

AVERTISSEMENT

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

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

Directive déontologique

relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement ayant pour objet les articles 5 et 32 du code de déontologie de l'IPI

Art. 1

L'agent immobilier, tel que défini à l'article 2, 6°, du code de déontologie, a l'obligation de faire couvrir par une police d'assurance sa responsabilité civile professionnelle et son cautionnement. La police doit également couvrir la responsabilité civile professionnelle et le cautionnement de la ou des personnes morales dans le cadre desquelles l'agent immobilier exerce la profession d'agent immobilier ou dirige le service où cette profession est exercée.

Art. 2

La police doit satisfaire aux conditions minimales suivantes:

- 1.** Les activités assurées sont celles visées par l'article 3 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier;
- 2.** Sont couvertes la responsabilité civile professionnelle, en ce compris lorsqu'elle résulte de détournements ou de vols commis par les préposés ou par des tiers, la responsabilité civile exploitation et le cautionnement.
 - 2.1.** En ce qui concerne la responsabilité civile, la police doit couvrir au moins:
 - a) La responsabilité civile tant contractuelle qu'extracontractuelle des assurés, en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers dans l'exercice de leurs activités d'agent immobilier telles qu'elles sont définies par l'article 3 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, soit par leur fait personnel, soit par le fait de leurs préposés ou de manière générale de toute personne dont ils sont civilement et/ou contractuellement responsables, et qui résulte:
 - d'omissions, oublis, retards, inexactitudes, erreurs de fait ou de droit, d'inobservations de délais, d'erreurs à l'occasion de la transmission d'informations, de documents ou de fonds et, de manière générale, de toute faute généralement quelconque;
 - de la perte, du vol, de la détérioration ou de la disparition, pour quelque cause que ce soit, de tout objet et notamment de minutes, pièces, valeurs ou documents quelconques, qui leur sont confiés ou non, ou de clefs ou de mécanismes divers d'ouverture et de fermeture appartenant à des tiers et dont les assurés sont détenteurs, même si ces pertes, vols, détériorations et/ou disparitions sont causés par l'eau, le feu, l'incendie, l'explosion ou la fumée;
 - b) Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut incomber à l'assuré en raison des dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion ou de l'action des eaux, causés aux immeubles et à leur contenu qui lui sont confiés dans l'exercice de sa mission ou auxquels l'assuré a accès pour cet exercice, à condition

qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exécution de ladite mission;

c) Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut incomber à l'assuré en raison de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de l'action des eaux, de défauts d'entretien, de prévoyance, ou de vétusté, causés à des tiers, y compris les clients, par les immeubles ou leur contenu auxquels l'assuré a accès ou qui lui sont confiés dans l'exercice de sa mission, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exécution de ladite mission.

d) Les couvertures spécifiques qui ressortent habituellement de la responsabilité civile exploitation reprises ci-après doivent être notamment assurées:

- les dommages causés par les enseignes, panneaux publicitaires et hampes de drapeaux où qu'ils soient situés;
- les dommages causés par les ascenseurs et appareils de lavage dont l'assuré est responsable;
- les activités et travaux accessoires de l'assuré se rattachant à l'exploitation de ce dernier, tels que les travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation, y compris ceux des immeubles, leurs abords, trottoirs et cours, l'installation et le démontage du matériel;
- les actions en réparation de troubles de voisinage fondées sur l'article 544 du Code civil;
- les conséquences dommageables de pollution accidentelle, à condition qu'elle soit imputable à un manquement dans l'exécution de ladite mission.

e) Les couvertures spécifiques qui ressortent habituellement de la responsabilité civile professionnelle reprises ci-après doivent notamment être assurées:

- le transfert d'acompte entre les mains du vendeur d'un immeuble alors que l'assuré aurait négligé de bonne foi de vérifier si ce dernier ne fait pas l'objet de créances privilégiées;
- l'absence ou l'insuffisance d'assurance, en ce compris les risques incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, responsabilité civile immeuble et ascenseur, responsabilité civile de la copropriété résultant d'un oubli, d'une négligence ou d'une erreur de l'assuré;
- les travaux non urgents exécutés sans l'accord de l'assemblée générale ou le dépassement du devis;
- le licenciement abusif du personnel d'entretien;
- les défauts de diligence ou d'absence de mise en œuvre de procédure à l'encontre des propriétaires défaillants;
- l'absence de mise en cause de l'entrepreneur dans le cadre de la garantie décennale;
- la réception de travaux non ou mal exécutés sans formulation de réserve;
- les conséquences dommageables résultant du versement de toute somme à un entrepreneur non enregistré.

2.2. En ce qui concerne le détournement ou le vol commis par le personnel ou par des tiers, la police doit couvrir au moins:

L'assurance doit couvrir l'assuré du remboursement des frais de remplacement, de reconstitution ou de réparation des valeurs monnayées ou monnayables, telles que des espèces, billets de banque, devises étrangères, chèques, créances négociables, billets à ordre, lettres de change et, de manière générale, toutes monnaies scripturales, y compris les moyens de paiement électroniques qui sont détenus par l'assuré dans le cadre de son activité, les pièces ou valeurs mobilières dont il justifie par tout moyen de preuve être dépositaire ou lui appartenant lorsqu'ils sont consécutifs à l'un des événements suivants: vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis au préjudice de l'assuré ou de ses clients par les

préposés de celui-ci, mais aussi en cas de:

- vol commis avec ou sans effraction, à l'intérieur des locaux de l'assuré;
- vol commis avec ou sans agression sur la personne de l'assuré ou de l'un de ses préposés.

2.3. En ce qui concerne le cautionnement, la police doit garantir au moins:

Un cautionnement pour les créances des clients et des tiers à l'égard de l'agent immobilier et des personnes morales bénéficiant de son agrément, relatives à des fonds, effets ou valeurs qui, dans le cadre des activités visées à l'article 3 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, leur ont été confiés et dont ils ne sont pas les destinataires finaux.

Le cautionnement doit être octroyé dès lors que les trois conditions minimales suivantes sont remplies:

- la créance doit être née après la date d'entrée en vigueur de la garantie financière et avant sa cessation;
- la créance doit être incontestable et exigible au moment où l'intervention de l'assureur est demandée;
- l'agent immobilier ou la personne morale bénéficiant de son agrément doit être insolvable, à savoir être déclaré en faillite, être placé sous concordat judiciaire ou ne pas avoir donné suite à la demande de paiement d'un titre judiciaire exécutoire.

Art. 3

La police doit prévoir qu'il ne pourra être procédé à la résiliation ou à la suspension du contrat qu'après l'écoulement d'un délai d'au moins trois mois après en avoir averti l'assuré ou l'assureur avec copie par lettre recommandée à la Chambre exécutive de l'Institut. Le présent article n'est pas d'application à la police visée par l'article 8 de la présente directive.

Art. 4

La garantie de la police doit porter sur des demandes en réparation introduites pendant la durée de la validité de la police pour des dommages survenus durant la durée de validité de la police.

Par extension, sont également prises en considération les demandes en réparations formulées par écrit à l'assureur dans un délai de 36 mois à compter de la fin de la police et qui se rapportent à:

- un dommage survenu pendant la durée de validité de la police, si à la fin de cette police, le risque n'est pas couvert par un autre assureur;
- des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage et survenus et déclarés à l'assureur pendant la durée de validité de la police.

Les garanties de la police doivent rester acquises aux assurés qui cessent leurs activités d'agent immobilier et, en cas de décès, à leurs héritiers et ayants droit, pour les faits fautifs dont ils ont à répondre, accomplis avant la cessation de leurs activités d'agent immobilier ou leur décès, pour autant que la réclamation soit formulée pendant la durée de la prescription légale.

Art. 5

Les montants assurés par la police seront au minimum les suivants:

1° tant pour la responsabilité civile professionnelle que pour la responsabilité civile exploitation, par sinistre:

- a) 1.250.000 Euros pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs;
- b) 250.000 Euros pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs;

c) 250.000 Euros pour les dommages immatériels purs;
2° pour le détournement ou le vol commis par les préposés ou les tiers: 30.000 Euros;
3° pour l'assurance cautionnement: 250.000 Euros par sinistre et pour la période assurée.

Art. 6

Pour quelque sinistre que ce soit, visé par l'article 5, 1°, a), b) et c) de la présente directive, la franchise ne peut excéder plus de 10 % du montant du sinistre avec un minimum de 250 € et un maximum de 2.500 Euros.

Art. 7

La police mentionne dans les conditions générales ainsi que dans les éventuelles conditions particulières ou attestations remises, la clause suivante: « la compagnie d'assurances déclare que les conditions de cette police satisfont au minimum aux conditions relatives à l'assurance et au cautionnement fixées par le code de déontologie de l'IPI et les directives relatives à l'assurance et au cautionnement prises en exécution de ce code, tels que rendus obligatoires par arrêté royal. » Dans les conditions générales de la police, la compagnie d'assurances s'engage à transmettre au Conseil national et aux Chambres exécutives de l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers), au plus tard pour le 31 janvier de chaque année, conformément aux conditions du code de déontologie de l'IPI, une liste digitale des agents immobiliers et des personnes morales bénéficiant de leur agrégation qui disposent d'une assurance et d'un cautionnement au premier janvier de cette même année. Cette liste digitale sera dressée de sorte qu'elle puisse être introduite dans la banque de données de l'IPI et qu'elle contienne les informations souhaitées.

Art. 8

L'Institut peut souscrire une police pour le compte des personnes visées par l'article 1er de la présente directive ou pour celles de ces dernières qui restent en défaut d'établir qu'elles sont couvertes par une police conforme aux dispositions de la présente directive. Le coût de souscription de cette police sera répercuté par l'Institut auprès de ces personnes.

Le Conseil national devra statuer à la majorité des trois quarts des voix des membres présents pour décider de souscrire une police pour le compte de toutes les personnes visées par l'article 1er de la présente directive.

Art. 9

Les articles 2 à 7 de la présente directive entrent en vigueur le 1er janvier 2007.

Directive déontologique

relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 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 28 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 28, 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 ».

Art. 5

La présente directive entre en vigueur le 1er janvier 2007.