

# 2022-1 IPI NEWS

JANVIER-FÉVRIER-MARS 2022 - 25<sup>E</sup> ANNÉE • BUREAU DE DÉPÔT BRU X • P705210



## UN SYNDIC EST-IL ÉGALEMENT UN CONCIERGE ?

- ABSOLUMENT
- ÊTES-VOUS FOU ?

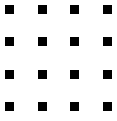
= = = = =

PARTICIPEZ À  
L'ENQUÊTE !

Avec



## L'IPI SE DOTE D'UN POSTE DE CONSEIL



# SOMMAIRE

3	ÉDITO
4	ACTUALITÉS
5	L'IPI SE DOTE D'UN POSTE DE CONSEIL
6	L'IPI LANCE UNE ENQUÊTE DE GRANDE ENVERGURE SUR LE MÉTIER DE SYNDIC!
7	LE STAGE SOUS LA LOUPE - FOIRE AUX QUESTIONS
8-10	ENQUÊTE AUPRÈS DES MEMBRES SUR LA POLICE D'ASSURANCE COLLECTIVE
11-13	CONTRÔLES DU SPF ECONOMIE: À QUOI DEVEZ-VOUS FAIRE ATTENTION ?
14	NOUVEAUX TITULAIRES
15	QUESTIONS IMMOBILIÈRES
16	WHO IS WHO ? GROUPE DE TRAVAIL STAGE

## IPI-NEWS

est le journal trimestriel d'information de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI)

## SIÈGE

Rue du Luxembourg 16 b,  
1000 Bruxelles  
[www.ipi.be](http://www.ipi.be)

## CONCEPT & RÉALISATION

Dorien Stevens,  
Steven Lee,  
Anne-Sophie Bausière

## EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

## ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust  
Carole De Ruyt

## LAYOUT

Graphic PlugIn

## IMPRIMERIE

Mirto

### DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI via [info@ipi.be](mailto:info@ipi.be).

Vous pouvez également nous suivre sur Facebook, LinkedIn, Twitter et Instagram.

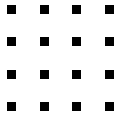
À bientôt!



ÉDITO



SANDRINE GALET  
NICOLAS WATILLON



## EN 2022, NOUS AVONS DÉCIDÉ DE PLACER NOS SYNDICS SUR LE DEVANT DE LA SCÈNE!



**Bien que nous n'ayons entamé qu'un quart de l'année 2022, nous avons d'ores et déjà mis en route une série de projets, lesquels font majoritairement partie d'un vaste plan de communication. Nos ambitions en la matière sont nombreuses et devraient permettre d'améliorer l'image de l'agent immobilier, de renforcer l'écoute de l'Institut à l'égard de ses membres et de leurs préoccupations ainsi que d'accroître la notoriété du métier de syndic.**

Nous sommes conscients du fait que le nombre de syndics peine à suivre une courbe ascendante, et que de nombreux freins peuvent expliquer ce faible attrait pour la profession. Nous pensons notamment à la charge de travail élevée, aux horaires tardifs ou encore aux demandes diverses et variées des copropriétaires qui ne relèvent pas toujours de la compétence du syndic. A côté de ces aspects négatifs, nous avons également la conviction que le métier de syndic n'est pas suffisamment connu auprès du grand public, et qu'il est de notre devoir d'agir et de solutionner cette problématique.

Pour ce faire, nous avons décidé d'organiser une enquête à grande échelle auprès d'un large public composé de l'entière de nos membres, des employés exerçant dans un bureau de syndic ainsi que des étudiants en immobilier. Quels sont les freins principaux à l'exercice du

métier ? Pourquoi ce si beau métier suscite-t-il si peu de vocations auprès des étudiants et des futurs stagiaires ? Pourquoi les courtiers n'envisagent-ils pas d'exercer également en tant que syndic ? Ces questions, qui n'ont jamais été posées auparavant, devraient nous livrer des résultats très intéressants.

Cette enquête a été lancée le 29 mars dernier – le lien se trouve dans l'IPI-Flash envoyé le même jour – et n'attend plus que votre participation ! Votre contribution est indispensable pour déterminer les causes et les freins responsables de cette pénurie de syndics, et nous permettra ensuite de mener des actions concrètes. Ce processus est d'autant plus important à une époque où le nombre de copropriétés croît sans cesse et où l'utilité du syndic, qui se charge efficacement et professionnellement de leur gestion, est primordiale.

A côté du volet syndic, nous souhaitons également attirer votre attention sur la page 6, laquelle est consacrée au nouveau poste de conseil récemment créé au sein de l'IPI. Certains d'entre vous en ont peut-être déjà eu vent en lisant nos IPI-Mail ou en suivant nos réseaux sociaux. Quoi qu'il en soit, nous avons interviewé Caroline Bormans, notre juriste-conseil, afin qu'elle vous explique précisément en quoi consistera sa nouvelle fonction et les limites de celle-ci.

Plus loin dans votre magazine, vous découvrirez trois pages relatives aux contrôles fréquemment menés par l'Inspection économique, et surtout aux points importants auxquels vous devez accorder votre attention. Mentions obligatoires, affichage des tarifs, contrats de courtage écrits et clairs, obligations en matière d'anti-blanchiment ... autant d'aspects qui sont vérifiés par l'Inspection

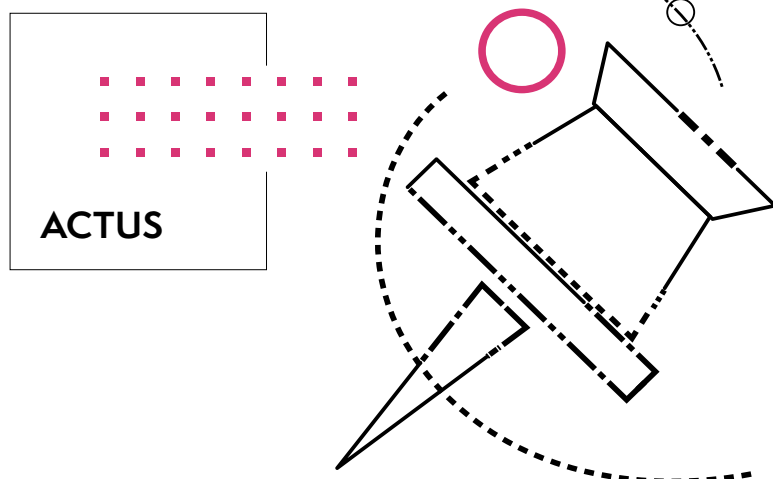
économique et qui doivent requérir votre attention.

Par ailleurs, vous pourrez consulter aux pages 8, 9 et 10 les résultats de l'enquête réalisée en décembre dernier auprès de nos membres concernant la police d'assurance collective. Cette dernière, bien que souscrite il y a plus de 6 ans, n'avait jamais fait l'objet d'une quelconque enquête et demeure à certains aspects trop peu connue de nos membres. Nous pensons notamment aux garanties couvertes par la police ou à la plateforme digitale Marsh Connect. Grâce aux résultats, nous pourrions renforcer notre communication sur ces éléments afin de combler les lacunes d'une partie de nos membres.

Enfin, qui dit nouvelle année dit renouveau ! Pour cette première édition 2022, nous avons décidé d'inclure deux nouvelles rubriques dans notre magazine, soit "Le stage sous la loupe – foire aux questions" et "Who is who ?". La première rubrique a pour vocation d'aider les stagiaires et les maîtres de stage en leur fournissant une série de questions – et leurs réponses – qui sont fréquemment posées au service stage. Quant à la deuxième rubrique, l'objectif est de vous présenter un aspect plus humain de l'Institut en mettant en lumière tous les trimestres un service, un groupe de travail, la Chambre exécutive, etc. En procédant de la sorte, vous pourrez non seulement découvrir le visage de celles et ceux qui veillent au quotidien au bon fonctionnement de l'Institut, mais vous en apprendrez également plus sur leur travail.

Nous vous souhaitons une agréable lecture !

**Nicolas Watillon, président  
et Sandrine Galet, vice-présidente**



## EXERCER SOUS LE STATUT DE CONJOINT AIDANT



Le statut de conjoint aidant est un statut spécifique prévu par le droit social. En bref, il permet au partenaire d'un travailleur indépendant de travailler pour lui. La règle d'un conjoint aidant ne s'applique pour autant pas aux métiers protégés. Ainsi, par exemple, l'épouse d'un avocat ne pourra pas aller plaider à sa place s'il

ne peut s'y rendre lui-même. Vu que le conjoint aidant bénéficiera du statut d'indépendant, il ne pourra en aucun cas aider son conjoint agréé IPI en posant des actes d'agent immobilier (article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> février 2013). Il ne pourra donc pas effectuer de la prospection, fournir des informations relatives à un bien spécifique appartenant à un tiers, faire des visites, mener des négociations, apporter des clients/des biens à un autre agent immobilier, conclure un compromis ou se charger de toutes les activités à faire entre le compromis de vente et la passation de l'acte.

## STAGE : LA RÉMUNÉRATION N'EST PAS UNE OPTION !

Dans le cadre du stage, le maître de stage est tenu de rétribuer son stagiaire pour les prestations que ce dernier effectue au profit du maître de stage. En 2022, la rétribution minimale obligatoire est fixée à 6,24€ HTVA par heure prestée (montant indexable annuellement). Ainsi, tous les mois, le stagiaire doit facturer et percevoir au minimum 6,24€ HTVA multipliés par le nombre d'heures prestées. Si ce minimum est obligatoire et peut constituer l'unique rétribution du stagiaire, d'autres modes de rémunération peuvent être convenus. En effet, la rétribution horaire peut être revue à la hausse, elle peut être considérée comme étant une avance sur un commissionnement ou être cumulée à celui-ci. Le principe reste toutefois le même, peu importe le mode de calcul : si le stagiaire a presté l'équivalent de 150 heures au cours du mois, il devra recevoir au minimum 936€.

En outre, il est strictement interdit de solliciter directement ou indirectement une rémunération au stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage. Cette pratique est contraire au règlement de stage et peut faire l'objet d'une sanction disciplinaire. Un maître de stage ne peut donc pas facturer à son stagiaire des frais de bureaux, de marketing, de panneaux publicitaires, etc.

## COMMENT LE RÔLE LINGUISTIQUE EST-IL DÉTERMINÉ ?

Certains membres francophones s'étonnent de recevoir des mails/ courriers rédigés en néerlandais ou d'être convoqués devant la Uivoerende Kamer. La raison est simple : le rôle linguistique est basé sur le code postal de votre principal établissement professionnel. C'est en effet ce que prévoit l'article 9 §2 de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007 (M.B., 18 septembre 2007) : 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.

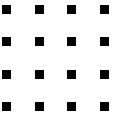
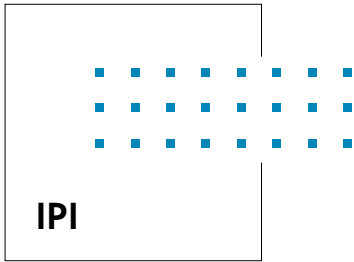
En d'autres mots, si ce lieu est situé en Région wallonne, vous serez inscrit(e) sur le rôle linguistique francophone. Si votre principal établissement professionnel est associé à un code postal d'une commune située en Région flamande, votre rôle linguistique sera le néerlandais. En revanche, si votre principal établissement professionnel est associé à un code postal d'une commune située dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, vous pourrez choisir votre rôle linguistique. Attention, seules les 19 communes faisant partie de la Région de Bruxelles-Capitale sont concernées. Si votre établissement principal est situé dans une commune néerlandophone en périphérie bruxelloise à facilité linguistique (Wemmel, Rhode-Saint-Genèse, etc.), vous serez malgré tout inscrit(e) sous le rôle linguistique néerlandophone.

## RÉGION WALLONNE : MISE À DISPOSITION D'UN FORMULAIRE-TYPE POUR SÉLECTIONNER LES LOCATAIRES SANS DISCRIMINER



Au début du mois de janvier, un formulaire-type à destination des agences immobilières et des propriétaires a été élaboré en vue de lutter contre la discrimination dans l'accès au logement. L'objectif ?

Encadrer au mieux les processus de sélection des locataires et permettre ainsi aux acteurs du marché du logement de sélectionner les candidats-locataires sans discriminer. Ce formulaire, non obligatoire pour l'instant, est le fruit d'une collaboration entre Unia, le Service Public de Wallonie, Federia et l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes.



## L'IPI SE DOTE D'UN POSTE DE CONSEIL

**Si vous avez lu attentivement nos derniers IPI-Mail et/ou que vous nous suivez sur les réseaux sociaux, vous n'avez certainement pas manqué un changement majeur au sein de l'IPI. En effet, depuis peu, un nouveau poste a été créé à l'Institut, celui de conseil. Spécialement pensé pour les agents immobiliers, ce conseil n'a qu'un seul but : les aider ! Voici tout ce que vous devez savoir sur ce poste et sur la personne qui l'occupe actuellement.**

Organisation de l'accès à la profession, chasse des faux agents immobiliers, contrôle du respect du Code de déontologie... autant de missions légales dont s'acquitte l'IPI au quotidien. Si celles-ci sont bien évidemment essentielles pour réglementer la profession d'agent immobilier, nous veillons également à apporter soutien, formation et information à nos membres. L'IPI n'est pas uniquement là pour sanctionner ses membres mais également pour les aider à respecter leur déontologie dans leur pratique quotidienne. C'est donc dans cet esprit qu'a été pensé le nouveau poste sur initiative du Bureau francophone. Son objectif ? Prévenir plutôt que guérir !

Dans le cadre de l'exercice de sa profession, l'agent immobilier est tenu de respecter de nombreuses obligations et règles de bonne conduite reprises dans le Code de déontologie. Celles-ci sont extrêmement diverses et variées (formation permanente, compte de tiers, présence du PEB dans les annonces, etc.) et s'y retrouver peut parfois s'avérer difficile. Et c'est toute la raison d'être de ce nouveau poste entièrement gratuit ! En effet, le conseil n'a qu'une seule mission : expliquer aux agents immobiliers ce qui doit absolument être mis en place et attirer leur attention sur les points importants et les écueils à éviter. Le Bureau souhaite ainsi adopter une attitude proactive en aidant ses membres à se mettre en ordre vis-à-vis de leurs obligations déontologiques et leur éviter ainsi de mauvaises surprises.

**Faites connaissance avec Caroline Bormans, notre juriste-conseil**

**Caroline, tu es loin d'être une nouvelle recrue à l'IPI. Depuis combien de temps travailles-tu au sein de l'Institut ?**

J'ai fait mes débuts à l'IPI le 1<sup>er</sup> décembre 2010. Diplômée en tant que juriste, j'ai travaillé pendant plus d'une dizaine d'années à la Chambre exécutive de l'IPI au niveau répressif. Durant cette période, j'ai analysé les dossiers disciplinaires pour l'assesseur juridique sous la casquette

de référendaire et j'ai également siégé un nombre incalculable de fois lors des audiences de la Chambre. Forte de cette expérience, je dispose d'une très bonne connaissance des principaux manquements déontologiques constatés sur le terrain.

**En pratique, en quoi consiste ton poste de juriste-conseil ?**

L'objectif est très simple, je suis là pour aider les agents immobiliers à se conformer à leurs obligations déontologiques. Pour ce faire, je me rends dans les agences immobilières, proactivement ou sur demande, afin de parcourir avec le(s) membre(s) les points d'attention importants. Je suis également joignable par téléphone, par mail ou via LinkedIn. Enfin, je vais dispenser tout au long de l'année des formations qui entreront en ligne de compte pour l'obligation de formation continue. Quelle que soit la forme de mon intervention, celle-ci est entièrement gratuite !

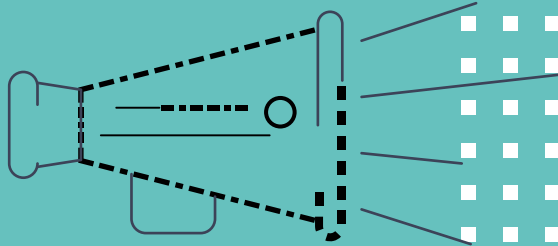


**Caroline Bormans**

**Dans le cadre de ta nouvelle fonction, que ne pourras-tu donc pas faire ?**

Je n'ai pas pour vocation de remplacer la hotline juridique en répondant à des questions juridiques liées aux activités immobilières d'un membre. Par ailleurs, afin de garantir le traitement en toute impartialité des dossiers disciplinaires, je n'interviendrais pas si un dossier est en cours, si ce n'est pour donner des informations générales quant à la procédure. En effet, cette nouvelle fonction est entièrement basée sur la prévention et non la répression. Cela signifie également que mon objectif n'est pas d'ouvrir un dossier disciplinaire contre nos membres si je constate des manquements mais bien de les aider à corriger ceux-ci en amont.

Nicolas Watillon, président de l'IPI : *Certains de nos membres ignorent que les membres du Bureau sont également des agents immobiliers. Nous exerçons la même profession et sommes au fait des difficultés rencontrées sur le terrain. L'IPI a un rôle essentiel pour réguler la profession et s'assurer que ses membres respectent les règles. Dans certains cas, la Chambre exécutive doit intervenir au niveau disciplinaire contre des agents immobiliers qui enfreignent ces règles de manière volontaire ou par simple méconnaissance de la législation et/ou du Code de déontologie. Nous sommes dès lors vaincus qu'en assurant davantage de prévention en amont, nous diminuerons le nombre d'agents immobiliers sanctionnés par la Chambre exécutive. C'est ce qui a motivé notre démarche, et nous espérons vivement que vous la soutiendrez en faisant appel à notre conseil !*



# L'IPI LANCE UNE ENQUÊTE DE GRANDE ENVERGURE SUR LE MÉTIER DE SYNDIC!

Ce n'est certainement un secret pour personne, la profession de syndic d'immeubles fait partie des métiers en pénurie, un fait également confirmé par les chiffres provenant de notre base de données. Après analyse de cette dernière, il ressort que le pourcentage de membres exerçant uniquement la profession de syndic s'établit à 4%, ce qui signifie que la grande majorité des agents immobiliers sont actifs presque exclusivement en tant que courtiers. Malheureusement, cette tendance se confirme également auprès des stagiaires, lesquels optent rarement pour le métier de syndic. Ainsi, l'année passée, près de 91% des nouveaux stagiaires ont demandé leur inscription dans la colonne des courtiers uniquement.

Quelles raisons peuvent expliquer qu'un métier aussi polyvalent et intéressant suscite aussi peu de vocations ? Quels sont les freins ? S'agit-il des horaires tardifs, de la complexité à gérer les assemblées générales ou encore des nombreuses tâches qui incombent au syndic au quotidien ? Pour connaître la réponse à ces questions, l'IPI organise, en collaboration avec l'UCL, une enquête de grande envergure à laquelle vous pouvez participer dès à présent !

A la tête de ce projet, l'on retrouve deux noms qui nous sont familiers : Sandrine Galet, notre vice-présidente (françophone) et Frederiek Thiers, notre trésorier (néerlandophone). Actifs en tant que syndics depuis de nombreuses années, ils connaissent ce métier sur le bout des doigts et sont ravis de vous expliquer les tenants et aboutissants de cette enquête.

"Bien que le métier de syndic soit un métier formidable, nous sommes conscients qu'il comporte également des inconvénients tels que la charge de travail importante ou encore le sentiment que les copropriétaires pensent que le syndic est taillable et corvéable à merci. Répertorier les problématiques les plus courantes est la première étape d'un processus visant à trouver des solutions, et c'est ce que nous avons fait préalablement à l'enquête en collaboration avec les fédérations professionnelles.", explique Sandrine.

"Le syndic doit également gérer de nombreuses tensions au sein des assemblées générales et est parfois sollicité pour des affaires qui ne relèvent pas de sa compétence. N'oublions pas non plus qu'exercer le métier de syndic, c'est disposer de connaissances tant administratives, tech-

niques, financières que juridiques, sachant que le domaine législatif est vaste et complexe. Bien entendu, ce qui semble compliqué peut aussi s'avérer être un défi à relever", précise Frederiek.

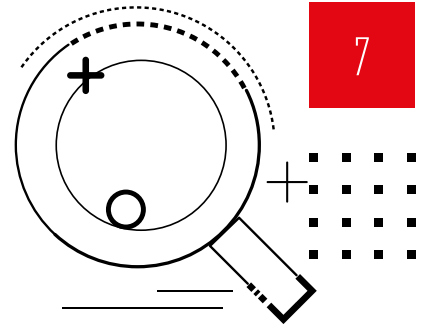
Cette enquête doit nous permettre de déterminer les causes et les freins provoquant cette pénurie de syndics. L'enquête, qui constitue donc la première phase du processus, est menée auprès d'approximativement 20.000 personnes, soit les syndics, les courtiers, les régisseurs mais aussi les employés exerçant dans un bureau de syndic ou encore les étudiants en immobilier. Pour ce faire, nous pouvons compter sur l'aide des fédérations professionnelles Federia et CIB Vlaanderen, du Fonds 323, des IFAPME/EFP ainsi que des hautes écoles proposant un bachelier en immobilier.



Une enquête de cette ampleur n'avait encore jamais été réalisée auparavant. Frederiek : "Notre intention était bien de mener une enquête à grande échelle auprès d'un large public. Grâce aux résultats que nous aurons récoltés d'ici quelques mois, nous pourrons connaître entre autres le nombre de syndics qui ont arrêté d'exercer leur métier ainsi que les raisons qui les y ont poussés. Etant donné

que cette enquête s'adresse également aux étudiants suivant un cursus en immobilier, nous pourrons quantifier le nombre d'étudiants intéressés par le métier de syndic et les raisons de cet intérêt. Toutes ces informations sont d'une importance cruciale pour nous aider par la suite à trouver progressivement des solutions en faveur des syndics. Il est donc important que nos membres y participent et qu'ils deviennent acteurs du changement de notre métier!"

"Nous voulons donner à la profession et à nos collègues syndics la reconnaissance qu'ils méritent. Cette enquête n'a pas pour unique objectif de récolter des résultats mais bien de mener des actions concrètes visant tant à rendre le métier de syndic plus attractif qu'à améliorer la qualité de vie de nos confrères. Si la profession souffre d'une image peu valorisante, l'IPI - et par extension le secteur - mènera sur sa base de l'enquête des campagnes de notoriété pour y remédier", conclut Sandrine.

SOUS  
LA LOUPELE STAGE SOUS LA LOUPE  
FOIRE AUX QUESTIONS

Cette nouvelle rubrique s'adresse tout particulièrement aux stagiaires et aux (futurs) maîtres de stage. Etape indispensable pour toute personne désireuse d'exercer la profession d'agent immobilier, le stage suscite au quotidien de nombreuses interrogations auprès de ceux qui y sont confrontés. Cette rubrique, élaborée en collaboration avec le service stage, a pour vocation d'apporter une réponse aux questions les plus fréquemment posées.

### La relation avec mon maître de stage ne se passe pas/plus très bien, comment puis-je changer de maître de stage ?

La première étape est de résilier votre convention de stage, ce qui peut être fait de deux manières. La procédure la plus courante est la rupture de commun accord, car il suffit de convenir avec votre maître de stage d'une date de rupture et de signer ce document. La rupture de commun accord permet aux deux parties d'établir ensemble les modalités de rupture (par exemple, le paiement des commissions) et de régler ensemble ce qui doit l'être avant votre départ de l'agence. Dans certains cas, si la rupture de commun accord n'est pas envisageable, vous devrez rompre la convention de stage de manière unilatérale. Cela implique que la partie qui rompt devra adresser un courrier recommandé à l'autre partie, et qu'un préavis d'un mois devra être presté. Dans les deux cas, voici ce que vous devez savoir :

- Vous ne devez pas nécessairement indiquer les motifs de la rupture ;
- Nous ne disposons pas de modèle préétabli ;
- Vous devez systématiquement et sans délai en informer l'IPI (envoi au service stage d'une copie du document de rupture) ;
- Le stagiaire ne pourra plus rien encoder dans son agenda de stage tant qu'une nouvelle convention n'aura pas été approuvée par la Chambre exécutive ;
- Le maître de stage n'aura plus accès à l'outil de stage de son stagiaire.

Une fois que le service stage aura acté la rupture, vous disposerez de trois mois pour transmettre de nouvelles conventions de stage. A défaut de respecter ce délai, vous serez convoqué devant la Chambre exécutive dans le cadre de la procédure d'omission d'office. Cela signifie que vous ne pourrez plus exercer la profession d'agent immobilier et devrez vous réinscrire à la liste des stagiaires en vue d'effectuer à nouveau l'entièreté du parcours de stage (à l'exception du test de compétence).

Le stagiaire dont la convention de stage est rompue demeure inscrit sur la liste des stagiaires. Cela signifie qu'il reste redevable de la cotisation IPI, qu'il reste soumis au Code de déontologie et que les activités qui seraient prestées durant la période de rupture ne seront pas comptabilisées dans les heures de stage à effectuer.

### Mon maître de stage ne paie pas mes factures, que puis-je faire ?

La Chambre exécutive n'est pas compétente en matière de recouvrements éventuels d'honoraires. Il vous faudra dès lors vous diriger vers les tribunaux compétents.

Par ailleurs, si la facture n'est pas contestée, il vous est loisible d'adresser une plainte écrite à l'attention de l'assesseur juridique de la Chambre exécutive en formulant les doléances que vous auriez à nous transmettre au sujet de votre maître de stage. Si le dossier est renvoyé devant la Chambre exécutive après instruction par l'assesseur juridique, seule une décision d'ordre disciplinaire à l'encontre de

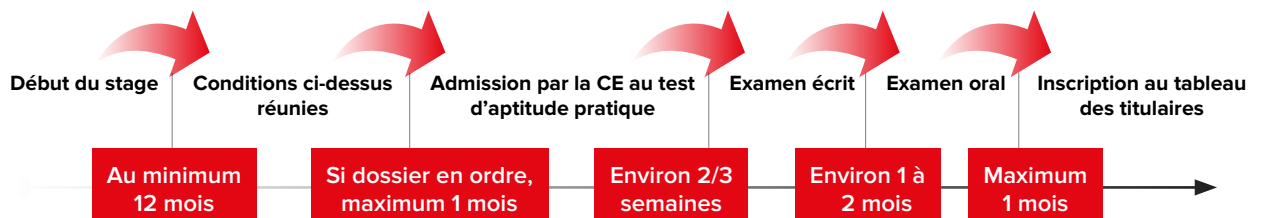
votre maître de stage pourra être prononcée. En aucun cas nous ne pourrions le contraindre à vous rémunérer.

### J'ai effectué les 1500 heures de stage requises, que dois-je faire pour présenter les examens ?

Avant de pouvoir accéder au test d'aptitude pratique, vous devez d'abord remplir les conditions suivantes :

- Compléter les évaluations, l'agenda digitalisé et y télécharger 100 annexes (= 100 documents tels que des missions de vente, des mails, des PV d'AG, etc.) ;
- Effectuer 1500 heures de stage au cours d'une période d'un an minimum ;
- Valider les modules e-learning ;
- Télécharger les documents de base et les factures ;
- Être en ordre de cotisation IPI.

Une fois que l'ensemble des conditions sont remplies dans l'outil de stage, vous devez clôturer votre stage via le bouton bleu prévu à cet effet. Ce dernier est situé sous "statut du stage" entre la ligne du temps et les "documents de base". Le service stage procédera à l'analyse de l'agenda digitalisé ainsi que des documents qui y auront été annexés (100 pour l'entièreté du stage). Le dossier de stage sera ensuite soumis pour approbation à la Chambre exécutive. Lorsque la Chambre aura prononcé l'admission au test d'aptitude pratique de fin de stage, vous recevrez un message dans votre compte personnel vous invitant à prendre rendez-vous pour l'examen écrit, première étape du test d'aptitude pratique.



## ENQUÊTE

# ENQUÊTE AUPRÈS DES MEMBRES SUR LA POLICE D'ASSURANCE COLLECTIVE

Dans le courant du mois de décembre, nous avons mené une enquête auprès de nos membres concernant la police d'assurance collective contractée auprès d'AXA. Inscrite dans la cotisation IPI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, elle couvre automatiquement tous les membres (titulaires et stagiaires) en matière d'assurance de responsabilité civile et de cautionnement. Si cette police d'assurance a été conclue il y a plus de 6 ans, nous n'avons aucune idée de la satisfaction de nos membres ou de leur niveau de connaissances à l'égard de l'assurance collective. Cette réflexion a donc débouché sur la réalisation d'une enquête à laquelle ont participé 365 membres (256 francophones, 109 néerlandophones). Découvrez les résultats de ce sondage dans l'article ci-dessous !

## PROFIL DES RÉPONDANTS

Lors de chaque enquête, nous avons coutume de dresser brièvement le profil des répondants. En l'occurrence, l'on relève que près d'un tiers (102) des répondants ont indiqué exercer dans la Région de Bruxelles-Capitale. En outre, 73% d'entre eux sont des hommes, tandis que l'on note sans surprise que 67% des répondants exercent la profession en tant que courtiers.

### Membres actifs en tant que

Courtiers	244
Syndics	31
Courtiers-syndics	90

### Sexe

Hommes	265
Femmes	100

## QUELS SONT LES RÉSULTATS ?

En guise d'introduction, nous avons demandé aux participants s'ils étaient au courant du fait que l'assurance

RC professionnelle et cautionnement est incluse dans la cotisation IPI depuis 2016.

Bonne nouvelle! 98% des agents immobiliers (358 membres) ont répondu positivement à cette question, seuls 7 participants ayant indiqué ne pas être au courant. Rappelons que grâce à la police collective contractée par l'IPI, tous les agents immobiliers sont automatiquement couverts et qu'ils satisfont donc directement à une importante obligation déontologique.

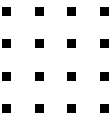
La quasi-totalité des répondants ont conscience du fait que la cotisation IPI reprend la prime d'assurance (à raison d'environ 33% du montant total de la cotisation).

Par ailleurs, 77% des francophones sont au courant que Marsh est leur courtier d'assurance pour la police collective et 85% des néerlandophones savent qu'ils peuvent s'adresser à Concordia.

## GARANTIES COUVERTES PAR LA POLICE COLLECTIVE

La question suivante portait sur la connaissance des dispositions de la police collective et des activités couvertes par cette dernière. Les résultats sont plutôt mitigés dans la mesure où un peu plus de la moitié seulement des répondants ont répondu positivement (52%), ce qui signifie que 48% d'entre eux ne les connaissent pas. Le tableau ci-dessous en résume les cinq garanties principales:





<p><b>La responsabilité civile exploitation</b></p>	<p>La police collective couvre la responsabilité civile extra-contractuelle des assurés pour les dommages causés à des tiers pendant l'exercice des activités assurées.</p> <p>Il s'agit de l'équivalent de la RC Familiale dans le cadre d'activités professionnelles.</p> <p>Prenons l'exemple d'un de vos panneaux publicitaires qui se détache à cause du vent et endommage un véhicule.</p>
<p><b>La responsabilité civile professionnelle</b></p>	<p>La police collective couvre la responsabilité civile, tant contractuelle qu'extra-contractuelle, des assurés pour les dommages causés à des tiers par une faute professionnelle (faute ou négligence).</p> <p>Prenons l'exemple d'un syndic qui oublie de résilier un contrat avec le fournisseur de mazout.</p>
<p><b>Le vol ou le détournement par le personnel ou le vol par des tiers</b></p>	<p>En cas de vol ou de détournement par le personnel, ou de vol par des tiers, de fonds (dont ceux confiés par des tiers à l'agent immobilier), l'assureur pourra intervenir à concurrence de maximum 30 000 € par sinistre.</p>
<p><b>La garantie cautionnement</b></p>	<p>Cette garantie concerne les créances de tiers portant sur des fonds confiés à l'agent immobilier dans le cadre de ses activités professionnelles et qu'il n'est plus en mesure de restituer parce qu'il est insolvable.</p> <p>L'intervention maximale de l'assureur par agent immobilier est de 250 000 € par sinistre et par année d'assurance.</p>
<p><b>La garantie protection juridique</b></p>	<p>La couverture comprend un volet défense pénale et un volet recours civil. La défense pénale intervient si l'agent immobilier doit se défendre parce qu'il a commis involontairement une infraction pénale.</p> <p>Le recours civil permet à l'agent immobilier d'exercer un recours contre un tiers dont la responsabilité extra-contractuelle pourrait être engagée dans le cadre des activités professionnelles de l'agent immobilier.</p>

De plus amples informations sur les dispositions de la police sont disponibles sur notre site internet (*Knowledge Base > Assurance*). Par ailleurs, de nombreux membres nous demandent régulièrement le numéro de la police (730.390.160) ainsi qu'une copie de celle-ci. D'après l'enquête, seuls 205 participants (56%) sont au courant du fait qu'il est possible de consulter et télécharger une copie de la police d'assurance collective sur notre site internet. Nos membres en sont désormais informés!

Il ressort du graphique que plus de la moitié des participants (54%) a attribué une note égale ou supérieure à 6, dont un tiers des répondants (23 membres) a accordé des notes de 7 ou 8 sur 10. 13% semblent particulièrement satisfaits du traitement de leur dossier avec une note de 9 voire 10.

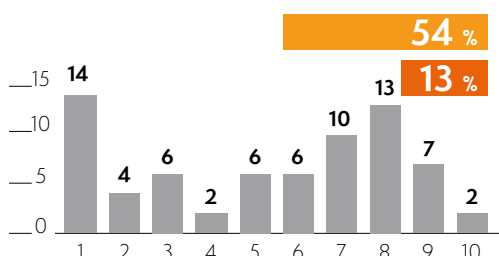
Lorsqu'un agent immobilier doit déclarer un sinistre, il a la possibilité de le faire soit au format papier, soit en ligne via la plateforme digitale Marsh Connect. Et nous avons été surpris d'apprendre que, malgré les différentes communications à ce sujet (voir notamment l'IPI News 03/20), 89% des répondants (326 membres) ont indiqué ne pas connaître cette plateforme. Celle-ci permet pourtant au membre d'introduire digitalement une déclaration de sinistre et de suivre l'état d'avancement de son dossier. La procédure relative à la déclaration d'un sinistre en ligne est clairement expliquée sur notre site internet (*Knowledge Base > Assurance > Que faire en cas de sinistre ?*).

Etant donné que le pourcentage de membres ayant connaissance de la plateforme en ligne est assez faible, celui du nombre de membres l'ayant déjà utilisée l'est encore plus. Ainsi, seuls 11 répondants ont introduit une déclaration de sinistre en ligne. Point de vue satisfaction de l'outil (facilité d'utilisation, clarté des informations, etc.), les résultats sont mitigés sachant que 4 d'entre eux ont attribué une note de 7 ou 8 et les autres une note inférieure ou égale à 5 sur 10.

## DÉCLARATION DE SINISTRE

Dans le cadre de l'exercice de ses activités, l'agent immobilier peut subir un sinistre, ce qui fut déjà le cas pour 73 participants (20%) de l'enquête. 70 d'entre eux ont introduit une déclaration de sinistre et ont ainsi pu indiquer leur degré de satisfaction vis-à-vis du traitement de leur dossier par le courtier en assurances.

*Dans le cas où vous avez introduit une déclaration de sinistre, avez-vous été satisfait de la manière dont a été traité votre dossier par le courtier en assurances (sur une échelle de 1 à 10) ?*

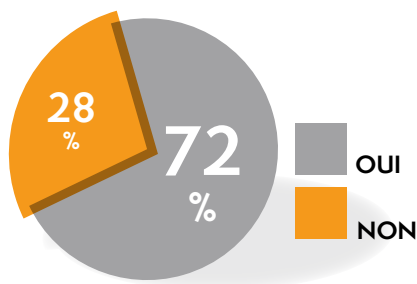


## ENQUÊTE

Rappelons que cette plateforme a été mise en place à la demande expresse de l'IPI au bénéfice de ses membres. Par conséquent, il est important que les utilisateurs fassent part de leurs commentaires aux courtiers en assurances, pour continuer à améliorer l'outil.

### DÉSIGNATION D'UN AVOCAT

En cas de sinistre, le membre doit d'abord contacter le courtier en assurances avant qu'un avocat puisse être désigné, une information connue par 72% des membres ayant répondu à l'enquête.



Par ailleurs, si la responsabilité civile de l'agent immobilier est mise en cause à la suite d'un dommage occasionné à un tiers, c'est la garantie RC Professionnelle ou RC Exploitation qui interviendra. Dans ce cas, la direction du litige - et donc en principe le choix de l'avocat - appartient toujours à l'assureur. Toutefois, Marsh et Concordia ont négocié avec AXA afin que l'agent immobilier puisse tout de même choisir son avocat dans une liste préétablie d'avocats convenue avec l'IPI. Parmi les 365 répondants, seuls 153 (soit 42%) ont affirmé connaître l'existence de cette liste.

Le seul cas où l'agent immobilier peut faire appel à un avocat de son choix (hors liste) est lorsqu'il s'agit d'un sinistre en Protection juridique (recours civil ou défense pénale). L'assureur doit cependant toujours être informé de ce choix dès le début du sinistre afin de confirmer son accord sur la prise en charge des frais.



Nicolas Watillon, président de l'IPI: *"Inclure l'assurance RC professionnelle dans la cotisation IPI c'est garantir au consommateur que chaque agent immobilier soit automatiquement couvert. La police collective est donc très importante tant pour l'agent immobilier dans l'exercice de sa profession que pour le consommateur. Elle offre à ce dernier la certitude que l'agent immobilier avec lequel il traite est bien assuré, ce qui ne peut qu'améliorer la confiance du public envers notre secteur. Nous collaborons activement avec l'assureur en vue de fournir à nos membres la meilleure couverture possible. Les résultats ont toutefois mis en exergue que la communication autour de certains éléments (existence de la plateforme en ligne, de la police sur notre site, ...) doit encore être renforcée. Bien que nos membres ne semblent pas être souvent en contact avec l'assureur, ce dont nous nous réjouissons, il est important qu'ils disposent d'informations complètes sur l'assurance qui couvre leurs activités au quotidien."*

Marsh: *"Nous remercions l'IPI d'avoir mené cette enquête permettant de mettre en lumière certains points d'attention. Malgré les différentes communications déjà faites, il subsiste une certaine méconnaissance du contenu de la police collective et de la procédure de déclaration de sinistre digitalisée. Pour mémoire, Marsh a élaboré un site exclusivement dédié aux membres de l'IPI (IPI (marshsat.com)) contenant toutes les informations utiles relatives à la police collective, aux garanties complémentaires disponibles, à la procédure de déclaration de sinistre et aux personnes de contact chez Marsh. Les membres de l'équipe (tant Production que Sinistres) sont à votre disposition pour toute information ou clarification complémentaire."*

*Par ailleurs, comme mentionné dans l'article, nous sommes demandeurs de recevoir les commentaires des utilisateurs de la plateforme Marsh Connect pour en faciliter l'accès et répondre ainsi davantage à vos besoins.*

*Enfin, en ce qui concerne la gestion des sinistres, rappelons que le rôle du courtier est de défendre au mieux les intérêts des assurés, la décision finale incombant à l'assureur. Par ailleurs, en fonction des circonstances d'un dossier et de la nature de la réclamation, la gestion d'un dossier peut parfois être longue (certains sinistres font notamment l'objet d'expertises et de procédures judiciaires) et administrativement lourde. Nous comprenons que ceci peut causer des frustrations.»*

# CONTRÔLES DU SPF ECONOMIE : À QUOI DEVEZ-VOUS FAIRE ATTENTION ?

Le métier d'agent immobilier est complexe et requiert une panoplie de compétences dans des domaines aussi vastes que variés. Ainsi, l'agent immobilier va notamment devoir jongler entre ses diverses connaissances, qu'elles soient juridiques, comptables ou encore fiscales. A côté de ces compétences indispensables pour exercer la profession, nos membres sont également tenus de respecter une série d'obligations. Mentions obligatoires, affichage des tarifs, contrats de courtages écrits et clairs, obligations en matière d'anti-blanchiment ... autant de points importants auxquels doit se conformer l'agent immobilier et qui sont susceptibles d'être contrôlés par l'Inspection économique. Etant donné qu'il n'est pas toujours évident de s'y retrouver, nous avons résumé pour vous les éléments principaux qu'il est important de retenir.

Chaque année, l'Inspection économique mène des contrôles généraux au sein de différents secteurs afin de vérifier le respect de certains aspects de la législation. En 2021, c'est notamment le secteur des agents immobiliers qui a été concerné par cette inspection. Rappelons que le non-respect de la législation est non seulement passible d'amendes administratives, mais également de poursuites disciplinaires devant les Chambres de l'IPI. Afin de vous aider à y voir plus clair, nous avons rédigé 5 questions auxquelles vous devez pouvoir répondre positivement. A défaut, nous ne pouvons que vous conseiller de remédier le plus rapidement possible à la situation.

## 1. Êtes-vous en ordre d'inscription auprès de la Banque Carrefour des Entreprises ?

OUI  NON

Vous devez être correctement inscrit(e) auprès de la BCE, devez veiller à ce que vos données soient à jour et que vos codes NACEBEL soient corrects. A noter que les syndics doivent faire attention d'une part à ce que leur entreprise soit inscrite auprès de la BCE, d'autre part que chaque ACP dont ils ont la gestion y soit également inscrite. Pour rappel, voici les codes Nacebel relatifs au métier d'agent immobilier (vous ne devez être inscrit que sous les codes relatifs aux activités que vous exercez):

### CODES NACEBEL

<b>68.311</b>	- Intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers
<b>68.321</b>	- Administration de biens immobiliers résidentiels pour compte de tiers
<b>68.322</b>	- Administration de biens immobiliers non résidentiels pour compte de tiers
<b>46.180</b>	- Intermédiaires spécialisés dans le commerce d'autres produits spécifiques, pour l'intermédiation en cession de parts sociales

## 2. Affichez-vous correctement vos prix ?

OUI  NON

En 2016, l'Autorité belge de la Concurrence a confirmé que les agents immobiliers sont entièrement libres dans la détermination de leurs honoraires. Par conséquent, l'agent immobilier est libre de fixer ses propres tarifs, et ce quel que soit le type d'activité professionnelle exercée (courtier, syndic ou régisseur). L'IPI ne conseille pas de grille tarifaire, n'en fixe pas et n'en impose pas étant donné que l'imposition ou la recommandation de tarifs est contraire au droit, tant belge qu'europpéen, de la concurrence.

Selon l'Inspection économique, vous êtes tenu(e) d'afficher votre prix (honoraires/tarifs) de manière écrite, lisible, bien visible de l'extérieur et sans équivoque. En pratique, voici ce que vous devez retenir:

Affichez le prix total  
(TVA et toutes taxes/  
coûts obligatoires inclus)

Les prix doivent  
être indiqués par écrit  
et de manière lisible

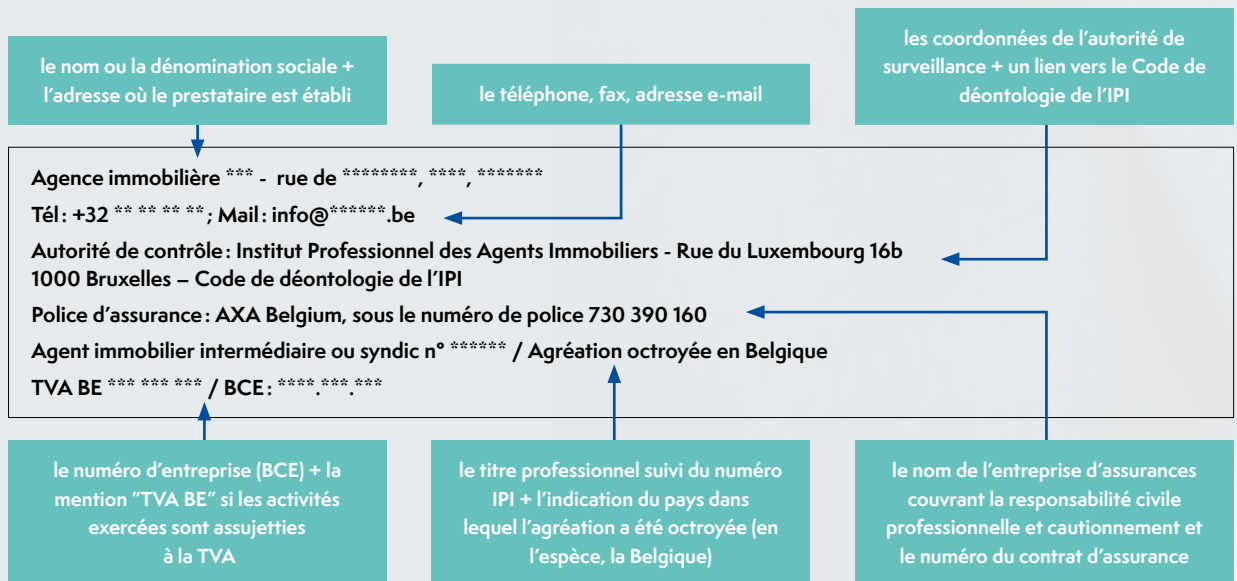
Veillez à ce que l'affichage  
des prix soit visible  
de l'extérieur et sans équivoque

### 3. Avez-vous indiqué toutes les mentions obligatoires sur votre site internet et vos réseaux sociaux ?

OUI  NON

Diverses mentions obligatoires doivent figurer sur votre site internet et ce conformément à l'article XII.6.§1 du Code de droit économique ainsi qu'à l'article 20 du Code de déontologie. Cette

obligation s'applique également aux pages des réseaux sociaux dédiées à votre agence. Mais quelles sont les informations requises ?



Il est préférable de mentionner ces informations à un seul et même endroit de votre site internet. En outre, ces éléments

doivent figurer soit au bas de chaque page, soit dans un onglet tel que "Coordonnées" ou "Mentions légales".

### 4. Vos missions de courtage sont-elles conformes à l'arrêté royal du 12 janvier 2007 ?

OUI  NON

L'Inspection économique vérifie d'une part que les contrats d'intermédiaire établis avec des consommateurs n'incluent aucune clause contraire à cet arrêté royal, d'autre part que toutes les clauses

obligatoires sont bien renseignées. Nous vous invitons notamment à faire attention aux éléments suivants (tableau non exhaustif):

LA CLAUSE DE RÉTRACTATION	LE TARIF, LA DATE ET L'ADRESSE
Le consommateur a le droit de se rétracter du contrat, à condition d'en informer l'agent immobilier: 7 jours ouvrables pour un contrat conclu au sein de l'entreprise et 14 jours calendrier pour un contrat conclu en dehors de l'entreprise.	La mission doit mentionner votre commission (TVAC + toutes les taxes et le coût de tous les services que le consommateur est tenu de payer). Le contrat doit également toujours contenir la mention manuscrite faite par le consommateur (et non par l'agent immobilier) de la date et de l'adresse exacte (code postal, commune, rue, numéro) où le contrat de courtage est conclu.
LA DURÉE ET LA CLAUSE DE RÉSILIATION	LA RECONDUCTION TACITE
La durée du contrat ne peut dépasser 6 mois en cas de (co) exclusivité, bien qu'une prolongation tacite puisse être prévue. Le contrat doit toujours contenir une clause de résiliation permettant au consommateur de mettre fin au contrat sans devoir donner de motif. Une indemnité peut être prévue sous certaines conditions.	Lorsqu'un contrat conclu à durée déterminée comprend une clause de reconduction tacite, cette clause figure en caractères gras et dans un cadre distinct du texte, au recto de la première page. En outre, elle doit mentionner la date ultime à laquelle le consommateur peut s'opposer à la reconduction tacite du contrat et les modalités selon lesquelles il notifie cette opposition.

## 5. Êtes-vous en ordre à l'égard de la législation anti-blanchiment ?

OUI  NON

Depuis 1998, les agents immobiliers intermédiaires - les syndics ne sont pas concernés - sont soumis à l'application de la loi anti-blanchiment, laquelle est d'application dans toutes les ventes et locations dont le montant excède 10.000€ par mois. La législation impose à l'agent immobilier d'adopter une approche préventive ainsi que de respecter une série d'obligations. Vous trouverez ci-dessous un ensemble de points auxquels vous devez faire particulièrement attention.

### Mesures à prendre au niveau de l'agence :

- Désignation d'un responsable anti-blanchiment (et s'en réserver la preuve);
- Formation des personnes de l'agence aux dispositions de la loi anti-blanchiment;
- Conservation des données nécessaires et respect des règles de protection de la vie privée. Exemple: conservation des données d'identification pendant 10 ans et effacement des données personnelles après 10 ans.

### Mesures à prendre dans chaque dossier :

- Identification et vérification de l'identité du client, du bénéficiaire effectif et de la contrepartie au moyen d'un document probant (+ copie sur support papier ou électronique): pour ces opérations de contrôle, des formulaires types sont à votre disposition sur le site de l'IPI dans le "Manuel de procédure interne LAB";
- Evaluation générale des risques et politique d'acceptation des clients: plus le risque est élevé, plus l'agent immobilier doit prendre des mesures de précaution. Un modèle de politique d'acceptation du client est disponible sur le site de l'IPI;
- Mention dans tout compromis de vente du numéro de compte et de l'identité des titulaires du compte bancaire par le débit duquel le prix ou l'acompte seront transférés;
- Paiement d'une cotisation annuelle (comprise dans la cotisation à l'IPI, qui la reverse à la CTIF - Cellule de Traitement des Informations Financières). Les syndics ne tombent pas sous l'application de la législation anti-blanchiment et ne sont donc pas redevables de cette cotisation;
- Vigilance et analyse des transactions atypiques. Une liste des transactions atypiques est disponible sur le site de l'IPI;
- Déclaration de tout élément suspect à la CTIF qui pourra ainsi faire opposition à l'exécution de cette opération. Un modèle de déclaration est disponible sur le site de l'IPI;
- Interdiction de percevoir en liquide le prix de vente d'un bien immobilier, ce dernier pouvant être payé uniquement par virement bancaire ou par chèque.

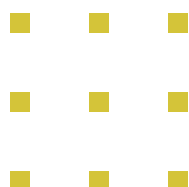


  
NOUVEAUX  
TITULAIRES

# NOUVEAUX TITULAIRES DU DERNIER TRIMESTRE 2021

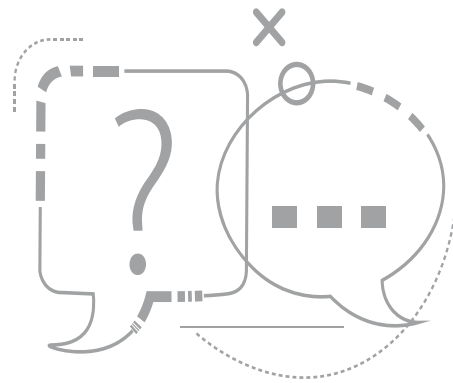
Lors des audiences administratives des 16 novembre et 7 décembre, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 27 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

ADAM	Laura	LE GARROY	Thomas
AMIAI	Ismail	LELAURE	Nicolas
BELLE	Thomas	MARCHANDISSE	Romain
BILALLI	Lirim	MIGDAL	Régis
COOREMANS	Virginie	OOST	Géraldine
DE GROOTE	Benjamin	ÖZBEK	Adem
DE MONTPELLIER D'ANNEVOIE	Grégoire	PORTMANN	Dimitri
DEDERICHS	Kevin	QUIÉVY	Jean-Christophe
EL HASSANI	Abdeslam	STROM	Robert
FRÉARD	Cristelle	VANEGDOM	Thomas
GAILLARD	Benjamin	VANWYNSBERGHE	Beau
GODART	Adrien	VINOIS	Jean-Sébastien
HENRIET	Brenda	ZARZECKI	Alizé
HOGENHUIS	Joseph-Philippe		



QUESTIONS

# IMMOBILIÈRES



## LE HELPDESK JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!

L'IPI a mis en place un helpdesk juridique pour aider les agents immobiliers. L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de **maître Carole De Ruyt répond au 070 211 211** (tarif maximal de 0,30 € / minute) tous les jours ouvrables de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 aux questions des agents immobiliers. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre.



### Quelle est la différence entre une règle supplétive et une règle impérative ?

Une règle est supplétive lorsque l'on peut y déroger dans un contrat. Elle s'appliquera également si l'on est face à un bail verbal ou si le bail écrit ne prévoit rien sur le sujet concerné

Une règle impérative est une règle à laquelle on ne peut pas déroger via une clause contraire qui serait introduite dans le contrat.

Si une clause contraire à la règle impérative figure dans le contrat elle sera considérée comme nulle.

### Copropriété: que se passe-t-il si suite à l'envoi d'une convocation pour un vote écrit, le syndic ne recueille pas le quorum requis ?

Il faudra dans ce cas repartir à zéro et reconvoquer par écrit. La loi ne prévoit pas de possibilité de refaire une deuxième convocation par écrit pour laquelle il ne faudra pas de respect du quorum comme c'est le cas pour une convocation à une assemblée générale classique.

### Quelques rappels en matière d'indexation pour un bail de résidence principale

L'indexation, même prévue dans le bail, n'est pas automatique et doit être demandée par écrit par le bailleur à son locataire.

Le bailleur qui oublie d'indexer le loyer à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, peut toujours le faire, mais son droit aux arriérés d'indexation est limité aux trois derniers mois qui précèdent celui de la demande.

Le preneur peut demander au bailleur par lettre recommandée le remboursement des sommes indûment versées (indexations, loyers, frais et charges ...) au cours des 5 dernières années.

En Région wallonne, le bailleur ne peut pas indexer le loyer si le bail n'est pas enregistré.

### Quand peut-on considérer qu'un bail a date certaine ?

Plusieurs situations ou démarches permettent de conférer une date certaine à un bail. Un bail écrit rédigé par les parties elles-mêmes a date certaine :

- à dater de son enregistrement ;
- au décès de l'une des parties qui l'a signé ;
- s'il est repris ensuite dans un acte authentique.

### Quelle est la réglementation applicable en matière d'hébergements touristiques ?

En Wallonie, c'est le code wallon du tourisme qui régit la matière. La réglementation et les informations pratiques peuvent être trouvées sur le site : [www.tourismewallonie.be](http://www.tourismewallonie.be).

A Bruxelles, une ordonnance du 8 mai 2014 et un arrêté du 24 mars 2016 réglementent la matière. Les informations pratiques se trouvent sur le site : <https://economie-emploi.brussels/>

WHO  
IS WHO

## GROUPE DE TRAVAIL STAGE

Ellen  
Dejonckheere



*Ellen Dejonckheere porte diverses casquettes à l'IPI, et notamment celles de directrice du service des stages et de secrétaire du groupe de travail Stage. Forte de plus de 10 ans d'expérience à l'IPI et d'une participation active au développement de l'outil de stage, Ellen remplissait tous les critères pour superviser ce groupe de travail.*

**Lors de leur entrée en fonction en février 2021, les membres du nouveau Bureau avaient clairement exprimé leur volonté d'adopter une approche plus humaine envers nos membres. C'est dans cette optique que nous avons repensé la page 16 de ce magazine, laquelle vous permettra désormais de faire connaissance avec les personnes qui travaillent au sein d'un service particulier de l'IPI, d'un groupe de travail ou encore d'une Chambre. Pour cette première édition du *Who is who*?, nous vous présentons le groupe de travail Stage.**

Depuis mon arrivée à l'IPI, j'occupe tant les postes de juriste, de secrétaire (suppléante) de la Chambre d'appel que de secrétaire de la Commission formation, laquelle se réunit environ une fois par mois en vue d'agréer les nouveaux formateurs et formations. Depuis 2 ans, je suis également en charge du service des stages, et veille avec mon équipe à assurer (voire à améliorer) au quotidien un accompagnement de qualité des stagiaires et des maîtres de stage. Nous avons d'ailleurs d'ores et déjà divers projets en cours qui devraient se concrétiser au cours des prochains mois. En tant que directrice, mon rôle n'est pas seulement d'accorder toute mon attention au stage et à l'outil de stage mais également de servir de relais tant entre le personnel du service des stages et le Bureau qu'avec les Chambres exécutives.

Parallèlement à ces tâches, je m'occupe également du groupe de travail Stage, lequel fait partie d'une série d'autres groupes de travail mis en place il y a un an par le Conseil national sur initiative du nouveau Bureau. L'objectif est de réunir et impliquer autour de questions et problématiques diverses (souvent liées à l'actualité) des mandataires de l'IPI et des experts. Sur base du travail effectué et des avis et recommandations émis, le Conseil national peut ainsi prendre les actions qu'il juge nécessaires. C'est dans

ce contexte qu'a été créé le groupe de travail Stage, et que nous travaillons activement depuis des mois sur la mise à jour du règlement de stage.

Le groupe de travail Stage est composé d'un nombre égal de membres francophones et néerlandophones, lesquels ont été nommés par le Conseil national en raison de leurs affinités avec le stage. En effet, la plupart ont la qualité de maître de stage et certains ont déjà acquis une expérience au sein de la Chambre exécutive. Si pour certains d'entre eux, leur propre stage leur a laissé un bon souvenir, pour d'autres ce ne fut pas le cas. Tous ces éléments combinés à leur expérience sur le terrain et à leur mise en pratique au quotidien du règlement de stage apportent une réelle plus-value au groupe de travail. Mon rôle principal dans ce dernier est d'exprimer la vision de l'IPI sur les stages et de confirmer ou infirmer, sur base de mes connaissances juridiques, si les changements envisagés sont possibles et réalisables.

### DEVENIR MAÎTRE DE STAGE, DU NEUF À L'HORIZON

Notre travail a donc porté sur le passage en revue de chaque article et de vérifier si des modifications étaient nécessaires ou souhaitables. Nous avons ensuite rédigé une série

de propositions de changements que nous avons soumises aux Chambres et au Bureau. C'est ainsi qu'après trois réunions du groupe de travail, nous sommes parvenus à un texte actualisé et mis à jour, dont l'une des grandes nouveautés concerne les conditions d'obtention du statut de maître de stage. Ainsi, il est prévu que toute personne désireuse de demander son inscription à la liste des maîtres de stage doit démontrer qu'elle s'est acquittée de son obligation de formation l'année précédant la demande. Ce changement nous semblait indispensable dans la mesure où un maître de stage va non seulement transmettre son savoir et ses connaissances, mais va également servir de modèle à son stagiaire.

Le nouveau règlement de stage sera voté par le Conseil national au cours des prochains mois, avant d'être approuvé par arrêté royal et publié dans la foulée au Moniteur belge. Nous ne manquerons bien évidemment pas de communiquer largement sur ce sujet lorsque les changements se préciseront pour vous.

Bien entendu, notre travail ne s'arrêtera pas en si bon chemin, et nous évaluerons notamment le nouveau règlement de stage une fois qu'il sera entré en vigueur. Notre objectif ultime est de contribuer sans cesse à améliorer la qualité du stage au bénéfice tant des stagiaires que des maîtres de stage.