplir un stage d'adaptation d'un an soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude.

Les modalités du stage et de son évaluation sont déterminées dans le règlement de stage de l'Institut; le stagiaire est inscrit sur la liste des stagiaires tenue à jour par la chambre exécutive. Les modalités de l'épreuve d'aptitude, de l'établissement de la liste des matières et le statut du demandeur qui souhaite s'y préparer sont déterminés dans le règlement de stage de l'Institut, dans le respect des règles du droit communautaire, et, en particulier, des dispositions de l'article 1^{er}, g de la directive précitée.

S'il est envisagé d'exiger du demandeur qu'il accomplisse un stage d'adaptation ou passe une épreuve d'aptitude, il est préalablement vérifié si les connaissances acquises par le demandeur au cours de son expérience professionnelle comme agent immobilier sont de nature à couvrir, en tout ou en partie, la différence substantielle de la formation.] »

Art. 7. Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, exercent depuis trois mois au moins l'activité professionnelle visée à l'article 3 pour leur propre compte ou, en tant que mandataires ou organes, pour le compte d'une personne morale, sont inscrites à leur demande sur la liste visée à l'article 17, § 1er, de la loi cadre du 1er mars 1976, conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 24 juin 1987 organisant le régime transitoire visé à l'article 17 de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services.

Par dérogation à l'article 2 de l'arrêté du 24 juin 1987 précité:

1° la preuve de l'immatriculation au registre du commerce sous la rubrique "affaires immobilières" pourra toutefois remplacer valablement soit l'un des deux documents pouvant établir l'exercice de la profession pour propre compte, soit dans la mesure où il est également satisfait au § 2, 1°, de l'arrêté du 24 juin 1987, le document pouvant établir l'exercice de la profession pour le compte d'une personne morale.

2° le document prévu au § 1er, 4°, de l'arrêté du 24 juin 1987 pourra, le cas échéant, être remplacé par une attestation de l'Administration des Affaires sociales du Ministère des Classes moyennes ou de l'Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants, certifiant qu'une convention internationale dispense le demandeur de l'obligation d'affiliation à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ou à la Caisse nationale auxiliaire d'assurances sociales pour travailleurs indépendants.

Art. 8. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur Belge.

Art. 9. Notre Ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture est chargé de l'exécution du présent arrêté.

2. Organisation et fonctionnement de l'institut professionnel des agents immobiliers

2.1. LES DISPOSITIONS LEGALES DEFINISSANT L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUT

- La Loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services (*M.B.*, 27 mars 1976) telle que codifiée par l'Arrêté royal du 3 août 2007 (*M.B.*, 18 septembre 2007)
- **Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (*M.B.*, 22 août 2013)**
- 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 (*M.B.*, 30 janvier 1986)
- **Arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers (*M.B.*, 26 septembre 2012)**
- Règlement d'ordre intérieur de l'Institut professionnel des agents immobiliers (approuvé le 6 mai 2003 par le Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions)

2.2. LE CONSEIL NATIONAL

2.2.1. La composition du Conseil national (Art. 2-5 AR 20.07.2012)

Le Conseil national de l'Institut est composé de neuf membres effectifs et de neuf membres suppléants d'expression française, de neuf membres effectifs et de neuf membres suppléants d'expression néerlandaise.

Les membres suppléants siègent en cas d'absence ou d'empêchement des membres effectifs. Ils sont convoqués dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

Les membres du Conseil national sont élus par toutes les personnes inscrites au tableau des titulaires et qui ne font pas l'objet d'une suspension.

Pour l'élection, les titulaires inscrits au tableau de la chambre exécutive d'expression française appartiennent au groupe linguistique français, et les titulaires inscrits au tableau de la chambre exécutive d'expression néerlandaise appartiennent au groupe linguistique néerlandais.

Les membres du Conseil national sont élus parmi les candidats qui sont inscrits au tableau des titulaires depuis trois ans ou plus, et qui n'ont encouru aucune sanction disciplinaire, à moins qu'ils n'aient été réhabilités.

Les membres d'expression française sont élus parmi et par les membres du groupe linguistique français et les membres d'expression néerlandaise sont élus parmi et par les membres du groupe linguistique néerlandais.

Les personnes inscrites au tableau des titulaires par les chambres réunies en application de l'article 9, § 3, alinéa 2, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007, dénommée ci-après "la loi", exercent leur droit de vote et leur droit d'éligibilité, selon leur choix, au sein du groupe linguistique français ou du groupe linguistique néerlandais,

2.2.2. La fin du mandat de membre du Conseil (Art. 6 AR 20.07.2012)

Les mandats au sein du Conseil national prennent fin :

- 1° par l'expiration du terme;
- 2° par le décès du titulaire;
- 3° par la radiation du tableau des titulaires, par la démission ou la déchéance.
- 4° par la révocation infligée par le Conseil national lorsque le membre est absent de quatre réunions consécutives du Conseil national sans motivation et après avoir été sommé de s'expliquer sur les raisons de son absence. Le membre est révoqué à la majorité des deux tiers; le vote est secret.

Est déchu de plein droit de son mandat, le membre du Conseil national qui est frappé, en dernier ressort, d'une peine disciplinaire.

Dans les cas visés à l'alinéa 1^{er}, les membres effectifs sont remplacés par les membres suppléants, dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus par ces derniers, qui achèvent le mandat de leur prédécesseur.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

Lorsqu'il n'y a plus de membre suppléant, une élection partielle est organisée

2.2.3. **Les interdictions et incompatibilités dans le chef des membres** (Art. 7 AR 20.07.2012)

Nul ne peut exercer plus de deux fois le mandat de membre effectif ou suppléant du Conseil national.

Au moins le tiers des membres effectifs d'expression française et d'expression néerlandaise doit être remplacé à l'expiration de chaque mandat. Si nécessaire, les membres effectifs réélus sont remplacés, dans l'ordre croissant des suffrages qu'ils ont obtenus, par des membres suppléants venant en ordre utile. Leur remplacement se prolonge jusqu'à ce que, à la suite de la vacance de mandats de membres effectifs et du remplacement par des membres suppléants, il y ait un nombre suffisant de membres effectifs non sortants. Il y a incompatibilité entre le mandat de membre du Conseil national et celui de membre d'une Chambre exécutive ou d'une Chambre d'appel.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé

2.2.4. **Les compétences du Conseil national**

- 2.2.4.1. Le Conseil national détaille, adapte ou complète les règles de déontologie et établit le règlement de stage. Les règles de déontologie et le règlement de stage n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres. (Art. 7 LC)
- 2.2.4.2. Le Conseil national veille au respect des conditions d'accès à la profession et de dénonce à l'autorité judiciaire toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession.
- 2.2.4.3. Il fixe les conditions d'admission des membres à l'honorariat
- 2.2.4.4. Il procède à l'établissement et la mise à jour de la liste des maîtres de stage, qui ont pour mission de conseiller et d'assister les stagiaires et d'établir un rapport d'évaluation
- 2.2.4.5. Il prend des mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres
- 2.2.4.6. Il représente en justice l'institut. « *Tant en justice que pour stipuler et s'obliger, l'Institut agit par le Conseil national* »
- 2.2.4.7. Il établit le projet de règlement d'ordre intérieur (qui doit être ensuite approuvé par arrêté royal)

- 2.2.4.8. Il procède à l'approbation du projet de budget (Art. 41bis AR 27.11.1985)
- 2.2.4.9. Il procède à l'approbation des comptes annuels
- 2.2.4.10. Il établit le rapport sur les activités de l'IPI au cours de l'année précédente (Art. 41ter AR 27.11.1985 et 43 AR 20.07.2012)

2.2.5. Le mode de délibération (Art. 39-40 AR 20.07.2012) : huis clos – quorum

2.3. LE BUREAU

2.3.1. La composition du Bureau

Le président, le premier vice-président, le second vice-président et le trésorier du conseil

Le Président dirige les activités du Conseil national et du Bureau.

Le second vice-président remplace le président lorsque celui-ci est absent; il assume dans ce cas, toutes les tâches qui incombent au président.

Le trésorier est dépositaire de tous les biens meubles de l'Institut. Il assure la recette des cotisations et de toutes sommes dues à l'Institut et il en délivre quittance. Il établit les projets de comptes annuels ainsi que le projet de budget. A la fin de chaque trimestre, il présente au Conseil un aperçu de la situation financière, accompagné d'un état de l'exécution du budget.

Le premier vice-président remplace le trésorier lorsque celui-ci est absent; il assume dans ce cas, toutes les tâches qui incombent au trésorier.

Les paiements sont signés par le trésorier et le président. En cas d'absence du trésorier ou du président, ils sont en tout état de cause signés par au moins deux membres du bureau, qui doivent appartenir à des groupes linguistiques différents.

Le trésorier exécute les missions visées au présent article sous la responsabilité du bureau national constituent le bureau.

2.3.2. La fonction et les compétences du Bureau (art.35 AR 27.11.1985)

Le bureau est chargé de la gestion journalière de l'Institut. Celle-ci comprend la conduite des affaires courantes, la surveillance de la gestion financière de l'Institut, la préparation des réunions du Conseil national, l'engagement et la direction du personnel et toutes autres missions définies par le Conseil national, à l'exception toutefois des attributions expressément confiées au Conseil national par la loi ou en vertu de celle-ci.

Il prend toutes les mesures nécessaires à la préparation et à l'exécution des décisions du conseil national et il établit l'ordre du jour des séances.

Il peut être réuni à la requête du Commissaire du gouvernement.

2.4. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

2.4.1. La fonction : le contrôle des actes du Conseil National et l'exercice d'un droit de recours

Le contrôle des actes du Conseil national est exercé par un commissaire du gouvernement, assisté d'un suppléant.

Ils sont nommés par le Roi, sur proposition du Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions, parmi les fonctionnaires de son département.

Le commissaire du gouvernement dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour prendre son recours auprès du Ministre contre l'exécution de toute décision du Conseil national qui est contraire aux lois et règlements ou qui ne fait pas partie de la mission du Conseil national telle que définie par la loi, qui est de nature à compromettre la solvabilité de l'institut ou qui est contraire au budget approuvé de l'Institut.

Ce délai court à partir du jour où le commissaire du gouvernement a eu connaissance du procès-verbal de la décision.

Le recours est suspensif. (il suspend donc la mise en œuvre de la décision)

Si le Ministre n'a pas prononcé l'annulation dans un délai de quinze jours ouvrables à partir de la réception du recours, la décision devient définitive.

2.5. LES COMMISSIONS

2.5.1. La fonction des commissions

2.5.2. Exemple : la commission de stage (Règlement de stage)

2.6. LES CHAMBRES EXECUTIVES et CHAMBRES D'APPEL

2.6.1. La composition des Chambres exécutives et d'appel (rôle linguistique)

Outre le président et son suppléant, chaque Chambre exécutive comprend trois membres effectifs et six membres suppléants.

Chaque Chambre d'appel comprend un président et deux membres effectifs, un vice-président et six membres suppléants.

Sont désignées comme membres suppléants supplémentaires, par ordre décroissant, les personnes qui, lors des dernières élections, ont été classées après les membres suppléants.

A l'exception des présidents des Chambres exécutives et des Chambres d'appel et de leurs suppléants qui sont nommés par le Roi, les membres des Chambres sont élus par les titulaires de la profession.

Les Chambres exécutives et d'appel sont présidées par un magistrat effectif ou honoraire, ou par un avocat inscrit depuis au moins dix ans à un tableau de l'Ordre des Avocats, nommé par le Roi pour un terme de six ans, ou par son suppléant, qui doit satisfaire aux mêmes conditions.

2.6.2. La fin du mandat de membre de la Chambre

Les mandats au sein des Chambres prennent fin:

- 1° par l'expiration du terme;
- 2° par le décès du titulaire;

3° par la radiation du tableau des titulaires, par la démission ou la déchéance.

Est déchu de plein droit de son mandat, le membre de la Chambre qui est frappé, en dernier ressort, d'une peine disciplinaire

2.6.3. Les interdictions et incompatibilités dans le chef des membres

Il y a incompatibilité entre le mandat de membre de la Chambre exécutive et le mandat de membre de la Chambre d'appel. De même, il y a incompatibilité avec le mandat de membre du Conseil national.

On ne peut exercer plus de deux fois le mandat de membre effectif ou suppléant d'une même Chambre.

2.6.4. Les compétences des chambres

2.6.4.1. de dresser et de tenir à jour le tableau des titulaires, la liste des stagiaires et le tableau des personnes admises à l'honorariat

2.6.4.2. d'autoriser l'exercice occasionnel de la profession par des personnes établies à l'étranger, conformément aux dispositions du Traité de Rome et des directives prises en exécution de celui-ci, ou en fonction d'un traité en réciprocité, et ce pour autant que l'intéressé réponde aux conditions d'exercice de la profession prévues dans le pays de son principal établissement; En outre, les bénéficiaires de l'autorisation doivent se soumettre aux règles de déontologie édictées par l'institut.

2.6.4.3. de veiller à l'application du règlement de stage et des règles de la déontologie et de statuer en matière disciplinaire à l'égard des titulaires, des stagiaires et des personnes autorisées à exercer la profession à titre occasionnel,

2.6.4.4. d'arbitrer en dernier ressort, à la demande conjointe des intéressés, les litiges relatifs aux honoraires réclamés par un prestataire de services à son client et de donner leur avis sur le mode de fixation des honoraires, à la demande des cours et tribunaux ou en cas de contestation entre personnes inscrites au tableau ou sur la liste des stagiaires.

2.6.5. La procédure administrative : d'inscription (Art. 49-50 AR 20.07.2012)

Toute demande relative à l'inscription, l'omission ou à l'autorisation d'exercice occasionnel de la profession est adressée, par lettre recommandée à la poste, au président de la Chambre exécutive compétente.

Les décisions concernant l'inscription doivent être notifiées par lettre recommandée à la poste, dans les soixante jours de la réception d'un dossier de demande complet.

Aucune demande ne peut être rejetée sans que le demandeur ait été entendu ou convoqué par lettre recommandée à la poste; la convocation doit avoir été notifiée quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Le demandeur peut se faire représenter ou assister par un avocat ou par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité aux Chambres. Lorsqu'il n'est pas représenté par un avocat, le mandat doit être écrit.

La Chambre peut ordonner la comparution personnelle.

2.6.6. **La procédure disciplinaire** (Art. 51 et svts AR 20.07.2012)

2.6.6.1. La plainte disciplinaire (modalités pratiques)

2.6.6.2. Le rôle renforcé de l'assesseur juridique dans la procédure disciplinaire

Les Chambres exécutives sont assistées par un assesseur juridique ou un assesseur juridique suppléant, nommés pour six ans par le Ministre des Classes Moyennes, parmi les avocats inscrits à un tableau de l'ordre.

L'assesseur juridique, informé d'un manquement ou saisi d'une plainte en matière disciplinaire à propos d'une personne inscrite au tableau ou sur la liste des stagiaires ou d'une personne autorisée à exercer occasionnellement la profession, ou saisi d'un litige en matière d'honoraires, inscrit l'affaire sous un numéro d'ordre dans un registre ad hoc.

L'assesseur juridique peut également agir d'office ou sur demande du bureau, que celle-ci porte sur des membres nommément désignés ou sur un ensemble de membres non individualisés.

Il peut renvoyer l'affaire devant la Chambre exécutive s'il estime que les faits constituent un manquement déontologique suffisamment grave. Dans le cas contraire, il classe le dossier sans suite.

S'il décide de poursuivre, l'assesseur juridique charge le secrétaire sous son contrôle, de convoquer la personne intéressée.

La convocation à comparaître comprend l'exposé des faits mis à charge, les lieu, jour et heure de l'audience.

La convocation à comparaître est adressée à la personne intéressée, par lettre recommandée à la poste, trente jours au moins avant la date de la réunion. Durant ce délai, le dossier disciplinaire doit être laissé à la disposition de l'intéressé, pendant les jours et heures d'ouverture du secrétariat de la Chambre exécutive.

Les parties plaignantes sont informées de la date de l'audience.

2.6.6.3. Les mesures conservatoires prises par l'Assesseur juridique (Art. 20 Loi du 11 février 2013):

Lorsque les faits reprochés à un membre ou titulaire de la profession font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, l'assesseur juridique de la Chambre exécutive peut prendre les mesures conservatoires que la prudence impose, telles que l'interdiction temporaire d'exercer la profession. Ces mesures conservatoires ne peuvent pas excéder une durée de trois mois.

A la demande de l'assesseur juridique, la durée des mesures conservatoires peut être prorogée par sentence motivée de la Chambre exécutive, d'une durée de maximum six mois après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

L'intéressé peut faire appel des mesures conservatoires et de la prorogation de la durée des mesures conservatoires, exécutoires par provision, auprès de la Chambre d'appel.

Cet appel est notifié dans les huit jours de la notification de la décision de la Chambre

exécutive par lettre recommandée à la poste au secrétaire de la Chambre d'appel qui convoque sans délai la Chambre.

Celle-ci prend une décision après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience

2.6.6.4. Le rôle du rapporteur désigné

L'assesseur juridique peut désigner un membre effectif ou suppléant de la Chambre exécutive pour instruire l'affaire et lui en faire rapport. Il lui est loisible de déterminer le délai dans lequel ce rapport doit être déposé. Après avoir recueilli, ou fait recueillir les informations qu'il estime nécessaires, l'assesseur juridique juge de l'opportunité des poursuites disciplinaires.

2.6.6.5. Le rôle du référendaire

Le Conseil national désigne, pour chaque Chambre exécutive, un référendaire et un ou plusieurs référendaires suppléants parmi les membres du personnel de l'Institut. Les référendaires préparent le travail de l'assesseur juridique; ils résument les dossiers disciplinaires quant aux faits, à la qualification juridique des faits et quant à savoir si les règles de déontologie ont été respectées. Les référendaires formulent des suggestions à l'attention de l'assesseur juridique afin de compléter les dossiers disciplinaires. Sous la surveillance de l'assesseur juridique, ils peuvent demander des renseignements supplémentaires aux membres de l'Institut, qui sont tenus de les fournir.

Il y a incompatibilité entre la fonction de secrétaire, visée à l'article 65, et de référendaire dans un même dossier

2.6.6.6. Le déroulement de l'audience

Les personnes convoquées peuvent se faire représenter ou assister par un avocat ou par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité à la Chambre; lorsqu'elles ne sont pas représentées par un avocat, le mandat doit être écrit.

La Chambre peut ordonner la comparution personnelle.

Les audiences de la Chambre sont publiques, sauf dans les cas visés aux articles 148 de la Constitution et 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ou lorsque la personne convoquée renonce, de son plein gré et sans équivoque, à la publicité des débats.

2.6.6.7. Les pouvoirs d'investigation de la Chambre

L'assesseur juridique est entendu; la Chambre peut également entendre le rapporteur, les témoins et les parties plaignantes.

La Chambre peut entendre les parties plaignantes et des témoins, ordonner les expertises et

prendre toutes mesures d'instructions nécessaires. Elle peut déléguer un de ses membres pour procéder à ces devoirs.

2.6.6.8. Les sanctions disciplinaires (La Loi du 11 février 2013, Art.14)

Les agents immobiliers, dont il est prouvé qu'ils ont manqué à leurs devoirs, sont passibles d'une ou de plusieurs des peines disciplinaires suivantes :

- a) l'avertissement;
- b) le blâme;
- c) la suspension;
- d) la radiation.

La suspension consiste dans l'interdiction d'exercer pendant un terme fixé, celui-ci ne pouvant excéder deux années, la profession réglementée en Belgique et d'en porter le titre professionnel.

La radiation entraîne l'interdiction d'exercer en Belgique la profession réglementée et d'en porter le titre professionnel et concerne toutes les activités.

Les décisions par lesquelles sont imposées une suspension ou une radiation sont transmises au procureur général

Un agent immobilier qui encourt pour la seconde fois une peine de suspension peut, en vertu de la même décision, être rayé du tableau ou de la liste des stagiaires.

Lorsqu'une peine disciplinaire est imposée à une personne morale, une peine disciplinaire peut également être imposée à la personne physique ou à la personne autorisée à exercer la profession réglementée, dont l'intervention est à l'origine des faits commis par la personne morale qui est sanctionnée disciplinairement.

Les Chambres sont compétentes pour statuer sur des poursuites disciplinaires intentées en raison de faits commis avant la décision qui a omis l'agent immobilier de la liste ou du tableau si l'instruction a été entamée par l'assesseur juridique au plus tard un an après cette décision.

Le Roi arrête la manière dont ces peines disciplinaires peuvent être prononcées. Il fixe également les règles selon lesquelles la réhabilitation pourra éventuellement être accordée.

L'autorité disciplinaire peut à chaque fois ordonner la publication intégrale ou partielle du prononcé. Elle peut également imposer au membre ou au titulaire de la profession l'obligation de suivre une formation professionnelle supplémentaire dans un délai déterminé.

2.6.6.9. Le prononcé de la décision et sa notification : motivation de la décision – type de sanctions pouvant intervenir (Art. 9 LC):

- a) l'avertissement,
- b) le blâme,
- c) la suspension,
- d) la radiation.

L'assesseur juridique et le rapporteur ne peuvent participer aux délibérations.

Les décisions sont motivées et mentionnent:

- 1° l'identité complète des parties et, le cas échéant, celle de la personne qui les représente ou les assiste;
- 2° la date de convocation des parties, ainsi que leur présence éventuelle;
- 3° les noms et prénoms des membres de la Chambre qui ont participé à la délibération;
- 4° la date de la prononciation.

Les décisions de la Chambre sont notifiées par le secrétaire dans les quinze jours de leur prononciation. Sous peine de nullité, la notification fait mention de la possibilité, des modalités et des délais de recours.

2.6.6.10. La suspension du prononcé et le bénéfice du sursis : motivation de la décision – conditions légales (Art. 19 Loi du 11 février 2013):

La suspension du prononcé : L'autorité disciplinaire peut décider qu'il existe des raisons pour suspendre le prononcé de la sanction disciplinaire à charge, endéans le délai déterminé par elle, qui ne peut cependant dépasser cinq ans. La suspension peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligation de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue, soit de prononcer une sanction disciplinaire, soit de révoquer la suspension du prononcé.

Le sursis : l'autorité disciplinaire peut imposer par décision motivée de surseoir à l'exécution de la sanction disciplinaire. La durée du sursis ne peut être inférieure à un an et ne peut être supérieure à cinq ans, à partir de la date de la décision. Le sursis peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligatoire de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue soit de prononcer une sanction disciplinaire soit de révoquer le sursis. Le sursis peut également être révoqué lorsqu'une nouvelle sanction disciplinaire est imposée

2.6.6.11. La communication des décisions (Art. 21 Loi du 11 février 2013):

Sur demande expresse du plaignant, le dispositif des décisions fondées sur sa plainte lui est communiqué. La Chambre peut décider qu'à sa demande également les motifs de la décision lui seront communiqués. La Chambre peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que la consultation du dossier disciplinaire lui sera accordée.

La Chambre peut décider de façon motivée que le dispositif des décisions sera communiqué à des tiers. A l'unanimité des voix, la Chambre peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que les motifs de la décision seront

communiqués à des tiers ou que la consultation du dossier disciplinaire leur sera accordée.

2.6.6.12. Le recours en cas de jugement par défaut : la procédure d'opposition

Les décisions en matière disciplinaire sont rendues par défaut, à l'égard de la partie qui, après avoir été convoquée, n'a ni exposé ses moyens par écrit, ni comparu ou été représentée à l'audience.

Les décisions rendues par défaut en matière disciplinaire sont susceptibles d'opposition.

Celle-ci doit être notifiée par lettre recommandée à la poste expédiée au plus tard le trentième jour qui suit celui de la notification de la décision.

Suite à l'introduction de ce recours, la personne sera « rejugée » par la Chambre exécutive. La procédure se déroule à nouveau selon le schéma évoqué ci-avant.

La partie opposante qui fait défaut une seconde fois n'est pas admise à formuler une opposition

2.6.6.13. La procédure d'appel

Les Chambres d'appel se prononcent sur les recours introduits contre les décisions prises par les Chambres exécutives. Les recours contre les décisions prises par les Chambres exécutives réunies sont de la compétence des Chambres d'appel réunies.

Les recours sont introduits par les personnes qui ont fait l'objet des décisions ou par les assesseurs juridiques.

Les Chambres d'appel ne délibèrent valablement que si le président ou le vice-président et deux membres effectifs ou suppléants sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix.

Le recours signé par son auteur, est adressé au secrétaire de la Chambre d'appel, par lettre recommandée à la poste.

Le recours a un effet suspensif; il doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive. **Toutefois**, la Chambre exécutive peut décider à l'unanimité et de manière motivée que sa décision est exécutoire nonobstant tout recours.

La preuve de la date d'introduction du recours est faite par la date du cachet de la poste.

Dès la réception du recours, le secrétaire l'inscrit sous le numéro d'ordre dans un registre constitué à cette fin et demande au secrétaire de la Chambre exécutive, de lui communiquer le dossier.

Le président fixe la date à laquelle les affaires soumises à la Chambre d'appel seront examinées.

En matière disciplinaire, le président peut désigner un membre effectif ou suppléant de la chambre d'appel chargé d'instruire les éléments objectifs du dossier. Le président peut assortir cette désignation de délais qu'il détermine pour l'examen du dossier par le rapporteur. Dès que le rapporteur a terminé son examen, il en informe le président.

Le rapporteur peut être entendu par la chambre d'appel mais il ne participe pas aux délibérations.

Le secrétaire convoque les membres effectifs de la Chambre d'appel à l'audience fixée. Si un membre effectif est empêché, le secrétaire convoque un suppléant.

Le secrétaire convoque les parties par lettre recommandée à la poste, huit jours au moins avant l'audience, en indiquant les lieux, jours et heures où le dossier peut être consulté. En matière disciplinaire, le délai de convocation est porté à trente jours.

Pendant ce délai, le dossier doit être laissé à la disposition des parties. La consultation se fait sans déplacement, en présence du secrétaire.

Le président dirige les audiences, il ouvre et lève celles-ci, accorde et retire la parole et clôt les discussions et les délibérations.

La Chambre peut entendre des témoins, ordonner les expertises et prendre toutes mesures d'instructions nécessaires. Elle peut déléguer un de ses membres pour procéder à ces devoirs.

Les décisions sont motivées et mentionnent :

- 1° l'identité complète des parties et, le cas échéant, celle de la personne qui les représente ou les assiste;
- 2° la date de convocation des parties, ainsi que leur présence éventuelle;
- 3° les noms et prénoms des membres de la Chambre qui ont participé à la délibération;
- 4° la date de la prononciation.

En matière disciplinaire, les décisions de la Chambre sont notifiées par le secrétaire dans les quinze jours de leur prononciation.

2.6.6.14. La demande de réhabilitation et l'effacement des condamnations (Art. 62 AR 20.07.2012)

Toutes les sanctions disciplinaires inférieures à celle de la suspension sont effacées après un délai de cinq ans, à compter de la date de décision définitive prononçant une peine disciplinaire, à condition que le membre n'ait pas été frappé de la peine de suspension et n'ait encouru aucune sanction nouvelle pendant ce délai.

Tout membre de l'Institut professionnel qui a encouru une ou plusieurs sanctions disciplinaires n'ayant pas été effacées peut introduire une demande en réhabilitation auprès de la Chambre d'appel.

Cette demande n'est recevable que si :

- 1° un délai de cinq ans s'est écoulé depuis la date de la décision définitive prononçant la dernière peine disciplinaire;

2° l'intéressé a obtenu la réhabilitation en matière pénale au cas où une des sanctions disciplinaires a été prise pour un fait qui a donné lieu à une condamnation pénale;

3° un délai de deux ans s'est écoulé depuis la décision de la Chambre d'appel, au cas où celle-ci a rejeté une demande antérieure.

La décision accordant la réhabilitation fait cesser pour l'avenir tous les effets des sanctions auxquelles cette disposition ou la décision s'applique.

2.6.6.15. La procédure en cassation (Art. 8 §6 LC) : portée limitée de ce recours extraordinaire : contravention à la loi ou violation des formes substantielles (Art.8 §6 LC)

Les décisions rendues en dernier ressort par les chambres exécutives ou les chambres exécutives réunies, les décisions définitives des chambres d'appel ou des chambres d'appel réunies peuvent être déférées à la Cour de cassation par les intéressés ou par le président du Conseil national conjointement avec un assesseur juridique, pour contravention à la loi ou pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.

Le procureur général près de la Cour de cassation peut aussi se pourvoir devant la Cour de cassation dans l'intérêt de la loi.

En cas de cassation, la cause est renvoyée devant la chambre ou les chambres réunies autrement composées. Celles-ci se conforment à la décision de la Cour de cassation sur les points de droit jugés par elle.

La procédure du pourvoi en cassation est réglée comme en matière civile, le délai pour introduire le pourvoi est d'un mois à partir de la notification de la décision

2.7. LES CHAMBRES REUNIES (Art. 63 AR 20.07.2012 et Art.8 §3 LC)

2.7.1. La composition des Chambres réunies (exécutives et d'appel)

Les Chambres exécutives réunies ne délibèrent valablement qu'en présence de leurs deux présidents ou de leurs suppléants et de deux membres de chaque appartenance linguistique.

Les Chambres d'appel réunies se composent des deux présidents ou vice présidents et de deux membres de chaque appartenance linguistique.

Le président doyen d'âge ou, à défaut, son suppléant exerce la présidence des Chambres réunies; s'il est absent ou empêché, la charge est assumée par un président effectif ou suppléant de l'autre Chambre. En cas de parité des voix, la voix du président est prépondérante.

2.7.2. La compétence des chambres réunies

Les contestations entre personnes inscrites à des tableaux établis par des chambres exécutives différentes sont de la compétence de ces chambres réunies.

Celles-ci exercent également les missions dévolues à la Chambre exécutive lorsqu'elles intéressent la région de la langue allemande. La représentation de cette région doit alors y être assurée (un membre de la Chambre de cette région doit siéger)

2.7.3. La procédure (Art.8 §3 LC)

Les Chambres exécutives et les Chambres d'appel réunies suivent les mêmes règles de procédure que les Chambres qui les constituent.

2.8. LES DISPOSITIONS LEGALES D'APPLICATION

Arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers (M.B., 26 septembre 2012)

(modifié par l'arrêté royal du 2 avril 2014, *M.B.* 5 mai 2014, par l'arrêté royal du 2 juin 2015, *M.B.* 11 juin 2015, par l'arrêté royal du 4 juin 2018, *M.B.* 15 juin 2018, et par l'arrêté royal du 30 juillet 2018, *M.B.* 4 septembre 2018)

CHAPITRE 1er. - Champ d'application

Article 1er. Le présent arrêté royal s'applique à l'Institut professionnel des agents immobiliers, ci-après l'Institut.

CHAPITRE II. - Composition du Conseil national et des Chambres

Section 1re. - Le Conseil national

Art. 2. Le Conseil national de l'Institut est composé de neuf membres effectifs et de neuf membres suppléants d'expression française, de neuf membres effectifs et de neuf membres suppléants d'expression néerlandaise.

Les membres suppléants siègent en cas d'absence ou d'empêchement des membres effectifs. Ils sont convoqués dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

Art. 3. Les membres du Conseil national sont élus par toutes les personnes inscrites au tableau des titulaires et qui ne font pas l'objet d'une suspension.

Pour l'élection, les titulaires inscrits au tableau de la chambre exécutive d'expression française appartiennent au groupe linguistique français, et les titulaires inscrits au tableau de la chambre exécutive d'expression néerlandaise appartiennent au groupe linguistique néerlandais.

Art. 4. Les membres du Conseil national sont élus parmi les candidats qui sont inscrits au tableau des titulaires depuis trois ans ou plus, et qui n'ont encouru aucune sanction disciplinaire, à moins qu'ils n'aient été réhabilités.

Les membres d'expression française sont élus parmi et par les membres du groupe linguistique français et les membres d'expression néerlandaise sont élus parmi et par les membres du groupe linguistique néerlandais.

Art. 5. Les personnes inscrites au tableau des titulaires par les chambres réunies en application de l'article 9, § 3, alinéa 2, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007, dénommée ci-après "la loi-cadre", exercent leur droit de vote et leur droit d'éligibilité, selon leur choix, au sein du groupe linguistique français ou du groupe linguistique néerlandais.

Art. 6. Les mandats au sein du Conseil national prennent fin :

1° par l'expiration du terme;

2° par le décès du titulaire;

3° par la radiation du tableau des titulaires, par la démission ou la déchéance.

4° par la révocation infligée par le Conseil national lorsque le membre est absent de quatre réunions consécutives du Conseil national sans motivation et après avoir été sommé de s'expliquer sur les raisons de son absence. Le membre est révoqué à la majorité des deux tiers; le vote est secret.

Est déchu de plein droit de son mandat, le membre du Conseil national qui est frappé, en dernier ressort, d'une peine disciplinaire.

Dans les cas visés à l'alinéa 1er, les membres effectifs sont remplacés par les membres suppléants, dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus par ces derniers, qui achèvent le mandat de leur prédécesseur.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

Lorsqu'il n'y a plus de membre suppléant, une élection partielle est organisée.

Art. 7. Nul ne peut exercer plus de deux fois le mandat de membre effectif ou suppléant du Conseil national.

Au moins le tiers des membres effectifs d'expression française et d'expression néerlandaise doit être remplacé à l'expiration de chaque mandat. Si nécessaire, les membres effectifs réélus sont remplacés, dans l'ordre croissant des suffrages qu'ils ont obtenus, par des membres suppléants venant en ordre utile. Leur remplacement se prolonge jusqu'à ce que, à la suite de la vacance de mandats de membres effectifs et du remplacement par des membres suppléants, il y ait un nombre suffisant de membres effectifs non sortants.

Il y a incompatibilité entre le mandat de membre du Conseil national et celui de membre d'une Chambre exécutive ou d'une Chambre d'appel.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

Section 2. - Les Chambres exécutives et les Chambres d'appel

Art. 8. § 1er. Chaque Chambre exécutive comprend un président et trois membres effectifs, deux présidents suppléants et six membres suppléants.

§ 2. Chaque Chambre d'appel comprend un président et deux membres effectifs, un président suppléant et six membres suppléants.

§ 3. Le Roi peut augmenter à la demande du Conseil national le nombre de présidents suppléants et de membres suppléants des chambres exécutives et des chambres d'appel.

Sont désignées comme membres suppléants supplémentaires, par ordre décroissant, les personnes qui, lors des dernières élections, ont été classées après les membres suppléants.

§ 4. Lorsqu'il n'y a plus de membre suppléant, une élection partielle est organisée.

Art. 9. § 1er. A l'exception des présidents des Chambres exécutives et des Chambres d'appel, et de leurs suppléants, nommés conformément à l'article 9, § 5, de la loi-cadre, les membres des Chambres sont élus par les personnes et selon les modalités prévues aux articles 3 et 5.

§ 2. Les conditions d'éligibilité sont celles mentionnées aux articles 4 et 5.

§ 3. Les mandats exercés au sein des Chambres prennent fin dans les cas prévus à l'article 6.

§ 4. Il y a incompatibilité entre le mandat de membre de la Chambre exécutive et le mandat de membre de la Chambre d'appel.

Art. 10. Nul ne peut exercer plus de deux fois le mandat de membre effectif ou suppléant d'une même Chambre.

Au moins le tiers des membres effectifs de chaque Chambre exécutive doit être remplacé à l'expiration de chaque mandat. Si nécessaire, les membres effectifs réélus sont remplacés, dans l'ordre croissant des suffrages qu'ils ont obtenus, par des membres suppléants venant en ordre utilise. Leur remplacement se prolonge jusqu'à ce que, du fait de la vacance de mandats de membres effectifs et du remplacement par des membres suppléants, il y ait un nombre suffisant de membres effectifs non sortants.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

CHAPITRE III. - Organisation des élections

Section 1re. - Opérations préalables au dépouillement

Art. 11. Le bureau constitué comme il est prévu à l'article 34 et assisté des secrétaires des Chambres, procède aux opérations électorales, sans préjudice des compétences expressément dévolues à son président.

Art. 12. Les opérations ont lieu au siège de l'Institut.

Tous les membres de l'Institut inscrits au tableau des titulaires peuvent y assister.

Art. 13. Les élections ont lieu entre le nonantième et le soixantième jour avant l'expiration du mandat des membres du Conseil national ou des chambres, à la date et à l'heure fixées par le président du Conseil.

Art. 14. Deux mois au moins avant la date fixée pour les élections, le président du Conseil en fait publier l'annonce au Moniteur belge.

Il informe par circulaire, les membres inscrits au tableau des titulaires, de la date et des heures fixées pour les élections et il précise la date ultime pour la réception des candidatures.

Art. 15. Pour être recevables, les candidatures, soutenues par plus de cinq électeurs appartenant au même groupe linguistique que le candidat, doivent parvenir au président un mois au moins avant la date fixée pour les élections.

Les candidatures sont adressées au président par lettre recommandée à la poste, ou lui sont remises contre récépissé. Quant une candidature est présentée par un mandataire, celui-ci doit être en possession d'une procuration légalisée du candidat.

Art. 16. Pour être valablement présenté, le candidat doit réunir les conditions d'éligibilité, à la date fixée pour les élections.

Art. 17. Les actes de candidature doivent préciser leur objet. Ils mentionnent les nom, prénoms et domicile du candidat. Ils sont signés par lui et par les électeurs qui le présentent. Une candidature ne peut être posée, en même temps pour un mandat de membre du Conseil national et un mandat de membre d'une Chambre ni pour les deux chambres.

Art. 18. Si le nombre des candidatures présentées régulièrement est inférieur au nombre de membres à élire, ou en l'absence de candidat domicilié dans la région de langue allemande pour l'application de l'article 9, § 3, de la loi-cadre, le président complète la liste des candidats en faisant appel aux membres qui satisfont aux conditions d'éligibilité fixés à l'article 4 et qui sont

choisis parmi les titulaires les plus anciens, inscrits au tableau, qui ne font pas partie du Conseil ou d'une Chambre, selon le cas. A ancienneté égale préférence est donnée au plus âgé.

Si le nombre de candidats valablement présentés est inférieur au nombre de membres à élire, ou en l'absence de candidat domicilié dans la région de langue allemande pour l'application de l'article 9, § 6, de la loi-cadre, les dispositions du premier alinéa sont d'application.

Art. 19. Quinze jours au moins avant l'élection, le président adresse à chaque électeur le bulletin de vote par lettre. Celui-ci indique l'objet de l'élection, les noms et le nombre de candidats. Ceux-ci sont classés sur le bulletin de vote par ordre alphabétique.

Chaque bulletin est marqué au verso du sceau du Conseil et est plié en quatre, à angle droit, l'estampille à l'extérieur.

Les électeurs qui n'auraient pas reçu leur bulletin de vote dans le délai prévu à l'alinéa 1er, le retirent au siège du Conseil, au plus tard cinq jours avant l'élection.

Art. 20. Chaque bulletin est placé dans une première enveloppe, laissée ouverte, et portant l'inscription:

Institut professionnel des agents immobiliers Elections du

Objet: Elections de l'IPI

Une deuxième enveloppe, laissée également ouverte, est jointe à l'envoi et porte l'adresse du président, au siège de l'Institut, ainsi que la mention "expéditeur" que l'électeur devra faire suivre de ses nom, prénoms et domicile, inscrits lisiblement de manière à pouvoir l'identifier avec certitude.

Le tout est enfermé dans une troisième enveloppe à l'adresse de l'électeur et contresigné par le président ou le secrétaire du Conseil national.

Les bulletins de vote et les enveloppes destinées à les contenir sont fournis par l'Institut.

Art. 21. L'électeur exprime son vote sur le bulletin pour au maximum autant de candidats qu'il y a de membres effectifs et suppléants à élire dans chaque organe considéré. Il replace dans la première enveloppe, le bulletin de vote préalablement plié en quatre à angle droit, l'estampille à l'extérieur. Il le ferme et le glisse dans l'enveloppe portant l'adresse du président du Conseil national. Sur cette dernière enveloppe, il appose sa signature en dessous de la mention de son nom.

La présente disposition est reproduite sur le bulletin de vote ou doit être explicitée dans les instructions accompagnant l'envoi du bulletin de vote.

Art. 22. Les enveloppes contenant le bulletin de vote sont déposées ou adressées au siège de l'Institut.

Art. 23. A peine d'être refusée, l'enveloppe contenant le bulletin de vote, qu'elle soit expédiée par la poste, envoyée par porteur ou déposée par l'électeur lui-même, doit parvenir au siège de l'Institut, avant l'heure fixée pour la clôture du scrutin.

Art. 24. Le nom de chaque membre votant est pointé, dans l'ordre de la réception des bulletins de votes, par le secrétaire désigné ou sous son contrôle, sur la liste qui a servi à expédier les bulletins de vote.

Au jour et à l'heure fixés pour l'élection, le président remet au bureau les enveloppes qu'il a reçues.

Les enveloppes extérieures sont ensuite ouvertes et les enveloppes intérieures contenant les bulletins sont introduites fermées dans une urne.

Lorsque tous les bulletins y ont été introduits, les enveloppes extérieures sont immédiatement détruites et il est procédé au dépouillement.

09/2018

Section 2. - Dépouillement des votes

Art. 25. Les enveloppes contenant les bulletins sont sorties de l'urne, puis ouvertes. Les bulletins en sont extraits, ils sont comptés et leur nombre est mentionné au procès-verbal du scrutin.

Si une enveloppe contenait plusieurs bulletins, ceux-ci seraient considérés comme nuls.

Art. 26. Le bureau désigne plusieurs membres non candidats pour lire successivement les bulletins à haute voix. Les suffrages sont notés par les secrétaires, ou sous leur contrôle, éventuellement de manière informatisée.

Art. 27. Sont nuls, les bulletins qui ne portent l'indication d'aucun suffrage, ceux où l'électeur a voté pour un nombre de candidats supérieur au nombre de sièges à conférer, ceux qui portent une indication de nature à identifier l'électeur, ceux qui ne portent pas la marque du sceau de l'Institut ou qui ne sont pas pliés en quatre.

Les bulletins nuls sont joints au procès-verbal et défalqués du nombre total des bulletins de vote pour la détermination du nombre de votes valables.

Art. 28. La procédure de vote prévue aux articles 19 à 27 du présent arrêté, peut être organisée de façon électronique à condition que cette procédure donne les mêmes garanties contrôlables que celles prévues par les articles susmentionnés du présent arrêté.

Art. 29. § 1er. A concurrence du nombre de mandats à conférer, les candidats qui, dans chaque collège électoral, ont obtenu le plus grand nombre de suffrages sont élus membres effectifs.

Les suivants sont élus membres suppléants.

Lorsque plusieurs candidats obtiennent le même nombre de suffrages, la préférence va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

§ 2. Si aucun candidat domicilié dans la région de langue allemande n'est élu dans une Chambre, le président, pour l'application de l'article 9, § 3, alinéa 2, ou § 6, de la loi-cadre, désigne le candidat de cette région qui a obtenu, pour les deux collèges, le plus grand nombre de suffrages. Il prend la place du membre suppléant élu qui avait obtenu le plus petit nombre de suffrages.

Art. 30. Le résultat du scrutin est immédiatement proclamé par le président.

La liste des élus effectifs et suppléants, avec la mention de leur adresse, est publiée au Moniteur belge dans le mois qui suit le dépouillement des votes.

Art. 31. Le procès-verbal du scrutin est dressé en double exemplaire. Immédiatement après la clôture des opérations, un des exemplaires est envoyé, selon le cas, au Conseil national ou à la Chambre concernée. L'autre est déposé aux archives de l'Institut, avec la liste des électeurs qui ont été pointés ainsi que tous les bulletins de vote enliassés en deux paquets fermés, cachetés et marqués du sceau du Conseil. Un paquet contient les bulletins valables, l'autre les bulletins nuls.

Section 3. - Election du président, du premier vice-président, du second vice-président et du trésorier

Art. 32. Au plus tôt huit jours après la publication des résultats des élections au Moniteur belge et, sous réserve d'un recours introduit auprès du Conseil d'Etat contre les résultats du scrutin pour le Conseil national, huit jours au moins avant l'expiration du mandat du bureau sortant, le nouveau Conseil se réunit à l'initiative et sous la présidence du président sortant.

En cas de rejet du recours introduit auprès du Conseil d'Etat, le nouveau Conseil se réunit à l'initiative et sous la présidence du président sortant dans les 15 jours de la publication de l'arrêt.

Art. 33. Lors de cette réunion, le Conseil élit en son sein un président, un premier vice-président, un second vice-président et un trésorier.

Pour la durée du mandat des membres du Conseil, le président et le second vice-président appartiennent alternativement au groupe linguistique français et au groupe linguistique néerlandais, le premier vice-président et le trésorier appartiennent à un autre groupe linguistique que le président et le second vice-président.

Ces personnes sont élues par et au sein de leur groupe linguistique respectif.

Le vote est secret; à peine de nullité, par bulletin de vote, un seul candidat peut être choisi par mandat à pourvoir. Le candidat ayant le plus grand nombre de voix est élu pour le mandat à pourvoir. En cas de partage des voix, un second tour est organisé auquel seuls les candidats ayant obtenu le plus de voix au tour précédent peuvent participer.

En cas de partage des voix au second tour de scrutin, la préférence est accordée dans l'ordre indiqué ci-après :

1° au candidat qui, sans avoir atteint l'âge de soixante ans, est le plus âgé; 2° au moins âgé des candidats qui ont atteint l'âge de soixante ans. CHAPITRE IV. - Règles de fonctionnement

Section 1re. - Le Conseil national

Art. 34. Le président, le premier vice-président, le second vice-président et le trésorier du conseil national en constituent le bureau. Les décisions du bureau sont prises à l'unanimité des membres présents et pour autant qu'au moins un membre de chaque groupe linguistique soit présent.

Art. 35. Le bureau est chargé de la gestion journalière de l'Institut. Celle-ci comprend la conduite des affaires courantes, la surveillance de la gestion financière de l'Institut, la préparation des réunions du Conseil national, l'engagement et la direction du personnel et toutes autres missions définies par le Conseil national, à l'exception toutefois des attributions expressément confiées au Conseil national par la loi-cadre ou en vertu de celle-ci.

Il prend toutes les mesures nécessaires à la préparation et à l'exécution des décisions du Conseil national et il établit l'ordre du jour des séances.

Il peut être réuni à la requête du Commissaire du gouvernement.

Art. 36. Le Président dirige les activités du Conseil national et du Bureau.

Sans préjudice de l'article 38 du présent arrêté, tous les documents émanant de ces organes et tous ceux qui sont relatifs à la gestion journalière de l'Institut sont signés par au moins deux membres du bureau, qui doivent appartenir à des groupes linguistiques différents.

Art. 37. Le second vice-président remplace le président lorsque celui-ci est absent; il assume dans ce cas, toutes les tâches qui incombent au président.

Art. 38. Le trésorier est dépositaire de tous les biens meubles de l'Institut. Il assure la recette des cotisations et de toutes sommes dues à l'Institut et il en délivre quittance. Il établit les projets de comptes annuels ainsi que le projet de budget. A la fin de chaque trimestre, il présente au Conseil un aperçu de la situation financière, accompagné d'un état de l'exécution du budget. Le premier vice-président remplace le trésorier lorsque celui-ci est absent; il assume dans ce cas, toutes les tâches qui incombent au trésorier.

Les paiements sont signés par le trésorier et le président. En cas d'absence du trésorier ou du président, ils sont en tout état de cause signés par au moins deux membres du bureau, qui doivent appartenir à des groupes linguistiques différents.

Le trésorier exécute les missions visées au présent article sous la responsabilité du bureau. Art.

Art. 39. Le Conseil national tient au moins quatre réunions par an.

Il se réunit sur convocation de son président, à son initiative, à la demande d'un tiers des membres ou à la requête du commissaire du gouvernement.

Quand le Conseil se réunit à la demande d'un tiers de ses membres ou à la requête du commissaire du gouvernement, le président doit le convoquer dans les trente jours de la demande. La convocation doit être adressée aux membres, huit jours au moins avant la réunion. Le commissaire du gouvernement est convoqué dans le même délai, par lettre recommandée à la poste.

Art. 40. Le Conseil national ne délibère valablement que sous la présidence de son président ou de son premier vice-président. Six membres au moins de chaque groupe linguistique doivent être présents, en ce compris le président ou le premier vice-président. Le commissaire du gouvernement doit avoir été valablement convoqué.

Si le quorum requis n'est pas atteint, le Conseil est convoqué à une date postérieure.

Il délibère alors valablement lorsque quatre membres de chaque groupe linguistique sont présents.

Les quorums, comme prévu au présent article, doivent seulement être atteints au début de la séance.

Art. 41. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents au sein de chaque groupe linguistique du Conseil.

Art. 42. Le Conseil national délibère à huis clos.

Art. 43. § 1er . Au plus tard dans le courant du dernier trimestre de l'année, le bureau soumet à l'approbation du Conseil national le projet de budget pour l'exercice suivant.

Au plus tard deux semaines après l'approbation du projet de budget par le Conseil national, ce dernier soumet le projet au Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions.

Le Ministre dispose d'un délai de 30 jours après réception du projet afin, soit de l'approuver, soit de formuler ses remarques à l'adresse du Conseil national. A défaut d'une décision au terme de ce délai, le projet est approuvé. Le Conseil national dispose d'un délai de 15 jours après réception des remarques formulées par le Ministre pour adapter le projet de budget. Si le Conseil national ne donne pas suite aux remarques du Ministre, ce dernier peut imposer un budget.

Au cours de l'exercice, le Conseil national peut toujours proposer au Ministre une modification du projet de budget approuvé si l'imputation des recettes et des dépenses l'exige.

Le Conseil national joint au projet de budget qu'il adresse au Ministre une proposition de nomination de deux commissaires, l'un d'expression néerlandaise et l'autre d'expression française.. Les commissaires sont nommés pour une période de deux ans. Ils sont chargés du contrôle de la conformité de l'imputation des recettes et des dépenses par rapport au projet de budget approuvé. Ils doivent être membres de l'Institut mais ils ne peuvent être membres du Conseil national ou des chambres, ni être chargés d'une mission par un quelconque organe de l'Institut.

Lors de l'examen trimestriel des comptes par le Conseil national visé à l'article 38, les commissaires déposent un rapport concernant l'examen qu'ils ont fait des comptes.

§ 2. Dans le courant du premier trimestre de l'année, le bureau soumet à l'approbation du Conseil national le compte annuel des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé.

Le Conseil national désigne pour un terme de deux ans, renouvelable, un réviseur d'entreprises chargé du contrôle de la situation financière et des comptes annuels.

Il transmet annuellement un rapport de contrôle au Conseil national et au Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions.

§ 3. Le bureau soumet à l'approbation du Conseil national toute décision relative à un contrat, à l'exception des contrats de travail visés par la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail, impliquant dans le chef de l'Institut le paiement d'un montant global supérieur à 5.000 euros. Sont également visés les contrats qui impliquent dans le chef de l'Institut des paiements échelonnés

dont la somme annuelle est susceptible d'être supérieure à 5.000 euros, ainsi que les contrats qui prévoient le paiement par l'Institut d'une indemnité de résiliation supérieure à 2.500 euros.

§ 4. Les montants visés au paragraphe 3 sont liés à l'indice des prix à la consommation et sont indexés chaque année le 1er janvier. L'indexation se fait la première fois le 1er janvier de l'année suivant l'entrée en vigueur de la présente disposition. L'indice de référence est l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

§ 5. Sans préjudice de l'application d'autres interdictions résultant d'une loi, d'un décret, d'une ordonnance, d'une disposition réglementaire ou statutaire, il est interdit à tout membre du Conseil national d'intervenir, dans la négociation, la passation ou l'exécution d'un contrat visé au paragraphe 3 dès qu'il pourrait se trouver, soit personnellement, soit par personne interposée, dans une situation de conflit d'intérêts.

Tout membre du Conseil national informe ce conseil dès qu'il a connaissance, d'une situation de conflit d'intérêts visée à l'alinéa 1er.

Le membre du Conseil national s'abstient de participer aux débats au sein du Conseil national dès qu'il a connaissance d'une situation de conflit d'intérêt visée à l'alinéa 1er le concernant.

§ 6. L'existence d'un conflit d'intérêts visé au paragraphe 5, alinéa 1er, est présumée :

1° dès qu'il y a parenté ou alliance, en ligne directe jusqu'au troisième degré ou, en ligne collatérale, jusqu'au quatrième degré, ou de cohabitation légale, entre un membre du Conseil national, et l'une des parties au contrat ou toute autre personne physique qui exerce pour le compte de l'une de celles-ci une compétence de gestion;

2° si un membre du Conseil national est lui-même ou par personne interposée, propriétaire, copropriétaire ou associé actif de l'une des parties au contrat ou exerce, en droit ou en fait, elle-même ou par personne interposée, une compétence de gestion.

§ 7. Lorsqu'un membre du Conseil national détient, soit lui-même, soit par personne interposée, une ou plusieurs actions ou parts représentant au moins cinq pour cent du capital social de l'une des entreprises candidates ou cocontractantes, il a l'obligation d'en informer le Conseil national ainsi que le commissaire du gouvernement avant la passation du contrat. Lorsque le paragraphe 3 est également d'application, il a l'obligation de communiquer cette information avant la réunion du Conseil national qui statue sur l'approbation du contrat.

§ 8. Lorsque le paragraphe 3 s'applique, le Bureau veille à recueillir une pluralité de devis dans le cadre de la préparation de la réunion du Conseil national.

Art. 44. Au plus tard le 30 juin de chaque année, le Conseil national établit un rapport sur les activités de l'Institut au cours de l'année précédente.

Art. 45. § 1er Pour les membres du bureau de Conseil national, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 260 euros, avec un maximum de 3.900 euros par mois pour chacun d'entre eux et 15.600 euros pour l'ensemble des membres du bureau.

§ 2. Pour les membres effectifs et les membres suppléants du Conseil national, ainsi que tous les membres ou tiers à qui l'Institut ferait appel dans le cadre d'une commission, d'un groupe de travail ou de toute autre mission au nom de l'Institut, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 156 euros, avec un maximum de 1.559 euros par mois.

§ 3. Pour les présidents des Chambres exécutives, des Chambres d'appel et les assesseurs juridiques auprès des Chambres exécutives ainsi que les suppléants, de même que pour les assesseurs juridiques généraux et leurs suppléants, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 260 euros.

§ 4. Pour les membres effectifs et les membres suppléants des Chambres exécutives et des Chambres d'appel, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 156 euros.

§ 5. Outre les jetons de présence précités, les personnes reprises aux §§ 1er à 4 ci-dessus reçoivent un remboursement de leurs frais de déplacement effectivement exposés pour le compte de l'Institut conformément aux tarifs de remboursement valables pour les fonctionnaires fédéraux. Elles ne peuvent pas recevoir de l'Institut d'autres indemnités ou jetons de présence.

§ 6. Les montants visés au présent article sont liés à l'indice des prix à la consommation et sont indexés chaque année au 1er janvier. L'indexation se fera la première fois au 1er janvier de l'année suivant l'entrée en vigueur du présent arrêté. L'indice de référence sera l'indice des prix à la consommation du mois préalable à l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 46. Les procès-verbaux sont communiqués au commissaire du gouvernement. Celui-ci peut, en outre, prendre connaissance sur place de toutes les décisions et documents du Conseil national et du bureau. Il doit recevoir toutes les informations et documents lui permettant d'accomplir ses missions.

Toutes les informations relatives aux contrats visés à l'article 43, § 3, sont communiquées aux membres du Conseil national et au commissaire du gouvernement au moins 8 jours avant la séance du Conseil national relative à l'approbation de ces contrats.

Section 2. - Les chambres exécutives

Art. 47. Les Chambres exécutives ne délibèrent valablement que si le président ou son suppléant, ainsi que deux membres effectifs ou suppléants au moins sont présents. L'assesseur juridique est invité. Il ne prend pas part aux délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de parité, la voix du président est prépondérante.

Art. 48. Les Chambres exécutives se prononcent par décision motivée.

Art. 49. Toute demande relative à l'inscription ou à l'omission est adressée au président de la Chambre exécutive compétente. L'Institut peut également mettre en place une procédure permettant d'introduire de telles demandes par voie électronique.

Art. 50. Les décisions faisant droit à une demande d'inscription ou d'omission sont notifiées aux demandeurs par lettre ordinaire ou par courriel dans les soixante jours de la réception d'un dossier de demande complet.

Les décisions rejetant, totalement ou partiellement, une demande d'inscription ou d'omission sont notifiées aux demandeurs dans le même délai par envoi recommandé.

Aucune demande ne peut être rejetée sans que le demandeur ait été entendu ou convoqué par lettre recommandée à la poste; la convocation doit avoir été notifiée quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Le demandeur peut se faire représenter ou assister par un avocat ou par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité aux Chambres.

Lorsqu'il n'est pas représenté par un avocat, le mandat doit être écrit.

La Chambre peut ordonner la comparution personnelle.

Les décisions relatives à l'inscription ou à l'omission ne sont pas susceptibles d'opposition.

Art. 51. § 1er. L'assesseur juridique ou, le cas échéant, l'assesseur juridique général détermine si les faits et comportements des personnes inscrites au tableau, sur la liste des stagiaires ou des personnes autorisées à exercer occasionnellement la profession sont susceptibles de constituer des manquements déontologiques.

L'assesseur juridique peut agir à son initiative, sur demande du bureau ou suite aux plaintes qui lui parviennent.

Les demandes du bureau et les plaintes peuvent concerner des individus ou des groupes de personnes.

L'assesseur juridique fait inscrire dans un registre ad hoc chacun des dossiers ainsi ouverts auxquels un numéro d'ordre est attribué.

§ 2. L'assesseur juridique ou, le cas échéant, l'assesseur juridique général peut instruire lui-même les dossiers.

Il peut également désigner un membre effectif ou suppléant de la Chambre exécutive pour instruire l'affaire et lui faire rapport; il peut déterminer le délai dans lequel ce rapport doit lui être communiqué.

Il peut également désigner un expert chargé de l'assister ou d'assister le rapporteur ou les référendaires visés au § 3; cet expert peut être membre de l'Institut ou être membre du personnel de l'Institut; le coût de l'expertise est à charge de l'Institut.

§ 3. Le Conseil national désigne, pour chaque Chambre exécutive, un ou plusieurs référendaires parmi les membres du personnel de l'Institut.

Les référendaires préparent le travail de l'assesseur juridique et de l'assesseur juridique général et leur font toutes suggestions qu'ils jugent utiles. Sous le contrôle de l'assesseur juridique ou, le cas échéant, de l'assesseur juridique général, ils peuvent demander toute information aux membres de l'Institut qui sont tenus de les fournir.

§ 4. (abrogé)

Art. 52. § 1er. (abrogé)

§ 2. La convocation à comparaître comprend l'exposé des faits mis à charge, les lieu, jour et heure de l'audience.

La convocation à comparaître est adressée au membre de l'Institut concerné, par envoi recommandé, trente jours au moins avant la date de la réunion. Dans les cas d'urgence, l'assesseur juridique ou, le cas échéant, l'assesseur juridique général peut toutefois décider d'écourter ce délai. Toute décision en ce sens doit être motivée. Durant ce délai, le dossier disciplinaire doit être laissé à la disposition de l'intéressé, pendant les jours et heures d'ouverture du secrétariat de la Chambre exécutive. La consultation se fait sur place, en présence du secrétaire ou de la personne déléguée par lui.

Les plaignants sont informés de la date de l'audience.

§ 3. Les personnes convoquées peuvent se faire représenter ou assister par un avocat ou par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité à la Chambre; lorsqu'elles ne sont pas représentées par un avocat, le mandat doit être écrit. La Chambre peut ordonner la comparution personnelle.

§ 4. Les audiences de la Chambre sont publiques, sauf dans les cas visés aux articles 148 de la Constitution et 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ou lorsque la personne convoquée renonce, de son plein gré et sans équivoque, à la publicité des débats.

§ 5. L'assesseur juridique ou, le cas échéant, l'assesseur juridique général est entendu. L'assesseur juridique, l'assesseur juridique général et le rapporteur ne peuvent pas participer aux délibérations.

Art. 53. Le président dirige les audiences, il ouvre et lève celles-ci, accorde et retire la parole et clôt les discussions et les délibérations.

La Chambre peut entendre le rapporteur, le ou les plaignant(s) et des témoins, ordonner les expertises et prendre toutes mesures d'instructions nécessaires. Elle peut déléguer un de ses membres pour procéder à ces devoirs.

Les décisions sont motivées et mentionnent:

1° l'identité complète du membre de l'Institut concerné et, le cas échéant, celle de la personne qui le représente ou l'assiste ;

2° la date de convocation du membre de l'Institut concerné, ainsi que sa présence éventuelle ; 3° les noms et prénoms des membres de la Chambre qui ont participé à la délibération;

4° la date de la prononciation.

Les décisions de la Chambre sont notifiées aux membres de l'Institut concernés par le secrétaire par envoi recommandé dans les quinze jours de leur prononciation. Sous peine de nullité, la notification fait mention de la possibilité, des modalités et des délais de recours.

Les décisions en matière disciplinaire sont rendues par défaut à l'égard du membre de l'Institut qui, après avoir été convoqué, n'a ni exposé ses moyens par écrit, ni comparu ou été représenté à l'audience.

Les décisions rendues par défaut en matière disciplinaire sont susceptibles d'opposition.

Celle-ci doit être notifiée au secrétaire de la Chambre qui a prononcé la décision par défaut par lettre recommandée à la poste expédiée au plus tard le trentième jour qui suit celui de la notification de la décision.

L'opposition a un effet suspensif. Toutefois, la Chambre peut décider à l'unanimité et de manière motivée que sa décision rendue par défaut est exécutoire nonobstant tout recours.

La partie opposante qui fait défaut une seconde fois n'est pas admise à formuler une opposition.

Art. 53/1. Les décisions visées aux articles 18, § 2, et 20, § 4, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier sont communiquées par le secrétaire par courriel au Bureau ou à la personne désignée par lui.

Les décisions visées à l'article 18, § 2, de cette loi sont communiquées de la même manière à l'assesseur juridique ou à l'assesseur juridique général.

Section 3. - Les Chambres d'appel

Art. 54. Les Chambres d'appel ne délibèrent valablement que si le président ou son suppléant et deux membres effectifs ou suppléants sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix.

Art. 55. Le recours, signé par son auteur, est adressé au secrétaire de la Chambre d'appel, par lettre recommandée à la poste.

Le recours doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive.

La preuve de la date d'introduction du recours est faite par la date du cachet de la poste.

Le recours a un effet suspensif. Toutefois, la Chambre exécutive peut décider à l'unanimité et de manière motivée que sa décision est exécutoire nonobstant tout recours.

Art. 56. Dès la réception du recours, le secrétaire l'inscrit sous un numéro d'ordre dans un registre constitué à cette fin et demande au secrétaire de la Chambre exécutive de lui communiquer le dossier.

Art. 57. Le président fixe la date à laquelle les affaires soumises à la Chambre d'appel seront examinées.

Art. 58. Le secrétaire convoque les membres effectifs de la Chambre d'appel à l'audience fixée. Si un membre effectif est empêché, le secrétaire convoque un suppléant.

Art. 59. § 1er. Le secrétaire convoque les parties par lettre recommandée à la poste, huit jours au moins avant l'audience, en indiquant les lieu, jours et heures où le dossier peut être consulté. En matière disciplinaire, le délai de convocation est porté à trente jours.

Pendant ce délai, le dossier doit être laissé à la disposition des parties.

La consultation se fait sur place, en présence du secrétaire ou de la personne déléguée par lui.

§ 2. La personne convoquée peut se faire représenter ou assister par un avocat ou par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité aux Chambres.

Lorsqu'elle n'est pas représentée par un avocat, le mandat doit être écrit.

La Chambre d'appel peut ordonner la comparution personnelle.

Art. 60. La Chambre d'appel connaît de l'ensemble de la cause.

Art. 61. Les articles 50, dernier alinéa, et 53 sont applicables aux Chambres d'appel.

09/2018

Section 4. - De l'effacement des peines disciplinaires et de la réhabilitation

Art. 62. § 1er. Toutes les sanctions disciplinaires inférieures à celle de la suspension sont effacées après un délai de cinq ans, à compter de la date de décision définitive prononçant une peine disciplinaire, à condition que le membre n'ait pas été frappé de la peine de suspension et n'ait encouru aucune sanction nouvelle pendant ce délai.

§ 2. Tout membre de l'Institut qui a encouru une ou plusieurs sanctions disciplinaires n'ayant pas été effacées en application du § 1er peut introduire une demande en réhabilitation auprès de la Chambre d'appel.

Cette demande n'est recevable que si :

1° un délai de cinq ans s'est écoulé depuis la date de la décision définitive prononçant la dernière peine disciplinaire;

2° l'intéressé a obtenu la réhabilitation en matière pénale au cas où une des sanctions disciplinaires a été prise pour un fait qui a donné lieu à une condamnation pénale;

3° un délai de deux ans s'est écoulé depuis la décision de la Chambre d'appel, au cas où celle-ci a rejeté une demande antérieure.

Si la demande est recevable, la Chambre d'appel décide, en fonction des circonstances propres à l'espèce, de faire droit ou non à la demande en réhabilitation.

§ 3. L'application de la disposition prévue au § 1 ainsi que la décision accordant la réhabilitation font cesser pour l'avenir tous les effets des sanctions auxquelles cette disposition ou la décision s'applique.

§ 4. A l'exception de l'article 55, alinéas 2 et 4, les articles 54 à 61 du présent arrêté, tels qu'appliqués en matière disciplinaire, sont applicables lors du traitement d'une demande en réhabilitation visée au § 2.

Section 5. - Les chambres réunies.

Art. 63. § 1er. Les Chambres exécutives réunies ne délibèrent valablement qu'en présence de leurs

deux présidents ou de leurs suppléants et de deux membres de chaque groupe linguistique.

§ 2. Les Chambres d'appel réunies se composent des deux présidents ou de leurs suppléants et de deux membres de chaque groupe linguistique.

§ 3. Le président doyen d'âge, ou, s'il est absent ou empêché, son suppléant, exerce la présidence des Chambres réunies. En cas de parité des voix, la voix du président est prépondérante.

§ 4. Pour le surplus, les Chambres exécutives et les Chambres d'appel réunies suivent les mêmes règles de procédure que les Chambres qui les constituent.

Section 6. - Dispositions communes au Conseil national et aux Chambres

Art. 64. Le Conseil national, les Chambres exécutives et les Chambres d'appel siègent dans les locaux de l'Institut.

A la requête d'un président de Chambre exécutive ou d'appel, le bureau du Conseil national peut autoriser celle-ci à siéger en d'autres lieux, éventuellement hors de l'agglomération bruxelloise.

Art. 65. Pour le Conseil national, chaque Chambre exécutive et d'appel, ainsi que pour les Chambres réunies, le Conseil national désigne un secrétaire et un ou plusieurs secrétaires suppléants parmi les membres du personnel de l'Institut.

Les secrétaires assistent aux délibérations et prennent acte des décisions; ils rédigent et contresignent avec le président les procès-verbaux des réunions.

Art. 66. Les membres des chambres exécutives ou d'appel doivent se déporter dans toute situation de conflit d'intérêt potentiel susceptible de mettre en cause leur indépendance ou leur impartialité au regard de l'affaire soumise.

Toute partie à une affaire soumise à une Chambre exécutive, aux Chambres exécutives réunies ou à une Chambre d'appel ou aux Chambres d'appel réunies a le droit de demander la récusation d'un membre de cette Chambre, conformément aux articles 828 et suivants du Code judiciaire.

Art. 67. L'appréciation d'une requête en récusation introduite contre un membre d'une Chambre exécutive ou des Chambres exécutives réunies est confiée, respectivement, à la Chambre d'appel ou aux Chambres d'appel réunies. L'appréciation d'une requête en récusation introduite contre un membre d'une Chambre d'appel ou des Chambres d'appel réunies est dévolue à la Cour de Cassation. La procédure se déroule comme prévu à l'article 838 du Code judiciaire.

Art. 68. Les sentences définitives de suspension ou de radiation sont dénoncées au procureur général près la Cour d'appel compétente par le secrétaire de la Chambre ou des Chambres concernées.

CHAPITRE V. - Dispositions finales et modificatives

Art. 69. Les délais mentionnés dans le présent arrêté se calculent conformément aux articles 48 à 57 du Code judiciaire.

Art. 70. Le premier mandat des membres du Conseil national de l'Institut a pris cours le jour de la première réunion de ce Conseil. Le premier mandat des membres des Chambres de l'Institut a pris cours le jour de l'installation de l'Institut.

Art. 71. Dans 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, les articles 6, alinéa 3, et 9, alinéa 3, insérés par l'arrêté royal du 12 décembre 2010 sont abrogés.

Art. 72. A l'article 1er de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, les mots « 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 » sont remplacés par les mots : « arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers ».

Art. 73. Notre Ministre des Classes moyennes et des P.M.E. est chargée de l'exécution du présent arrêté.

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 (M.B., 30 janvier 1986)

CHAPITRE I Composition du Conseil national et des Chambres
CHAPITRE II. Organisation des élections
CHAPITRE III. Règles de fonctionnement
CHAPITRE IV. Dispositions finales et transitoires

[CHAPITRE Ier.](#) - Composition du Conseil national et des Chambres.

[Section 1re.](#) - Le Conseil national.

Article [1](#). Le Conseil national est composé de neuf membres effectifs et de neuf membres suppléants d'expression française, de neuf membres effectifs et de neuf membres suppléants d'expression néerlandaise.

(Les membres suppléants siègent en cas d'absence ou d'empêchement des membres effectifs. Ils sont convoqués dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.) <AR 1995-10-26/34, art. 1, 003; En vigueur : 10-12-1995>

[Art. 2.](#) <AR 2000-08-12/52, art. 1, 007; En vigueur : 09-09-2000> Les membres du Conseil national sont élus par toutes les personnes inscrites au tableau des titulaires et qui ne font pas l'objet d'une suspension.

Pour l'élection, les titulaires inscrits au tableau de la chambre exécutive d'expression française appartiennent au groupe linguistique français, et les titulaires inscrits au tableau de la chambre exécutive d'expression néerlandaise appartiennent au groupe linguistique néerlandais.

[Art. 3.](#) Les membres du Conseil national sont élus parmi les candidats qui sont inscrits au tableau des titulaires depuis (trois) ans ou plus, et qui n'ont encouru aucune sanction disciplinaire, à moins qu'ils n'aient été réhabilités, sous réserve de ce qui est prescrit à l'article 71. <AR 1995-10-26/34, art. 2, 003; En vigueur : 10-12-1995>

(Les membres d'expression française sont élus parmi et par les membres du groupe linguistique français et les membres d'expression néerlandaise sont élus parmi et par les membres du groupe linguistique néerlandais.) <AR 2000-08-12/52, art. 2, 007; En vigueur : 09-09-2000>

[Art. 4.](#) <AR 1995-10-26/34, art. 3, 003; En vigueur : 10-12-1995> Les personnes inscrites au tableau des titulaires par les chambres réunies en application de l'article 8, § 3, alinéa 2, de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, dénommée ci-après "la loi", exercent leur droit de vote et leur droit d'éligibilité, selon leur choix, au sein du groupe linguistique français ou du groupe linguistique néerlandais.

[Art. 5.](#) Les mandats au sein du Conseil national prennent fin

1° par l'expiration du terme;

2° par le décès du titulaire;

3° par la radiation du tableau des titulaires, par la démission ou la déchéance.

(4° par la révocation infligée par le Conseil national lorsque le membre est absent de quatre réunions consécutives du Conseil national sans motivation et après avoir été sommé de s'expliquer sur les raisons de son absence. Le membre est révoqué à la majorité des deux tiers; le vote est secret;) <AR 1995-10-26/34,

art. 4, 003; En vigueur : 10-12-1995>

Est déchu de plein droit de son mandat, le membre du Conseil national qui est frappé, en dernier ressort, d'une peine disciplinaire.

(Dans les cas visés à l'alinéa 1er, les membres effectifs sont remplacés par les membres suppléants, dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus par ces derniers, qui achèvent le mandat de leur prédécesseur.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.) <AR 1995-10-26/34, art. 4, 003; En vigueur : 10-12-1995>

Lorsqu'il n'y a plus de membre suppléant, une élection partielle est organisée.

[Art. 6.](#) <AR [1995-10-26/34](#), art. 5, 003; En vigueur : 10-12-1995> [1 Pour les Instituts professionnels réglementés par la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales, nul ne peut exercer plus de deux fois le mandat de membre effectif du Conseil national. Est considéré comme membre effectif au sens du présent article celui qui est élu comme membre effectif ou celui qui succède à un membre effectif comme membre suppléant dans les cas prévus par l'article 5 du présent arrêté et à condition qu'il ait effectivement siégé suite à cette succession.

Quiconque a déjà exercé deux mandats en tant que membre effectif du Conseil national n'est plus éligible pour un mandat comme membre du Conseil national.

[2 Alinéa 3 abrogé.]2]1

Au moins le tiers des membres effectifs d'expression française et d'expression néerlandaise doit être remplacé à l'expiration de chaque mandat. Si nécessaire, les membres effectifs réélus sont remplacés, dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus, par des membres suppléants. Leur remplacement se prolonge jusqu'à ce que, à la suite de la vacance de mandats de membres effectifs et du remplacement par des membres suppléants, il y ait un nombre suffisant de membres effectifs non sortants.

Il y a incompatibilité entre le mandat de membre du Conseil national et celui de membre d'une Chambre exécutive ou d'une Chambre d'appel.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

(1) <AR [2010-12-12/06](#), art. 1, 011; En vigueur : 22-12-2010>

(2) <AR [2012-07-20/42](#), art. 71, 013; En vigueur : 06-10-2012>

[Section 2.](#) - Les Chambres exécutives et les Chambres d'appel.

[Art. 7.](#) § 1. (Chaque Chambre exécutive comprend un président et trois membres effectifs. Six membres suppléants sont également élus, qui sont seulement convoqués pour atteindre le quorum prévu à l'article 44.) <AR 2006-10-17/37, art. 1, 009; En vigueur : 24-11-2006>

§ 2. Chaque Chambre d'appel comprend un président et deux membres effectifs, un vice-président et ((six) membres suppléants). <AR 1995-10-26/34, art. 6, 003; En vigueur : 10-12-1995> <AR 2000-08-12/52, art. 3, 007; En vigueur : 09-09-2000>

§ 3. ((Le Roi peut, pour une profession déterminée, augmenter à la demande du Conseil national le nombre de présidents suppléants et de membres suppléants des chambres exécutives et des chambres d'appel.) <AR 1998-11-30/31, art. 1, 2°, 005; En vigueur : indéterminée>

Sont désignées comme membres suppléants supplémentaires, par ordre décroissant, les personnes qui, lors des dernières élections, ont été classées après les membres suppléants.) <AR 1995-10-26/34, art. 6, 003; En vigueur : 10-12-1995>

(§ 4. Lorsqu'il n'y a plus de membre suppléant, une élection partielle est organisée.) <AR 1995-10-26/34, art. 6, 003; En vigueur : 10-12-1995>

[Art. 8.](#) § 1. (A l'exception des présidents des Chambres exécutives et des Chambres d'appel, et de leurs suppléants, nommés comme prévu à l'article 8, § 5, de la loi, les membres des Chambres sont élus par les personnes et selon les modalités prévues aux articles 2 et 4.) <AR 2004-11-19/36, art. 2, 008; En vigueur : 25-12-2004>

§ 2. Les conditions d'éligibilité sont celles mentionnées aux articles 3 et 4.

§ 3. Les mandats exercés au sein des Chambres prennent fin dans les cas prévus à l'article 5.

(§ 4. Il y a incompatibilité entre le mandat de membre de la Chambre exécutive et le mandat de membre de la Chambre d'appel.) <AR 1994-05-09/30, art. 2, 002; En vigueur : 1994-06-04>

[Art. 9.](#) <AR [1995-10-26/34](#), art. 7, 003; En vigueur : 10-12-1995> [1 Pour les Instituts professionnels réglementés par la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales nul ne peut exercer

plus de deux fois un mandat de membre effectif d'une même Chambre. Est considéré comme membre effectif au sens du présent article celui qui est élu comme membre effectif ou celui qui succède à un membre effectif comme membre suppléant dans les cas prévus par l'article 5 du présent arrêté et à condition qu'il ait effectivement siégé suite à cette succession.

Quiconque a déjà exercé deux mandats en tant que membre effectif d'une même Chambre n'est plus éligible pour un mandat comme membre de cette même Chambre.

[2 Alinéa 3 abrogé.]¹

Au moins le tiers des membres effectifs de chaque Chambre exécutive doit être remplacé à l'expiration de chaque mandat. Si nécessaire, les membres effectifs réélus sont remplacés, dans l'ordre décroissant des suffrages obtenus, par des membres suppléants. Leur remplacement se prolonge jusqu'à ce que, du fait de la vacance de mandats de membres effectifs et du remplacement par des membres suppléants, il y ait un nombre suffisant de membres effectifs non sortants.

Il y a incompatibilité entre le mandat de membre d'une Chambre exécutive et celui de membre d'une Chambre d'appel.

En cas d'égalité de suffrages, la priorité va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

(1) <AR [2010-12-12/06](#), art. 2, 011; En vigueur : 22-12-2010>

(2) <AR [2012-07-20/42](#), art. 71, 013; En vigueur : 06-10-2012>

CHAPITRE II. - Organisation des élections.

Art. 10. Le bureau constitué comme il est prévu à l'article 34 et assisté des secrétaires des Chambres, procède aux opérations électorales, sans préjudice des compétences expressément dévolues à son président.

Art. 11. Les opérations ont lieu au siège de l'Institut.

Tous les membres de l'Institut inscrits au tableau des titulaires peuvent y assister.

Art. 12. <AR 1998-11-30/31, art. 3, 005; En vigueur : 01-01-1999> Les élections ont lieu entre le nonantième et le soixantième jour avant l'expiration du mandat des membres du Conseil national ou des chambres, à la date et à l'heure fixées par le président du Conseil.

Art. 13. Deux mois au moins avant la date fixée pour les élections, le président du Conseil national en fait publier l'annonce au Moniteur belge.

(Il informe) par circulaire, les membres inscrits au tableau des titulaires, de la date et des heures fixées pour les élections et il précise la date ultime pour la réception des candidatures. <AR 2004-11-19/36, art. 3, 008; En vigueur : 25-12-2004>

Art. 14. (Pour être recevables, les candidatures, soutenues par plus de cinq électeurs appartenant au même groupe linguistique que le candidat, doivent parvenir au président un mois au moins avant la date fixée pour les élections.) <AR 2000-08-12/52, art. 4, 1^o, 007; En vigueur : 09-09-2000>

Les candidatures sont adressées au président par lettre recommandée à la poste, ou lui sont remises contre récépissé. (Quant une candidature est présentée par un mandataire, celui-ci doit être en possession d'une procuration légalisée du candidat). <AR 2000-08-12/52, art. 4, 2^o, 007; En vigueur : 09-09-2000>

Art. 15. Pour être valablement présenté, le candidat doit réunir les conditions d'éligibilité, à la date fixée pour les élections.

Art. 16. Les actes de candidature doivent préciser leur objet. Ils mentionnent les nom, prénoms et domicile du candidat. Ils sont signés par lui et par les électeurs qui le présentent. (Une candidature ne peut être posée, en même temps pour un mandat de membre du Conseil national et un mandat de membre d'une Chambre ni pour les deux chambres.) <AR 1998-11-30/31, art. 4, 005; En vigueur : 01-01-1999>

Art. 17. <AR 1998-02-05/36, art. 1, 006; En vigueur : 08-03-1998> Si le nombre des candidatures présentées régulièrement est inférieur au nombre de membres à élire, ou en l'absence de candidat domicilié dans la région de langue allemande pour l'application de l'article 8, § 3, de la loi, le président complète la liste des candidats en faisant appel aux membres qui satisfont aux conditions d'éligibilité fixés à l'article 3 et qui sont choisis parmi les titulaires les plus anciens, inscrits au tableau, qui ne font pas partie

du Conseil ou d'une Chambre, selon le cas. A ancienneté égale préférence est donnée au plus âgé.

Si le nombre de candidats valablement présentés est inférieur au nombre de membres à élire, ou en l'absence de candidat domicilié dans la région de langue allemande pour l'application de l'article 8, § 5, de la loi, les dispositions du premier alinéa sont d'application.

[Art. 18.](#) (Quinze jours au moins avant l'élection, le président adresse à chaque électeur le bulletin de vote par lettre. Celui-ci indique l'objet de l'élection, les noms et le nombre de candidats. Ceux-ci sont classés sur le bulletin de vote par ordre alphabétique.) <AR 2000-08-12/52, art. 5, 007; En vigueur : 09-09-2000>

Chaque bulletin est marqué au verso du sceau du Conseil et est plié en quatre, à angle droit, l'estampille à l'extérieur.

Les électeurs qui n'auraient pas reçu leur bulletin de vote dans le délai prévu à l'alinéa 1er, le retirent au siège du Conseil, au plus tard cinq jours avant l'élection.

[Art. 19.](#) Chaque bulletin est placé dans une première enveloppe, laissée ouverte, et portant l'inscription:

Institut professionnel des

Elections du

Objet:

Une deuxième enveloppe, laissée également ouverte, est jointe à l'envoi et porte l'adresse du président, au siège de l'Institut, ainsi que la mention "expéditeur" que l'électeur devra faire suivre de ses nom, prénoms et domicile, inscrits lisiblement (de manière à pouvoir l'identifier avec certitude). <AR 2004-11-19/36, art. 4, 008; En vigueur : 25-12-2004>

Le tout est enfermé dans une troisième enveloppe à l'adresse de l'électeur et contresigné par le président ou le secrétaire du Conseil national.

Les bulletins de vote et les enveloppes destinées à les contenir sont fournis par l'Institut.

[Art. 20.](#) L'électeur exprime son vote sur le bulletin pour au maximum autant de candidats qu'il y a de membres effectifs et suppléants à élire dans chaque organe considéré. Il replace dans la première enveloppe, le bulletin de vote préalablement plié en quatre à angle droit, l'estampille à l'extérieur. Il le ferme et le glisse dans l'enveloppe portant l'adresse du président du Conseil national. Sur cette dernière enveloppe, il appose sa signature en dessous de la mention de son nom.

La présente disposition est reproduite sur le bulletin de vote ou doit être explicitée dans les instructions accompagnant l'envoi du bulletin de vote.

[Art. 21.](#) Les enveloppes contenant le bulletin de vote sont déposées ou adressées au siège de l'Institut.

[Art. 22.](#) A peine d'être refusée, l'enveloppe contenant le bulletin de vote, qu'elle soit expédiée par la poste, envoyée par porteur ou déposée par l'électeur lui-même, doit parvenir au siège de l'Institut, avant l'heure fixée pour la clôture du scrutin.

[Art. 23.](#) (Le nom de chaque membre votant est pointé, dans l'ordre de la réception des bulletins de votes, par le secrétaire désigné ou sous son contrôle, sur la liste qui a servi à expédier les bulletins de vote.

Au jour et à l'heure fixés pour l'élection, le président remet au bureau les enveloppes qu'il a recues.) <AR 1994-05-09/30, art. 4, 002; En vigueur : 1994-06-04>

Les enveloppes extérieures sont ensuite ouvertes et les enveloppes intérieures contenant les bulletins sont introduites fermées dans une urne.

Lorsque tous les bulletins y ont été introduits, les enveloppes extérieures sont immédiatement détruites et il est procédé au dépouillement.

[Section 3.](#) - Dépouillement des votes.

[Art. 24.](#) Les enveloppes contenant les bulletins sont sorties de l'urne, puis ouvertes.

Les bulletins en sont extraits, ils sont comptés et leur nombre est mentionné au procès-verbal du scrutin. Si une enveloppe contenait plusieurs bulletins, ceux-ci seraient considérés comme nuls.

[Art. 25.](#) <AR 1994-05-09/30, art. 5, 002; En vigueur : 1994-06-04> Le bureau désigne plusieurs membres non candidats pour lire successivement les bulletins à haute voix. Les suffrages sont notés par les secrétaires, ou sous leur contrôle, éventuellement de manière informatisée.

[Art. 26.](#) Sont nuls, les bulletins qui ne portent l'indication d'aucun suffrage, ceux où l'électeur a voté pour

un nombre de candidats supérieur au nombre de sièges à conférer, ceux qui portent une indication de nature à identifier l'électeur, ceux qui ne portent pas la marque du sceau de l'Institut ou qui ne sont pas pliés en quatre.

Les bulletins nuls sont joints au procès-verbal et défalqués du nombre total des bulletins de vote pour la détermination du nombre de votes valables.

[Art. 26bis](#). <Inséré par AR 2006-10-17/37, art. 2; En vigueur : 24-11-2006> La procédure de vote prévue aux articles 18 à 26 du présent arrêté, peut être organisée de façon électronique à condition que cette procédure donne les mêmes garanties contrôlables que celles prévues par les articles susmentionnés du présent arrêté.

[Art. 27](#). § 1ier. A concurrence du nombre de mandats à conférer, les candidats qui, dans chaque collège électoral, ont obtenu le plus grand nombre de suffrages sont élus membres effectifs.

Les suivants sont élus membres suppléants.

Lorsque plusieurs candidats obtiennent le même nombre de suffrages, la préférence va au plus ancien d'après l'ordre d'inscription au tableau et, à ancienneté égale, au plus âgé.

§ 2. Si aucun candidat domicilié dans la région de langue allemande n'est élu dans une Chambre, le président, pour l'application de l'article 8, § 3, alinéa 2, de la loi, désigne le candidat de cette région qui a obtenu, pour les deux collèges, le plus grand nombre de suffrages. Il prend la place du membre suppléant élu qui avait obtenu le plus petit nombre de suffrages.

[Art. 28](#). Le résultat du scrutin est immédiatement proclamé par le président.

(La liste des élus effectifs et suppléants, avec la mention de leur adresse, est publiée au Moniteur belge dans le mois qui suit le dépouillement des votes.) <AR 1994-05-09/30, art. 6, 002; En vigueur : 1994-06-04>

[Art. 29](#). Le procès-verbal du scrutin est dressé en double exemplaire. Immédiatement après la clôture des opérations, un des exemplaires est envoyé, selon le cas, au Conseil national ou à la Chambre concernée. L'autre est déposé aux archives de l'Institut, avec la liste des électeurs qui ont été pointés ainsi que tous les bulletins de vote enliassés en deux paquets fermés, cachetés et marqués du sceau du Conseil. Un paquet contient les bulletins valables, l'autre les bulletins nuls.

[Section 4](#). - Recours.

[Art. 30](#).

<Abrogé par AR [2010-12-21/04](#), art. 1, 012; En vigueur : 01-02-2011>

[Art. 31](#).

<Abrogé par AR [2010-12-21/04](#), art. 1, 012; En vigueur : 01-02-2011>

[Section 5](#). - (Election du président, du vice-président et du trésorier.) <AR 1995-10-26/34, art. 8, 003; En vigueur : 10-12-1995>

[Art. 32](#).^[1] Au plus tôt huit jours après la publication des résultats des élections au Moniteur belge et, sous réserve d'un recours introduit auprès du Conseil d'Etat contre les résultats du scrutin pour le Conseil national, huit jours au moins avant l'expiration du mandat du bureau sortant, le nouveau Conseil se réunit à l'initiative et sous la présidence du président sortant.

En cas de rejet du recours introduit auprès du Conseil d'Etat, le nouveau Conseil se réunit à l'initiative et sous la présidence du président sortant dans les 15 jours de la publication de l'arrêt.]¹

(¹)<AR [2010-12-21/04](#), art. 2, 012; En vigueur : 01-02-2011>

[Art. 33](#). (Lors de cette réunion, le Conseil élit en son sein un président, un vice-président et un trésorier.

Pour la durée du mandat des membres du Conseil, le président appartient alternativement au groupe linguistique français et au groupe linguistique néerlandais. Le vice-président appartient à un autre groupe linguistique que le président.) <AR 1995-10-26/34, art. 9, 003; En vigueur : 10-12-1995>

(Le vote est secret; à peine de nullité, par bulletin de vote, un seul candidat peut être choisi par mandat à pourvoir. Le candidat ayant le plus grande nombre de voix est élu pour le mandat à pourvoir. En cas de partage des voix, un second tour est organisé auquel seuls les candidats ayant obtenu le plus de voix au

tour précédent peuvent participer.

En cas de partage des voix au second tour de scrutin, la préférence est accordée dans l'ordre indiqué ci-après :

- 1° au candidat qui, sans avoir atteint l'âge de soixante ans, est le plus âgé;
- 2° au moins âgé des candidats qui ont atteint l'âge de soixante ans.) <AR 2000-08-12/52, art. 6, 007; En vigueur : 09-09-2000>

CHAPITRE III. - Règles de fonctionnement.

Section 1re. - Le Conseil national.

Art. 34. <AR 1995-10-26/34, art. 10, 003; En vigueur : 10-12-1995> Le président, le vice-président et le trésorier du Conseil national en constituent le bureau.

Art. 35. <AR 1995-10-26/34, art. 11, 003; En vigueur : 10-12-1995> Le bureau est chargé de la gestion journalière de l'Institut. Celle-ci comprend la conduite des affaires courantes, la surveillance de la gestion financière de l'Institut, la préparation des réunions du Conseil national, l'engagement et la direction du personnel et toutes autres missions définies par le Conseil national, à l'exception toutefois des attributions expressément confiées au Conseil national par la loi ou en vertu de celle-ci.

Il prend toutes les mesures nécessaires à la préparation et à l'exécution des décisions du Conseil national et il établit l'ordre du jour des séances.

Il peut être réuni à la requête du Commissaire du gouvernement.

Art. 36. <AR 1995-10-26/34, art. 11, 003; En vigueur : 10-12-1995> Le président dirige les activités du Conseil national et du bureau. Sans préjudice de l'article 37bis du présent arrêté, tous les documents émanant de ces organes et tous ceux qui sont relatifs à la gestion journalière de l'Institut sont signés par le président et le vice-président ou, en cas d'absence de l'un d'entre eux, par le président ou le vice-président et par le trésorier.

Art. 37. Le vice-président remplace le président lorsque celui-ci est absent; il assume dans ce cas, toutes les tâches qui incombent au président.

Art. 37bis. <inséré par AR 1995-10-26/34, art. 13, 003; En vigueur : 10-12-1995> Le trésorier est dépositaire de tous les biens meubles de l'Institut. Il assure la recette des cotisations et de toutes sommes dues à l'Institut et il en délivre quittance. Il établit les projets de comptes annuels ainsi que le projet de budget. A la fin de chaque trimestre, il présente au Conseil un aperçu de la situation financière, accompagné d'un état de l'exécution du budget.

Les paiements sont signés par le trésorier et le président. En cas d'absence du trésorier, ils sont signés par le président et le vice-président.

Le trésorier exécute les missions visées au présent article sous la responsabilité du bureau.

Art. 38. Le Conseil national tient au moins (quatre réunions) par an. <AR 1995-10-26/34, art. 14, 003; En vigueur : 10-12-1995>

Il se réunit sur convocation de son président, à son initiative, à la demande d'un tiers des membres ou à la requête du commissaire du gouvernement.

(Quant le Conseil se réunit à la demande d'un tiers de ses membres ou à la requête du commissaire du gouvernement, le président doit le convoquer dans les trente jours de la demande.) <AR 2000-08-12/52, art. 7, 007; En vigueur : 09-09-2000>

La convocation doit être adressée aux membres, huit jours au moins avant la réunion.

Le commissaire du gouvernement est convoqué dans le même délai, par lettre recommandée à la poste.

Art. 39. (Le Conseil national ne délibère valablement que sous la présidence de son président ou de son vice-président. Six membres au moins de chaque groupe linguistique doivent être présents, en ce compris le président ou le vice-président. Le commissaire du gouvernement doit avoir été valablement convoqué.) <AR 2000-08-12/52, art. 8, 007; En vigueur : 09-09-2000>

Si le quorum requis n'est pas atteint, le Conseil est convoqué à une date postérieure.

Il délibère alors valablement lorsque quatre membres de chaque appartenance linguistique sont présents.

(Les quorums, comme prévu au présent article, doivent seulement être atteints au début de la séance.) <AR 2006-10-17/37, art. 3, 009; En vigueur : 24-11-2006>

[Art. 40.](#) Les décisions sont prises à la majorité (...) des membres présents. <AR 2006-10-17/37, art. 4, 009; En vigueur : 14-11-2006>

En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.

[Art. 41.](#) Le Conseil national délibère à huis clos.

[Art. 41bis.](#) <AR 1998-10-12/36, art. 7, 002; En vigueur : 29-11-1998> § 1er. (Au plus tard dans le courant du dernier trimestre de l'année), le bureau soumet à l'approbation du Conseil national le projet de budget pour l'exercice suivant. <AR [2007-04-27/86](#), art. 1, 010; En vigueur : 10-06-2007>

Au plus tard deux semaines après l'approbation du projet de budget par le Conseil national, ce dernier soumet le projet au Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions.

Le Ministre dispose d'un délai de 30 jours après réception du projet afin, soit de l'approuver, soit de formuler ses remarques à l'adresse du Conseil national. A défaut d'une décision au terme de ce délai, le projet est approuvé. Le Conseil national dispose d'un délai de 15 jours après réception des remarques formulées par le Ministre pour adapter le projet de budget. Si le Conseil national ne donne pas suite aux remarques du Ministre, ce dernier peut imposer un budget.

Au cours de l'exercice, le Conseil national peut toujours proposer au Ministre une modification du projet de budget approuvé si l'imputation des recettes et des dépenses l'exige.

Le Conseil national joint au projet de budget qu'il adresse au Ministre une proposition de nomination de deux commissaires, l'un d'expression néerlandaise et l'autre d'expression française, tous deux membres de l'Institut. Les commissaires sont nommés pour une période de deux ans. Ils sont chargés du contrôle de la conformité de l'imputation des recettes et des dépenses par rapport au projet de budget approuvé. Ils doivent être membres de l'Institut mais ils ne peuvent être membres du Conseil national ou des chambres, ni être chargés d'une mission par un quelconque organe de l'Institut.

Lors de l'examen trimestriel des comptes par le Conseil national visé à l'article 37bis, les commissaires déposent un rapport concernant l'examen qu'ils ont fait des comptes.

§ 2. Dans le courant du premier trimestre de l'année, le bureau soumet à l'approbation du Conseil national le compte annuel des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé.

Le Conseil national désigne pour un terme de deux ans, renouvelable, un réviseur d'entreprises chargé du contrôle de la situation financière et des comptes annuels.

Il transmet annuellement un rapport de contrôle au Conseil national et au Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions.

[Art. 41ter.](#) <inséré par AR 1995-10-26/34, art. 17, 003; En vigueur : 10-12-1995> Au plus tard le 30 juin de chaque année, le Conseil national établit un rapport sur les activités de l'Institut au cours de l'année précédente.

[Art. 41quater.](#) <inséré par AR [2008-09-19/47](#), art. 1; En vigueur : 01-01-2009> § 1er. Pour les membres du bureau du Conseil national, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 250 EUR, avec un maximum de 6.000 EUR par mois pour le président, 5.000 EUR par mois pour le vice-président et 4.000 EUR par mois pour le trésorier. Ils ne peuvent pas recevoir de l'Institut professionnel d'autres indemnités ou jetons de présence.

§ 2. Pour les membres effectifs et les membres suppléants du Conseil national, ainsi que tous les membres ou tiers à qui l'Institut professionnel ferait appel dans le cadre d'une commission, d'un groupe de travail ou de toute autre mission au nom de l'Institut professionnel, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 150 EUR, avec un maximum de 1.500 EUR par mois. Ils ne peuvent pas recevoir de l'Institut professionnel d'autres indemnités ou jetons de présence.

§ 3. Pour les présidents des Chambres exécutives, des Chambres d'appel et les assesseurs juridiques auprès des Chambres exécutives ainsi que les suppléants, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 250 EUR. Ils ne peuvent pas recevoir de l'Institut professionnel d'autres indemnités ou jetons de présence.

§ 4. Pour les membres effectifs et les membres suppléants des Chambres exécutives et des Chambres d'appel, le jeton de présence par prestation d'une demi-journée de minimum trois heures est fixé à 150 EUR.

Ils ne peuvent pas recevoir de l'Institut professionnel d'autres indemnités ou jetons de présence.

§ 5. Outre les jetons de présence précités, les personnes reprises aux §§ 1er à 4 ci-dessus reçoivent un remboursement de leurs frais de déplacement effectivement exposés pour le compte de l'Institut conformément aux tarifs de remboursement valables pour les fonctionnaires fédéraux.

§ 6. Les montants visés au présent article sont liés à l'indice pivot et sont indexés chaque année au 1er janvier. L'indexation se fera la première fois au 1er janvier de l'année suivant l'entrée en vigueur du présent arrêté. L'indice de référence sera l'indice pivot du mois préalable à l'entrée en vigueur du présent arrêté.

[Art. 42.](#) <AR 1995-10-26/34, art. 18, 003; En vigueur : 10-12-1995> Les procès-verbaux sont communiqués au commissaire du gouvernement. Celui-ci peut, en outre, prendre connaissance sur place de toutes les décisions et documents du Conseil national et du bureau. Il doit recevoir toutes les informations et documents lui permettant d'accomplir ses missions.

[Section 2.](#) - Les Chambres exécutives.

[Art. 43.](#) (Abrogé) <AR 1998-11-30/31, art. 5, 005; En vigueur : indéterminée>

[Art. 44.](#) (Les Chambres exécutives ne délibèrent valablement que si le président ou son suppléant, ainsi que deux membres effectifs ou suppléants sont présents. L'assesseur juridique est invité. (Il ne prend pas part aux délibérations)) <AR 2000-08-12/52, art. 9, 007; En vigueur : 09-09-2000> <AR 2004-11-19/36, art. 5, 008; ED : 25-12-2004>

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de parité, la voix du président est prépondérante.

[Art. 45.](#) <AR 1995-10-26/34, art. 20, 003; En vigueur : 10-12-1995> Les Chambres exécutives se prononcent par décision motivée.

[De la procédure d'inscription.](#)

[Art. 46.](#) <AR 2004-11-19/36, art. 6, 008; En vigueur : 25-12-2004> Toute demande relative à l'inscription, l'omission ou à l'autorisation d'exercice occasionnel de la profession est adressée, par lettre recommandée à la poste, au président de la Chambre exécutive compétente.

[Art. 47.](#) (abrogé) <AR 1995-10-26/34, art. 21, 003; En vigueur : 10-12-1995>

[Art. 48.](#) (Chaque décision confirmative concernant une inscription ou omission ou l'autorisation d'exercer une profession occasionnellement, est notifiée par lettre ordinaire ou par courriel à l'intéressé dans les soixante jours après avoir accueilli un dossier de demande complet.) <AR 2006-10-17/37, art. 5, 009; ED : 14-11-2006>

(Une décision négative concernant une demande dans l'alinéa premier doit être notifiée dans le même délai par lettre recommandée à la poste.) <AR 2006-10-17/37, art. 5, 009; En vigueur : 14-11-2006>

(Aucune demande ne peut être rejetée sans que le demandeur ait été entendu ou convoqué par lettre recommandée à la poste; la convocation doit avoir été notifiée quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Le demandeur peut se faire représenter ou assister par un avocat ou par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité aux Chambres.

Lorsqu'il n'est pas représenté par un avocat, le mandat doit être écrit.) <AR 1995-10-26/34, art. 22, 003; En vigueur : 10-12-1995>

(La Chambre peut ordonner la comparution personnelle). <AR 2000-08-12/52, art. 10, 2°, 007; En vigueur : 09-09-2000>

[De la procédure disciplinaire et en matière d'honoraires.](#)

[Art. 49.](#) <AR 2004-11-19/36, art. 8, 008; En vigueur : 25-12-2004> L'assesseur juridique, informé d'un manquement ou saisi d'une plainte en matière disciplinaire à propos d'une personne inscrite au tableau ou sur la liste des stagiaires ou d'une personne autorisée à exercer occasionnellement la profession, ou saisi d'un litige en matière d'honoraires, inscrit l'affaire sous un numéro d'ordre dans un registre ad hoc. Il peut désigner un membre effectif ou suppléant de la Chambre exécutive pour instruire l'affaire et lui en faire rapport. Il lui est loisible de déterminer le délai dans lequel ce rapport doit être déposé. Après avoir recueilli, ou fait recueillir les informations qu'il estime nécessaires, l'assesseur juridique juge de l'opportunité des poursuites disciplinaires.

Il peut renvoyer l'affaire devant la Chambre exécutive s'il estime que les faits constituent un manquement

déontologique suffisamment grave. Dans le cas contraire, il classe le dossier sans suite.

[Art. 50.](#) <AR 2004-11-19/36, art. 8, 008; En vigueur : 25-12-2004> § 1er. L'assesseur juridique charge le secrétaire sous son contrôle, de convoquer la personne intéressée.

§ 2. La convocation à comparaître comprend l'exposé des faits mis à charge, les lieu, jour et heure de l'audience.

La convocation à comparaître est adressée à la personne intéressée, par lettre recommandée à la poste, trente jours au moins avant la date de la réunion. Durant ce délai, le dossier disciplinaire doit être laissé à la disposition de l'intéressé, pendant les jours et heures d'ouverture du secrétariat de la Chambre exécutive.

Les parties plaignantes sont informées de la date de l'audience.

§ 3. Les personnes convoquées peuvent se faire représenter ou assister par un avocat ou par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité à la Chambre; lorsqu'elles ne sont pas représentées par un avocat, le mandat doit être écrit. La Chambre peut ordonner la comparution personnelle.

§ 4. Les audiences de la Chambre sont publiques, sauf dans les cas visés aux articles 148 de la Constitution et 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ou lorsque la personne convoquée renonce, de son plein gré et sans équivoque, à la publicité des débats.

§ 5. L'assesseur juridique est entendu; la Chambre peut également entendre le rapporteur, les témoins et les parties plaignantes. L'assesseur juridique et le rapporteur ne peuvent participer aux délibérations.

[Art. 51.](#) <AR 2004-11-19/36, art. 8, 008; En vigueur : 25-12-2004> Les décisions de la Chambre sont notifiées par le secrétaire dans les quinze jours de leur prononciation. Sous peine de nullité, la notification fait mention de la possibilité, des modalités et des délais de recours.

[Section 3.](#) - Les Chambres d'appel.

[Art. 52.](#) Les Chambres d'appel ne délibèrent valablement que si le président ou le vice-président et deux membres effectifs ou suppléants sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix.

[Art. 53.](#) Le recours, signé par son auteur, est adressé au secrétaire de la Chambre d'appel, par lettre recommandée à la poste.

Le recours a un effet suspensif; il doit être formé dans les trente jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive.

La preuve de la date d'introduction du recours est faite par la date du cachet de la poste.

[Art. 54.](#) Dès la réception du recours, le secrétaire l'inscrit sous un numéro d'ordre dans un registre constitué à cette fin et demande au secrétaire de la Chambre exécutive de lui communiquer le dossier.

[Art. 55.](#) § 1er. (...). Le président fixe la date à laquelle les affaires soumises à la Chambre d'appel seront examinées. <AR 2000-08-12/52, art. 13, 007; ED : 09-09-2000>

§ 2. (En matière disciplinaire, le président peut désigner un membre effectif ou suppléant de la chambre d'appel chargé d'instruire les éléments objectifs du dossier.

Il est loisible au président d'assortir sa désignation de délais qu'il détermine pour l'examen du dossier par le rapporteur. Dès que le rapporteur a terminé son examen, il en informe le président. Le rapporteur peut être entendu par la chambre d'appel; il ne participe pas aux délibérations.) <AR 2004-11-19/36, art. 9, 008; En vigueur : 25-12-2004>

[Art. 56.](#) Le secrétaire convoque les membres effectifs de la Chambre d'appel à l'audience fixée. Si un membre effectif est empêché, le secrétaire convoque un suppléant.

[Art. 57.](#) Le secrétaire convoque les parties par lettre recommandée à la poste, huit jours au moins avant l'audience, en indiquant les lieu, jours et heures où le dossier peut être consulté.

En matière disciplinaire, le délai de convocation est porté à trente jours.

Pendant ce délai, le dossier doit être laissé à la disposition des parties.

La consultation se fait sans déplacement, en présence du secrétaire.

[Art. 58.](#) Le président dirige les audiences, il ouvre et lève celles-ci, accorde et retire la parole et clôt les discussions et les délibérations.

La Chambre peut entendre des témoins, ordonner les expertises et prendre toutes mesures d'instructions nécessaires. Elle peut déléguer un de ses membres pour procéder à ces devoirs.

[Art. 59.](#) Les décisions sont motivées et mentionnent:

- 1° l'identité complète des parties et, le cas échéant, celle de la personne qui les représente ou les assiste;
- 2° la date de convocation des parties, ainsi que leur présence éventuelle;
- 3° les noms et prénoms des membres (de la Chambre) qui ont participé à la délibération; <AR 2004-11-19/36, art. 10, 008; En vigueur : 25-12-2004>
- 4° la date de la prononciation.

En matière disciplinaire, les décisions sont notifiées suivant les règles fixées à l'article 51.

[Art. 60.](#) § 1er. Les décisions en matière disciplinaire sont rendues par défaut, à l'égard de la partie qui, après avoir été convoquée n'a ni exposé ses moyens par écrit, ni comparu ou été représentée à l'audience.

§ 2. Les décisions rendues par défaut en matière disciplinaire sont susceptibles d'opposition.

Celle-ci doit être notifiée par lettre recommandée à la poste, expédiée au plus tard le trentième jour qui suit celui de la notification de la décision.

La partie opposante qui fait défaut une seconde fois n'est plus admise à formuler une nouvelle opposition.

[Art. 61.](#) La Chambre d'appel connaît de l'ensemble de la cause. (...). <AR 2000-08-12/52, art. 14, 007; En vigueur : 09-09-2000>

[Art. 61bis.](#) <Inséré par AR 2000-08-12/52, art. 15; ED : 09-09-2000> § 1. Toutes les sanctions disciplinaires inférieures à celle de la suspension sont effacées après un délai de cinq ans, à compter de la date de décision définitive prononçant une peine disciplinaire, à condition que le membre n'ait pas été frappé de la peine de suspension et n'ait encouru aucune sanction nouvelle pendant ce délai.

§ 2. Tout membre de l'Institut professionnel qui a encouru une ou plusieurs sanctions disciplinaires n'ayant pas été effacées en application du § 1 peut introduire une demande en réhabilitation auprès de la Chambre d'appel.

Cette demande n'est recevable que si :

1° un délai de cinq ans s'est écoulé depuis la date de la décision définitive prononçant la dernière peine disciplinaire;

2° l'intéressé a obtenu la réhabilitation en matière pénale au cas où une des sanctions disciplinaires a été prise pour un fait qui a donné lieu à une condamnation pénale;

3° un délai de deux ans s'est écoulé depuis la décision de la Chambre d'appel, au cas où celle-ci a rejeté une demande antérieure.

§ 3. L'application de la disposition prévue au § 1 ainsi que la décision accordant la réhabilitation font cesser pour l'avenir tous les effets des sanctions auxquelles cette disposition ou la décision s'applique.

§ 4. A l'exception de l'article 53, deuxième alinéa, les articles 52 à 61 du présent arrêté, tels qu'appliqués en matière disciplinaire, sont applicables lors du traitement d'une demande en réhabilitation visée au § 2.

[Section 4.](#) - Les Chambres réunies.

[Art. 62.](#) § 1er. (Les Chambres exécutives réunies ne délibèrent valablement qu'en présence de leurs deux présidents ou de leurs suppléants et de deux membres de chaque appartenance linguistique.) <AR 2004-11-19/36, art. 11, 008; En vigueur : 25-12-2004>

§ 2. Les Chambres d'appel réunies se composent des deux présidents ou vice-présidents et de deux membres de chaque appartenance linguistique.

§ 3. Le président doyen d'âge, ou, à défaut, le (suppléant) exerce la présidence des Chambres réunies; s'il est absent ou empêché, la charge est assumée par un président effectif ou suppléant de l'autre Chambre. En cas de parité des voix, la voix du président est prépondérante. <AR 1998-11-30/31, art. 7, 005; En vigueur : indéterminée>

§ 4. Pour le surplus, les Chambres exécutives et les Chambres d'appel réunies suivent les mêmes règles de procédure que les Chambres qui les constituent.

[Section 5.](#) - Dispositions communes au Conseil national et aux Chambres.

[Art. 63.](#) Le Conseil national, les Chambres exécutives et les Chambres d'appel siègent dans les locaux de l'Institut.

A la requête d'un président de Chambre exécutive ou d'appel, le bureau du Conseil national peut autoriser

celle-ci à siéger en d'autres lieux, éventuellement hors de l'agglomération bruxelloise.

[Art. 64.](#) <AR 1995-10-26/34, art. 24, 003; En vigueur : 10-12-1995> Pour le Conseil national, chaque Chambre exécutive et d'appel, ainsi que pour les Chambres réunies, le Conseil national désigne un secrétaire (et un ou plusieurs secrétaires suppléants) parmi les membres du personnel de l'Institut. <AR 2004-11-19/36, art. 12, 008; En vigueur : 25-12-2004>

Les secrétaires assistent aux délibérations et prennent acte des décisions; ils rédigent et contresignent (avec le président) les procès-verbaux des réunions. <AR 2000-08-12/52, art. 16, 007; En vigueur : 09-09-2000>

[Art. 65.](#) <AR 2004-11-19/36, art. 13, 008; En vigueur : 25-12-2004> Toute partie à une affaire soumise à une Chambre exécutive, aux Chambres exécutives réunies ou à une Chambre d'appel ou aux Chambres d'appel réunies a le droit de demander la récusation d'un membre de cette Chambre, conformément aux articles 828 et suivants du Code judiciaire.

[Art. 66.](#) <AR 2004-11-19/36, art. 13, 008; En vigueur : 25-12-2004> L'appréciation d'une requête en récusation introduite contre un membre d'une Chambre exécutive ou des Chambres exécutives réunies est confiée, respectivement, à la Chambre d'appel ou aux Chambres d'appel réunies. L'appréciation d'une requête en récusation introduite contre un membre d'une Chambre d'appel ou des Chambres d'appel réunies est dévolue à la Cour de Cassation. La procédure se déroule comme prévu à l'article 838 du Code judiciaire.

[Art. 67.](#) Les sentences définitives de suspension ou de radiation sont dénoncées au procureur général près la Cour d'appel compétente par le secrétaire de la Chambre ou des Chambres concernées.

[CHAPITRE IV.](#) - Dispositions finales et transitoires.

[Art. 68.](#) Les délais mentionnés dans le présent arrêté se calculent conformément aux articles 48 à 57 du Code judiciaire.

[Art. 68bis.](#) <inséré par AR 1994-05-09/30, art. 8, ED : 1994-06-04> Les incompatibilités mentionnées aux articles 6, alinéa 2, et 9, alinéa 2, sont applicables aux instituts professionnels installés à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 9 mai 1994 modifiant 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, à partir des prochaines élections visées à l'article 12.

[Art. 69.](#) Le Ministre des Classes moyennes compose une commission électorale qui exercera pour les premières élections toutes les attributions confiées au bureau du Conseil national.

(La Commission électorale est compétente pour vérifier si les candidats répondent aux conditions d'éligibilité telles que fixées à l'article 70, § 3. Elle est également compétente pour refuser les candidats ne répondant pas à ces conditions.) <AR 1998-02-05/36, art. 2, 006; En vigueur : 08-03-1998>

[Art. 70.](#) § 1er. (Ces élections doivent avoir lieu au plus tard dix-huit mois après la date d'entrée en vigueur de l'arrêté réglementant la profession.

Elles ne sont pas publiques.) <AR 1994-05-09/30, art. 9, 002; En vigueur : 1994-06-04>

§ 2. Peuvent y participer les personnes inscrites sur ces listes qui ont payé la provision prévue à l'article 17, § 2, de la loi.

§ 3. Peuvent y être candidats les personnes mentionnées au § 2, qui sont âgées de trente ans au moins et qui produisent un certificat de bonnes conduites, vie et moeurs.

(Les candidats doivent en outre prouver qu'ils n'exercent pas d'activité professionnelle incompatible avec la profession réglementée.

Si les candidats exercent une activité professionnelle à laquelle s'appliquent des règles d'incompatibilité fixées réglementairement, ils doivent fournir une déclaration écrite datant de moins de trois mois qui émane de l'instance compétente en la matière et de laquelle il ressort qu'il n'existe aucune incompatibilité avec l'exercice de la profession réglementée.

Dans les autres cas, la preuve peut être fournie par une déclaration sur l'honneur.) <AR 1998-02-05/36, art. 3, 006; En vigueur : 08-03-1998>

[Art. 71.](#) Les membres de la commission électorale sont choisis parmi les personnes répondant aux

conditions d'éligibilité prévues à l'article 70.

Le secrétariat de cette commission est assuré par le Ministère des Classes moyennes.

Son président assume toutes les tâches confiées au président du Conseil national par les dispositions reprises au chapitre II.

La commission détermine le lieu des opérations électorales.

(Si le nombre de candidatures présentées régulièrement est inférieur au nombre de membres à élire, ou en l'absence de candidat domicilié dans la région de langue allemande pour l'application de l'article 8, § 3, de la loi, le président de la commission électorale complète la liste des candidats en faisant appel au plus âgé parmi les membres qui satisfont aux conditions d'éligibilité telles que fixées à l'article 70, § 3.

Si le nombre de candidats valablement présentés est inférieur au nombre de membres à élire, ou en l'absence de candidat domicilié dans le région de langue allemande pour l'application de l'article 8, § 5, de la loi, les dispositions de l'alinéa précédent sont d'application.) <AR 1998-02-05/36, art. 4, 006; En vigueur : 08-03-1998>

[Art. 72.](#) Les électeurs sont informés de la date et des heures fixées pour les élections quarante-cinq jours au moins avant celles-ci. Par dérogation à l'article 13, cette information peut se faire uniquement par circulaire. Celle-ci précise que les candidatures doivent être présentées trente jours au plus tard, avant la date des élections.

[Art. 73.](#) Le Ministre des Classes moyennes exerce les attributions des Chambres d'appel pour les recours dirigés contre les premières élections.

[Art. 73bis.](#) <Inséré par AR 1998-11-30/31, art. 8; En vigueur : 01-01-1999> Le premier mandat des membres du Conseil national d'un Institut prend cours le jour de la première réunion de ce Conseil. Le premier mandat des membres des chambres d'un Institut prend cours le jour de l'installation de cet Institut.

[Art. 74.](#) Notre Ministre des Classes moyennes et Notre Secrétaire d'Etat aux Classes moyennes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

3. LE CODE DE DEONTOLOGIE

Les instruments de la déontologie :

- Le Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers AR du 27/09/2006 (MB du 18/10/2006)
- La Directive (compte de qualité)

Le nouveau code de déontologie et la directive annexée ont été approuvés par l'arrêté royal du 29 juin 2018 publié au Moniteur belge du 31 octobre 2018.

Le nouveau code entrera en vigueur le 30 décembre 2018

- Les règles déontologiques non écrites

Ces règles recouvrent les principes de dignité et de probité inhérents à la profession

La Cour de cassation a ainsi décidé que : *"Les règles de la déontologie de toute profession libérale existent indépendamment de leur énonciation dans un texte formel"* (Voir : Cass. 19 mai 1988).

De ce fait et toujours selon la jurisprudence de la Cour de cassation, les principes de la déontologie, même s'ils n'ont pas été codifiés ni ratifiés par le Roi, existent et doivent être respectés ; Les Chambres sont ainsi compétentes à reconnaître leur existence et à veiller à leur respect dans un cas déterminé (Voir : Cass. 26 septembre 1986).

- « Toutes dispositions légales et/ou réglementaires » (cf. art.1 du Code de déontologie)

LA TABLE DES MATIERES DU CODE

TITRE I 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 DANS SES RAPPORTS AVEC LE COMMETTANT

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

CHAPITRE VII L'AGENT IMMOBILIER DANS SES RAPPORTS AVEC SES CONFRÈRES

CHAPITRE VIII L'AGENT IMMOBILIER, SES HONORAIRES ET INDEMNITÉS

CHAPITRE IX L'AGENT IMMOBILIER ET LES MOUVEMENTS FINANCIERS

CHAPITRE X L'AGENT IMMOBILIER ET LE DEVOIR DE DISCRÉTION

CHAPITRE XI L'AGENT IMMOBILIER ET SON PERFECTIONNEMENT
PROFESSIONNEL

CHAPITRE XII CONFLITS D'INTÉRÊTS – INCOMPATIBILITÉS - BIENSÉANCE

CHAPITRE XIII L'AGENT IMMOBILIER ET L'INSTITUT

**TITRE II OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE L'AGENT IMMOBILIER
INTERMÉDIAIRE**

CHAPITRE I L'AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE DANS SES RAPPORTS AVEC LE
COMMETTANT

CHAPITRE II L'INFORMATION SUR LES BIENS

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

CHAPITRE IV HONORAIRES

CHAPITRE V DISPOSITIONS DIVERSES

**TITRE III OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES 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

TITRE IV DISPOSITIONS FINALES

**DIRECTIVE DÉONTOLOGIQUE RELATIVE AU COMPTE DE TIERS DE L'AGENT
IMMOBILIER, AYANT POUR OBJET LES ARTICLES 29, 66 ET 68 DU CODE DE
DÉONTOLOGIE DE L'IPI**

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 le commettant

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 portefort.

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'agrégation 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 : Conflits d'intérêts – 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 spécifiques de l'agent immobilier intermédiaire

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 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 procédera 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 intermédiaire dans ses rapports avec certains tiers et ses confrères

Art. 57 Avant qu'un amateur ne matérialise un engagement, l'agent immobilier intermédiaire 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 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 spécifiques 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 requis 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 oeuvre 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 sixantième jour suivant leur publication au Moniteur belge.

Directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 29, 66 et 68 du code de déontologie de l'IPI

Art. 1. Le champ d'application de la présente directive est limité à l'agent immobilier visé par l'article 29 du code de déontologie.

Art. 2. Sauf à justifier de l'usage du « compte de tiers » d'un autre agent immobilier ou d'une personne morale dans le cadre de laquelle des activités d'agent immobilier sont exercées, l'agent immobilier est titulaire d'un compte intitulé « compte de tiers » exclusivement destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs visés par l'article 29, 2ème alinéa, du code de déontologie.

Art. 3. Le « compte de tiers » est un compte à vue ouvert auprès d'une institution financière en vertu d'une convention qui devra prévoir au minimum que :

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

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

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

4° dès l'ouverture de son « compte de tiers », 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 de tiers » et de toute saisie opérée sur ce compte.

Art. 4. L'agent immobilier dont le « compte de tiers » n'est pas indiqué sur son papier à lettres, doit toujours préciser par écrit, lorsqu'il demande des fonds, le numéro de « compte de tiers » sur lequel ceux-ci doivent être versés, précédé de la mention « compte de tiers ».