

Arrêté royal du 23 juillet 2013 portant approbation du règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers (M.B., 6 septembre 2013)

Article 1er. Le règlement de stage établi par le Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers et reproduit en annexe a force obligatoire.

Art. 2. L'arrêté royal du 3 juin 2007 portant approbation du règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers est abrogé. Il reste cependant d'application pour les stagiaires inscrits avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 3. Le présent arrêté ne s'applique qu'aux stagiaires dont l'inscription ou la réinscription est postérieure à son entrée en vigueur.

Art. 4. Notre ministre qui a les Classes moyennes et les P.M.E. dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

*

Règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers

CHAPITRE Ier. - Définitions et champ d'application

Article 1. Pour l'application du présent règlement, 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'arrêté royal : l'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier;

3° l'Institut : l'Institut professionnel des agents immobiliers créé par l'article 1er de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier;

4° le Conseil : le Conseil national de l'Institut visé à l'article 7 de la loi-cadre;

5° la Chambre : la Chambre exécutive de l'Institut visée à l'article 7 de la loi-cadre.

Art. 2. Ce règlement est d'application aux agents-immobiliers stagiaires et à toute personne qui introduit, auprès du Président de la Chambre, une demande d'admission à une ou, le cas échéant, aux deux colonnes de la liste des stagiaires.

Il est également d'application aux maîtres de stage et aux candidats maîtres de stage ainsi qu'aux candidats agents immobiliers tenus d'effectuer un stage d'adaptation ou une épreuve d'aptitude conformément à l'article 6 de l'arrêté royal.

CHAPITRE II. - Du stage en général

Art. 3. Le stage a pour but de préparer l'agent immobilier stagiaire à son inscription à une ou, le cas échéant, aux deux colonnes du tableau des titulaires en le formant à la pratique professionnelle et à la déontologie.

Il s'effectue avec l'assistance d'un maître de stage, qui doit être inscrit, au moment de la conclusion de la convention de stage, depuis au moins quatre ans à la colonne du tableau des titulaires correspondant à celle de la liste des stagiaires à laquelle le stagiaire est inscrit.

Lorsque le stagiaire est inscrit aux deux colonnes de la liste des stagiaires, il doit être accompagné, soit par un maître de stage inscrit aux deux colonnes du tableau des titulaires, soit par deux maîtres de stage, l'un inscrit à la colonne du tableau des titulaires reprenant les agents immobiliers intermédiaires et l'autre inscrit à celle reprenant les agents immobiliers syndics.

CHAPITRE III. - De la demande d'inscription sur la ou les colonnes de la liste des stagiaires

Art. 4. A l'appui de sa demande d'inscription sur la ou les colonnes de la liste des stagiaires, introduite auprès de la Chambre, le candidat-stagiaire joint à son dossier les documents suivants :

1° un extrait du casier judiciaire, dont la date n'excède pas trois mois;

2° une copie d'un diplôme visé à l'article 2, § 1er, de l'arrêté royal ou de documents justifiant d'une expérience professionnelle en tant qu'agent immobilier au sens de l'article 18, § 7 ou § 8 de la loi-cadre;

3° trois exemplaires dûment complétés et signés de la convention de stage conclue entre le candidat stagiaire et un maître de stage répondant aux conditions d'agrément fixées au chapitre VII du présent règlement; si, en application de l'article 3, dernier alinéa, le candidat-stagiaire souhaite deux maîtres de stage, il doit conclure une convention de stage avec chacun d'entre eux et joindre à sa demande trois exemplaires de ces deux conventions de stage;

4° une preuve d'affiliation à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ou à la Caisse nationale auxiliaire d'assurances sociales pour travailleurs indépendants;

5° la preuve du paiement des éventuels frais de traitement du dossier administratif, visés à l'article 7, § 4, 3° de la loi-cadre;

6° la preuve qu'il dispose, pour les activités inhérentes à la ou les colonnes concernées par sa demande d'inscription, d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et son cautionnement; pour l'application de la présente disposition, est réputée suffisante une

attestation délivrée par une compagnie d'assurances certifiant que l'intéressé est assuré sous réserve de son inscription à l'Institut;

7° dans les conditions et selon les prescriptions de l'article 28 du code de déontologie de l'IPI et de la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, la preuve qu'il dispose d'un compte de tiers.

Art. 5. Le cas échéant, la Chambre aide le candidat-stagiaire ou le stagiaire, à la demande motivée de celui-ci, à trouver un maître de stage.

L'intéressé joint à sa demande d'aide un dossier de pièces justificatives attestant de ses recherches d'un maître de stage.

CHAPITRE IV. - De la convention de stage

Art. 6. § 1er. Le candidat-stagiaire et le maître de stage concluent par écrit une convention de stage pour la durée du stage, dont les modalités sont librement fixées par eux, dans le respect de l'indépendance des parties.

La convention de stage ne peut consister en un contrat de travail.

§ 2. La convention de stage comprend notamment :

1° l'engagement des parties de se conformer au règlement de stage et aux instructions et directives données par l'Institut;

2° l'engagement des parties d'accomplir leurs obligations respectives avec loyauté, de respecter le devoir de discrétion et de ne pas porter atteinte aux intérêts professionnels de l'autre partie. Elles s'engagent à ne pas démarcher la clientèle de l'autre partie et à ne pas reprendre des dossiers en cours de la clientèle de l'autre partie sans l'autorisation écrite et préalable de cette dernière, et ce durant le stage et les deux années qui suivent la fin de cette convention;

3° la manière dont le stagiaire sera rétribué pour les prestations qu'il livre pour le compte de son maître de stage.

§ 3. La convention de stage peut être signée au nom d'une société à condition que celle-ci désigne parmi ses organes la personne physique qui sera effectivement responsable de la maîtrise de stage et qui répond aux conditions de l'article 16 du présent règlement.

Dans ce cas, la preuve que le maître de stage est gérant, administrateur et/ou associé actif de la société doit être jointe à la convention de stage.

Art. 7. La convention de stage produit ses effets à dater de l'inscription du candidat-stagiaire sur la ou, le cas échéant, les colonnes de la liste des stagiaires.

Un exemplaire de celle-ci est envoyé au stagiaire ainsi qu'au maître de stage, le troisième exemplaire étant conservé par la Chambre.

L'alinéa précédent est d'application en cas de modification de la convention. Toute modification de la convention doit préalablement être soumise à l'approbation de la Chambre.

Art. 8. § 1er. Il peut être mis fin anticipativement à la convention par chacune des parties moyennant un préavis d'un mois, à charge pour la partie qui résilie d'en informer sans délai l'autre partie ainsi que la Chambre, par lettre recommandée.

En cas de rupture de la convention de commun accord, la Chambre est informée par lettre recommandée par la partie la plus diligente, qui joint à son envoi un exemplaire de la résiliation contresignée par les parties.

Chacune des parties est tenue de veiller à limiter les inconvénients qui résulteraient de la résiliation de la convention.

§ 2. Lorsque le maître de stage ne figure plus sur la liste des maîtres de stage, la convention de stage est résiliée de plein droit à compter du jour où le stagiaire en est informé par la chambre par lettre recommandée.

§ 3. Lorsque le stagiaire est omis de la ou, le cas échéant, des colonnes de la liste des stagiaires ou qu'il a fait l'objet d'une sanction de radiation, la convention de stage concernée est résiliée de plein droit à compter du jour où l'omission ou la sanction sort ses effets.

Le maître de stage est informé de cette résiliation par la Chambre par lettre recommandée.

§ 4. La voie électronique peut également être utilisée comme mode de notification, pour autant que l'intégrité du document et l'identité du notifiant soient garantis, et qu'un accusé de réception soit délivré. A défaut, le notifiant fera usage du courrier recommandé.

CHAPITRE V. - De la durée du stage et de la suspension

Art. 9. § 1er. Le stage est accompli en Belgique par le stagiaire en qualité de travailleur indépendant et comporte l'équivalent de 200 jours de pratique professionnelle en qualité d'agent immobilier intermédiaire ou d'agent immobilier syndic, selon la colonne de la liste des stagiaires à laquelle le stagiaire est inscrit, à prester dans les bureaux et pour le compte du maître de stage au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus, à compter de l'inscription du candidat-stagiaire sur la colonne de la liste des stagiaires.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1er, lorsque le stagiaire s'inscrit, simultanément ou non, aux deux colonnes de la liste de stagiaires, le second stage comporte l'équivalent de 100 jours de pratique professionnelle pour autant que le premier stage de 200 jours soit entièrement validé au terme de celui-ci. A défaut, la règle visée au paragraphe 1er est également d'application pour ce second stage.

§ 3. Les activités accessoires d'agent immobilier régisseur peuvent être indifféremment prises en compte dans le cadre du stage effectué en qualité d'agent immobilier intermédiaire ou de celui effectué en qualité d'agent immobilier syndic.

Art. 10. Sur demande motivée du stagiaire ou du maître de stage, la chambre peut accorder une suspension du stage, pour la durée qu'elle détermine.

La période de suspension du stage n'est pas prise en compte pour le calcul de la durée du stage. Par dérogation à l'article 32, la date à laquelle le stagiaire doit avoir présenté et réussi le test d'aptitude pratique est reportée d'une période égale à celle durant laquelle le stage a été suspendu.

Le stagiaire demeure inscrit sur la liste des stagiaires. Il reste soumis à la discipline de l'Institut et reste redevable de la cotisation.

Art. 11. Lorsqu'il est mis fin à la convention de stage en application de l'article 8, l'exécution du stage est suspendue d'office au jour où la résiliation sort ses effets. Le stage reprend son cours le jour où la Chambre a approuvé une nouvelle convention de stage conclue avec un autre maître de stage.

La nouvelle convention de stage est soumise à la Chambre, au plus tard dans un délai de trois mois à dater du jour où la résiliation de la précédente convention de stage a sorti ses effets. A défaut, le stagiaire peut être omis d'office par la Chambre de la, ou le cas échéant, des colonnes de la liste des stagiaires.

Art. 12. Lorsque le stagiaire a encouru une sanction de suspension, le stage est suspendu d'office pendant la durée de la suspension.

CHAPITRE VI. - Des droits et obligations du stagiaire

Art. 13. Le stagiaire accomplit consciencieusement son stage conformément aux directives de l'Institut. Pendant toute la durée du stage, il se consacre réellement à des activités d'agent immobilier selon la ou les colonnes de la liste des stagiaires à laquelle ou auxquelles il est inscrit.

Art. 14. § 1. L'inscription à la liste des stagiaires entraîne l'obligation pour le stagiaire :

1° de payer la cotisation annuelle fixée par le Conseil;

2° de participer aux activités et aux formations organisées par l'Institut à son intention;

3° de fournir, au terme du stage, la preuve de l'accomplissement du stage sous statut d'indépendant.

§ 2. Pour ce qui n'est pas expressément prévu par le présent arrêté, les stagiaires sont soumis aux mêmes règles que les agents immobiliers titulaires.

Art. 15. Le Conseil de l'Institut détermine la manière dont le stagiaire rend compte de l'accomplissement de son stage, tant durant qu'à la fin de celui-ci.

CHAPITRE VII. -- Du maître de stage

Art. 16. § 1er. L'inscription et le maintien sur la liste des maîtres de stage sont subordonnés aux conditions suivantes :

1° être inscrit depuis 4 ans au moins à l'une des colonnes du tableau des titulaires de l'Institut;

2° être âgé de 30 ans au moins;

3° exercer la profession d'agent immobilier en tant qu'activité principale et l'avoir exercé, préalablement à la présente demande d'inscription, au minimum durant 4 ans en tant qu'activité principale;

4° n'avoir encouru aucune sanction définitive de suspension ou de radiation, à moins qu'elle ait fait l'objet d'une réhabilitation;

5° produire un extrait du casier judiciaire datant de moins de trois mois;

6° être en ordre de paiement des cotisations à l'Institut ainsi que des frais éventuels y relatifs.

§ 2. La demande d'inscription sur la liste des maîtres de stage est adressée à la Chambre.

§ 3. Le maître de stage qui ne satisfait plus à l'une des conditions énumérées au paragraphe 1er est radié de la liste des maîtres de stage par la Chambre.

§ 4. Le maître de stage qui néglige gravement ses devoirs de maître de stage peut être radié de la liste des maîtres de stage par la Chambre. Il est convoqué par la Chambre aux fins d'audition, préalablement à la décision.

§ 5. Le candidat maître de stage qui ne satisfait pas aux conditions visées au paragraphe 1er est convoqué par la Chambre aux fins d'audition, préalablement à la décision.

§ 6. Les décisions de la Chambre prises en application du présent article peuvent faire l'objet d'un recours par la personne intéressée ou par l'assesseur juridique devant la Chambre d'appel, conformément aux articles 55 et suivants de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Art. 17. Un maître de stage ne peut parrainer plus de deux stagiaires à la fois, sauf dérogation accordée par la Chambre.

Art. 18. Le maître de stage n'est pas responsable pour les actes professionnels que le stagiaire a posés pour sa propre clientèle.

Art. 19. Le maître de stage assure un suivi des travaux effectués par le stagiaire. Pour ce faire, il suit les directives de l'Institut.

Dans le respect de la déontologie, il conseille le stagiaire dans l'accomplissement de ses activités d'agent immobilier.

Il rétribue correctement le stagiaire pour les prestations effectuées au profit du maître de stage, conformément aux directives établies en cette matière par le Conseil et soumises à l'approbation du Ministre.

Il est interdit au maître de stage de solliciter directement ou indirectement une rémunération au stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage.

Art. 20. § 1er. Le maître de stage prend régulièrement connaissance du rapport de stage du stagiaire. Il y note ses observations et en discute avec le stagiaire.

§ 2. Au terme du stage ou du stage d'adaptation visé à l'article 34, le maître de stage transmet à la Chambre le formulaire d'évaluation concernant le stagiaire.

CHAPITRE VIII. - Du test d'aptitude pratique

Art. 21. Chaque stage se clôture par la réussite d'un test d'aptitude pratique organisé par l'Institut.

Art. 22. Le test d'aptitude pratique a pour but de vérifier la capacité du candidat, à la fin de sa période de stage, à appliquer ses connaissances théoriques à la pratique de la profession et son aptitude à exercer celle-ci dans le respect des lois et des règles déontologiques.

Art. 23. § 1er. Le stagiaire n'est admis à présenter le test d'aptitude pratique que si la Chambre considère que le stage a été accompli d'une manière satisfaisante.

§ 2. Le test d'aptitude pratique comprend une épreuve écrite et une épreuve orale. Le programme des épreuves est fixé par l'Institut.

Art. 24. § 1er. L'épreuve écrite consiste en la résolution de questions et de cas pratiques dans les matières visées à l'article 23, § 2.

§ 2. L'épreuve orale comporte une interrogation sur la pratique de la profession, sur la responsabilité professionnelle et sur les matières visées à l'article 23, § 2.

Art. 25. Le candidat est admis au test d'aptitude pratique dès lors qu'il a accompli son stage conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux directives édictées par le Conseil.

La Chambre informe le stagiaire par écrit de son admission au test d'aptitude pratique et des modalités de celui-ci.

Art. 26. L'épreuve écrite du test d'aptitude pratique peut être informatisée et est passée dans une des trois langues nationales au choix du candidat.

L'épreuve orale est passée devant la Chambre compétente en vertu de l'article 9, §§ 2 et 3 de la loi-cadre, le candidat pouvant se faire assister par un interprète de son choix.

Art. 27. § 1er Le candidat qui obtient un minimum de soixante pourcent des points lors de l'épreuve écrite est admis à l'épreuve orale.

§ 2. Le candidat qui obtient moins de soixante pourcent des points lors de l'épreuve écrite est tenu de représenter celle-ci. En cas de second échec, le candidat est omis d'office de la colonne de la liste des stagiaires sur laquelle il est inscrit.

§ 3. Pour réussir l'épreuve orale, le candidat doit avoir obtenu minimum soixante pourcent des points.

§ 4. Le candidat qui obtient moins de soixante pourcent des points lors de l'épreuve orale est tenu de représenter celle-ci. En cas de second échec, le candidat est omis d'office de la colonne de la liste des stagiaires sur laquelle il est inscrit.

Art. 28. Les résultats sont notifiés par la Chambre au candidat dans le mois du test d'aptitude pratique et sont versés à son dossier.

Art. 29. Le présent chapitre n'est pas applicable à l'agent immobilier stagiaire qui effectue un stage d'adaptation conformément à l'article 34.

CHAPITRE IX. - Des infractions aux obligations liées au stage

Art. 30. La Chambre peut être saisie par chacune des parties lorsque l'une d'elles manque à ses obligations.

La Chambre peut recueillir les observations des parties, verbalement ou par écrit, et prendre les mesures qu'elle juge utiles.

CHAPITRE X. - De l'inscription au tableau des titulaires

Art. 31. Pour l'application de l'article 49 de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers, le stagiaire qui a réussi le test d'aptitude pratique conformément au chapitre VIII est considéré avoir introduit une demande d'inscription à la colonne correspondante du tableau des titulaires de la profession.

Art. 32. Sous réserve de l'article 10, le stagiaire qui n'a ni présenté, ni réussi le test d'aptitude pratique au plus tard dans les 36 mois de son inscription sur la ou, le cas échéant, les colonnes de la liste des stagiaires est omis d'office de cette ou de ces colonnes par la Chambre.

Art. 33. Tout stagiaire omis peut solliciter sa réinscription sur la ou les colonnes concernées de la liste des stagiaires afin d'accomplir un nouveau stage.

Une seule réinscription peut être octroyée.

CHAPITRE XI. - Dispositions particulières

Art. 34. Dans les cas visés à l'article 6, § 2, de l'arrêté royal, la Chambre peut subordonner l'inscription au tableau des titulaires du candidat agent immobilier à l'accomplissement au choix de celui-ci, soit d'un stage d'adaptation de trois ans maximum, soit d'une épreuve d'aptitude.

Art. 35. Les dispositions du présent règlement relatives au stage s'appliquent au stage d'adaptation, à l'exclusion du chapitre VIII.

Art. 36. Sans préjudice des dispositions spécifiquement applicables aux agents immobiliers stagiaires, l'épreuve d'aptitude est organisée conformément au chapitre VIII.

La Chambre prend en considération le fait que le candidat agent immobilier est un professionnel qualifié dans l'Etat membre d'origine ou de provenance.

Il peut bénéficier de dispenses si la comparaison de la formation qu'il a reçue dans l'Etat membre d'origine ou de provenance, avec celle requise en Belgique, fait apparaître que des matières sont déjà couvertes par le diplôme ou le ou les titres dont il fait état lors de sa demande d'inscription.