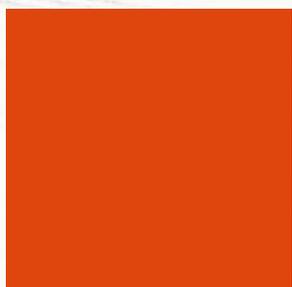


2023-4 IPI NEWS

OCTOBRE-NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2023 • 26^e ANNÉE • TRIMESTRIEL • BUREAU DE DÉPÔT GAND X – P705210

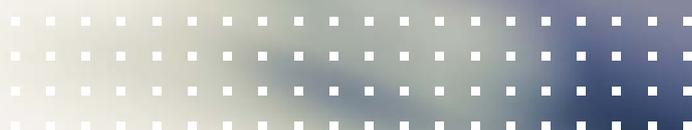


**L'ASSURANCE COLLECTIVE
RC PROFESSIONNELLE
ET CAUTIONNEMENT
SOUSCRITE PAR L'IPI**



**TOP DÉPART POUR
LA CAMPAGNE SYNDIC !**

**LE DROIT DE PRÉFÉRENCE
DU LOCATAIRE À BRUXELLES**



votre syndic
GÉRANT DE VOTRE IMMEUBLE

SOMMAIRE

Que fait votre syndic ?

les parties communes de votre immeuble. technique, administrative et financière. Le syndic est l'égal de l'Association des Copropriétaires (AC)

cela signifie que votre syndic doit être polyvalent : gestionnaire, diplomate, secrétaire, superviseur de travaux etc. Cette polyvalence est souvent sous-estimée.

3 ÉDITO

4-5 ACTUALITÉS

6-7 TOP DÉPART POUR LA CAMPAGNE SYNDIC !

8-10 L'ASSURANCE COLLECTIVE RC PROFESSIONNELLE ET CAUTIONNEMENT SOUSCRITE PAR L'IPI

11-12 LE DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE À BRUXELLES

13 LE STAGE SOUS LA LOUPE FOIRE AUX QUESTIONS

14 NOUVEAUX TITULAIRES

15 QUESTIONS IMMOBILIÈRES

16 CECI N'EST PAS UN AU REVOIR ... LA VERSION 2.0 DE L'IPI-NEWS DÉBARQUE BIENTÔT !

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

CONCEPT & RÉALISATION

Dorien Stevens,
Steven Lee,
Anne-Sophie Bausière

EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust
Carole De Ruyt
Inge Van den Heuvel
Vincent Defraiteur
Van Dessel

LAYOUT

Graphic Plugin

IMPRIMERIE

Mirto

DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI via info@ipi.be.

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

À bientôt !



in f 

ÉDITO

SANDRINE GALET
NICOLAS WATILLON

VOTRE POLICE D'ASSURANCE COLLECTIVE ENCORE PLUS COMPLÈTE !

Dès le 1er janvier 2024, vos activités professionnelles bénéficieront d'une protection élargie ! En effet, les conditions de la police d'assurance collective conclue par l'Institut auprès d'AXA ont récemment été revues à la hausse. Ce nouvel accord, signé fin novembre, est le fruit d'une négociation entre l'IPI, AXA, Van Dessel (pour les membres inscrits au rôle francophone) et Concordia (pour les membres inscrits au rôle néerlandophone).

Incluse depuis 2016 dans votre cotisation IPI, la police d'assurance collective couvre vos activités en matière de responsabilité civile professionnelle et cautionnement. Ce mécanisme de protection important pour l'agent immobilier et le consommateur est désormais assorti d'extensions supplémentaires et d'une hausse du montant de la garantie protection juridique. Les pages 8, 9 et 10 de votre magazine sont consacrées à l'assurance (qui en bénéficie, quelles activités, quels montants, ...) et aux changements majeurs apportés à la police.

Par ailleurs, le nouvel arrêté royal relatif aux contrats d'intermédiation immobilière est abordé dans la rubrique "actua". Publié au Moniteur belge le 6 novembre dernier, le texte entrera en vigueur le 1er février 2024 et impactera les contrats conclus avec vos clients. Les modifications importantes sont mises en exergue dans cet article et seront prochainement davantage détaillées sur notre site internet.

Aux pages suivantes (6 et 7), plongez-vous dans les coulisses de la campagne axée autour du métier de syndic ! Elaborée en collaboration avec les fédérations professionnelles (Federia et CIB Vlaanderen) ainsi que le Fonds 323, la campagne a trois objectifs principaux : informer les (futurs) copropriétaires, revaloriser le métier et susciter des vocations. Pendant plusieurs mois, de nombreuses vidéos seront régulièrement postées sur le site internet de la campagne et sur nos réseaux sociaux. N'hésitez pas à les repartager via vos propres canaux de communication et apporter ainsi votre contribution !

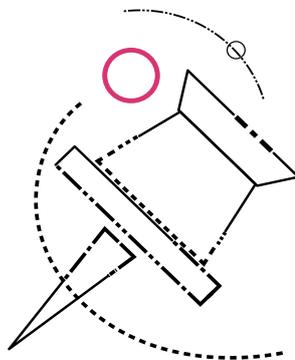
Dans ce magazine, vous trouverez également un article traitant du droit de préférence du locataire à Bruxelles. L'ordonnance, votée en séance plénière le 19 septembre dernier, instaure un droit de préférence en faveur du locataire en cas de mise en vente du bien qu'il occupe. Vincent Defraiteur, avocat au Barreau de Bruxelles, vous expose les grands principes (qui, quand, quelles sanctions, ...) et précise l'impact sur vos activités.

Enfin, la rubrique "who is who ?" met à l'honneur votre magazine IPI-News qui revient l'année prochaine de manière digitale exclusivement. Découvrez sans attendre les avantages de ce nouveau format !

Nous vous souhaitons une agréable lecture ainsi que de bonnes fêtes de fin d'année !



Sandrine Galet, vice-présidente
et Nicolas Watillon, président



1^{ER} FÉVRIER 2024 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEL ARRÊTÉ ROYAL RELATIF AUX CONTRATS D'INTERMÉDIATION IMMOBILIÈRE



Le nouvel arrêté royal relatif aux contrats d'intermédiation immobilière, publié le 6 novembre dernier au Moniteur belge, entrera en vigueur le 1er février 2024. Il s'appliquera à tous les nouveaux contrats d'intermédiation conclus à partir de la date d'entrée en vigueur. Quant à l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, il sera abrogé le 1er février prochain. Tout comme le précédent, le nouvel arrêté s'appliquera aux contrats d'intermédiation immobilière conclus entre entreprises et consommateurs.

Voici les changements importants :

- Dorénavant, **l'arrêté royal s'appliquera à tous les professionnels** (agents immobiliers, architectes, géomètres-experts, etc.) qui posent des actes d'agent immobilier courtier, sauf aux notaires qui disposent d'une réglementation propre. Auparavant, seuls les membres de l'IPI étaient soumis à cet arrêté royal ;
- **La clause de rétractation en faveur du consommateur passe à 14 jours calendrier.** Auparavant, c'était 7 jours ouvrables si le contrat était conclu au sein de l'établissement de l'agent immobilier et 14 jours calendrier si le contrat était conclu hors établissement ;
- La mention de la date et de l'adresse précise du lieu où le contrat est conclu doit toujours figurer dans le contrat mais ne doit plus être écrite manuscritement par le consommateur ;
- Il est désormais **explicitement prévu que l'agent immobilier puisse facturer des frais pour ses démarches en vue de l'obtention d'attestations** (certificat PEB, etc.), outre le coût de ces attestations proprement dites. L'agent immobilier doit également préciser si le prix de ces attestations est inclus dans son tarif ou s'il sera imputé séparément ;
- L'agent immobilier devra **annexer au contrat une liste des attestations requises** relatives au compromis de vente ou au contrat de location. Le consommateur doit avoir le choix

de demander lui-même ces attestations. Si l'agent immobilier les demande au nom et pour le compte du consommateur, ce dernier doit y consentir explicitement pour chaque attestation requise. Si le prix de l'attestation est connu, l'agent immobilier communique le prix total. Si ce prix n'est pas connu précisément à l'avance mais peut être déterminable, la méthode de calcul doit être indiquée. Enfin, si ce prix n'est pas connu, il doit être indiqué que des frais supplémentaires seront dus, avec, si possible, une indication de l'importance de ces frais ;

- En cas de **contrat à durée indéterminée**, le délai de préavis pour résilier le contrat est de Auparavant, rien n'était prévu ;
- En cas de **contrat à durée déterminée** qui est prolongé ou renouvelé tacitement, le délai de préavis pour résilier le contrat est de **maximum 1 mois pour les contrats d'une durée initiale inférieure ou égale à 3 mois** et de **maximum 2 mois pour les contrats d'une durée initiale supérieure à 3 mois** ;
- La clause de résiliation permettant au consommateur de mettre fin au contrat pour l'avenir sans motif à condition que le bien ne soit pas vendu ou loué dans les 6 mois qui suivent : **l'indemnité est de maximum 50 % si le contrat est résilié pendant les 3 premiers mois** et de **25 % si le contrat est résilié après les 3 premiers mois**. Auparavant, c'était 50 % peu importe le moment de la résiliation.

RÉGION BRUXELLOISE : LES DÉTECTEURS DE FUMÉE SERONT OBLIGATOIRES DANS TOUS LES LOGEMENTS DÈS 2025



A compter du 1er janvier 2025, tous les logements devront être équipés de détecteurs incendies, et ce qu'il s'agisse de logements mis en location ou de logements occupés par leurs propriétaires. Actuellement, seuls les logements locatifs doivent obligatoirement être équipés de détecteurs de fumée en Région bruxelloise, ce qui laisse donc 40 % des logements hors du cadre législatif. Cette extension de la législation alignera Bruxelles sur les autres Régions du pays, la norme étant en vigueur depuis déjà plusieurs années en Flandre (2020) et en Wallonie (2006).

APPORTEUR D'AFFAIRES : UNE AGRÉATION IPI EST OBLIGATOIRE

Certains agents immobiliers, désireux d'étoffer leur portefeuille de biens, font appel à un tiers non agréé IPI afin de les mettre en relation avec des potentiels vendeurs ou locataires, et ceci dans l'espoir qu'une vente ou une location se concrétise. Il s'agit toutefois d'une pratique illégale ! En outre, dans la plupart des cas, le tiers reçoit également une compensation en argent ou en nature, ce qui constitue un élément aggravant.

Ce faisant, cette tierce personne a exercé des activités économiques sans disposer des autorisations requises. De plus, si la rémunération n'est pas déclarée, tant la personne qui effectue le paiement que celle qui le reçoit risquent d'être poursuivies, et ce notamment par l'administration fiscale. En ce qui concerne l'agent immobilier, il enfreint l'article 22 du Code de déontologie pour collaboration avec un tiers non agréé (exercice illégal de la profession) et pourrait être cité à comparaître devant la Chambre exécutive.

Les activités d'apporteur d'affaires (qu'elles soient rémunérées ou non) sont considérées par les tribunaux comme une assistance déterminante dans la conclusion d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier appartenant à un tiers. Dès lors, toute personne exerçant cette activité à titre indépendant doit être agréée IPI. Vous ne pouvez donc pas faire appel à un tiers non agréé IPI afin qu'il vous propose des biens immobiliers, l'activité de prospection étant également réservée aux agents immobiliers.

RÉGION WALLONNE : INSTALLATION OBLIGATOIRE DE COMPTEURS INDIVIDUELS

Depuis août 2008, le placement en Région wallonne d'un compteur individuel d'électricité et le placement d'un compteur individuel de gaz est obligatoire pour tout logement neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants. Pour les immeubles à appartements construits avant août 2008 et n'ayant pas fait l'objet de tels travaux depuis, la législation prévoit une période transitoire de mise en conformité pour la pose de compteurs individuels, cette période venant à échéance le 31 décembre 2023.

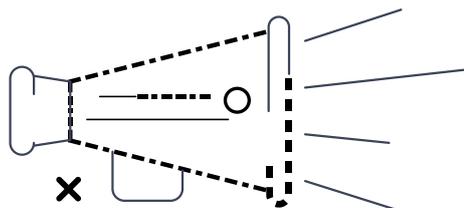
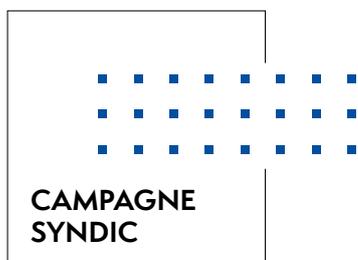
Dès lors, pour le 1er janvier 2024, tous les logements devront être équipés d'un compteur individuel d'électricité et selon les cas, d'un compteur individuel de gaz. Les propriétaires d'immeubles à appartements qui n'en sont pas encore équipés ont l'obligation d'y faire placer, à leurs frais, des compteurs individuels par le gestionnaire de réseau de distribution. Vous trouverez les principales modalités de cette obligation sur le site de la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie).

L'IMPORTANCE D'UN PEB PRÉCIS DANS LES COPROPRIÉTÉS

Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'un bien immobilier et indique les travaux de rénovation permettant d'améliorer cette performance. Depuis plusieurs années, le PEB est au centre de toutes les préoccupations du fait des exigences environnementales et des crises énergétiques. Le résultat du certificat PEB est donc important !

Tout propriétaire désirant mettre en vente ou en location son bien immobilier doit obligatoirement disposer d'un certificat PEB, cette obligation étant également applicable aux biens situés dans des immeubles à appartements. La copropriété dans laquelle vous agissez en tant que syndic reçoit la visite d'un certificateur PEB ? Donnez-lui accès à toutes les pièces qui lui permettront d'encoder les valeurs les plus précises possibles, ce qui inclut notamment l'accès à la chaufferie (en cas de chaudière collective). En effet, si le certificateur ne peut y accéder, il sera tenu d'encoder des valeurs par défaut qui conduiront à un résultat du PEB non seulement incorrect, mais surtout très mauvais.





TOP DÉPART POUR LA CAMPAGNE SYNDIC!

En collaboration avec les parties prenantes du secteur (Federia, CIB Vlaanderen et le Fonds 323), nous avons élaboré une importante campagne digitale axée autour du métier de syndic. Très attendue par nos membres syndics, cette campagne doit rencontrer trois objectifs principaux : revaloriser la profession, susciter les vocations et informer le grand public. Focus sur la concrétisation d'efforts combinés et de plusieurs mois de travail!

Tout d'abord, revenons brièvement en avril 2022. Sous l'impulsion de Sandrine Galet et Frederiek Thiers, nos deux membres syndics du Bureau de l'IPI, une enquête de grande envergure était menée auprès d'approximativement 20.000 personnes. Parmi celles-ci, les étudiants en immobilier, les employés travaillant dans les bureaux de syndic ainsi que tous les agents immobiliers. Notons qu'au lancement de l'enquête, moins de 500 membres exerçaient exclusivement le métier de syndic, ce qui est beaucoup trop faible pour assurer une gestion professionnelle du nombre croissant de copropriétés.

L'enquête visait donc à comprendre les raisons qui se cachent derrière la pénurie dont souffre le métier. Pourquoi suscite-t-il si peu de vocations? Comment améliorer le quotidien des syndics? Quels sont les freins majeurs? Les copropriétaires sont-ils suffisamment informés? Près de 2.000 personnes ont répondu à ces questions et nous ont ainsi livré leur perception du métier.

Que nous ont appris les résultats? Les syndics souffrent d'une charge mentale de travail conséquente combinée à un déséquilibre entre vie professionnelle et vie privée ainsi qu'un manque de (re)connaissance des copropriétaires. Parmi les pistes de solutions envisagées, la mise en place d'une campagne de sensibilisation et d'information destinée tant au grand public qu'aux personnes en quête d'une réorientation professionnelle. Et pour nous aider dans la conception et le lancement de cette campagne, nous avons fait appel à une agence de communication disposant d'une large expérience dans le domaine immobilier.

DES CAPSULES VIDÉO AUTHENTIQUES ET DYNAMIQUES

Ainsi, la campagne doit non seulement informer un public souvent peu averti du rôle et compétences du syndic mais aussi susciter de l'intérêt auprès de profils provenant d'horizons différents. Notre fil conducteur? L'authenticité! A travers des courtes capsules vidéo, des syndics rompus au métier partagent leur expérience et décrivent les aspects positifs de leur travail. Ces vidéos donnent également un aperçu du quotidien d'un syndic et des défis qu'il comporte ainsi que les compétences indispensables à acquérir en vue d'exercer le métier. Au total, plus de 100 capsules francophones et néerlandophones ont été tournées et seront diffusées progressivement sur la page internet conçue pour la campagne ainsi que sur nos réseaux sociaux. Ces derniers seront d'ailleurs régulièrement alimentés pendant plusieurs semaines et renverront le viewer vers le site internet pour des informations plus complètes.

En parallèle, deux autres vidéos dynamiques, plus longues et tournées par des acteurs, plongent le viewer dans le quotidien multitâches et polyvalent d'un syndic. S'il s'acquitte de tâches administratives et comptables indispensables, le syndic n'est certes pas cantonné dans son bureau. Inspections au sein des copropriétés, gestion technique, assemblées générales, ... autant d'activités inhérentes au métier. Ces deux vidéos, destinées majoritairement aux copropriétaires et aux étudiants, s'adressent également à des personnes qui ont un profil en lien avec le métier de syndic (avocats, comptables, etc.). En outre, rappelons que l'agrégation IPI n'est pas requise pour exercer en tant qu'employé dans un bureau de syndic, une fonction importante également en pénurie qui soulage pourtant le syndic d'une partie de sa charge de travail.



UN SITE INTERNET INFORMATIF ET ÉVOLUTIF

Le syndic est tenu par un cadre légal qui fixe à 16 le nombre de missions qu'il doit respecter. Bien souvent, les copropriétaires n'en sont pas conscients et requièrent donc l'aide du syndic pour des tâches ne relevant pas de ses compétences (conflit entre des copropriétaires par exemple). Pour solutionner cette méconnaissance du rôle et tâches du syndic, le site internet de la campagne contient des informations sur ce que peut (et ne peut pas) faire leur syndic. Une meilleure compréhension de ses obligations légales devrait soulager le syndic et lui permettre de se concentrer davantage sur les tâches importantes.



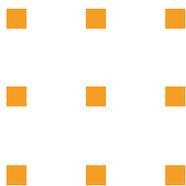
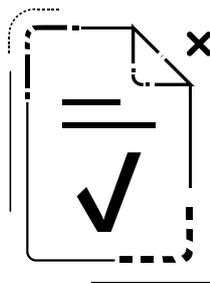
Nous souhaitons présenter le métier de syndic sous un jour nouveau. Les professionnels interviewés dégagent tous les éléments positifs et satisfaisants de leur métier tels que la richesse des tâches, l'aspect relationnel ou encore le côté stimulant du travail. Si certains copropriétaires sont parfois mécontents, la grande majorité d'entre eux est reconnaissante du travail accompli par leur syndic. Celles et ceux qui optent pour ce métier font de la gestion des bâtiments leur priorité et mettent tout en œuvre pour trouver des solutions bénéfiques pour la copropriété."

Sandrine Galet, syndic et vice-présidente de l'IPI.



Pour s'informer, les (futurs) copropriétaires peuvent donc lire une série d'articles (accessibles et vulgarisés) relatifs à diverses thématiques. Le site étant évolutif, cette base sera régulièrement complétée d'autres articles tout au long de la campagne. En outre, les copropriétaires peuvent tester leurs connaissances sur le métier de syndic à travers un quiz (également évolutif) comprenant cinq questions et un correctif. Enfin, les copropriétaires pourront télécharger une brochure fournissant des informations sur le fonctionnement d'une copropriété et notamment sur les différents organes de l'ACP, les majorités requises lors des votes, les documents tels que l'acte de base et le règlement d'ordre intérieur, etc. Si la brochure sera avant tout informative, elle sensibilisera également le lecteur en lui rappelant qu'un copropriétaire a des droits mais aussi des obligations.





L'ASSURANCE COLLECTIVE RC PROFESSIONNELLE ET CAUTIONNEMENT SOUSCRITE PAR L'IPI

Depuis le 1^{er} janvier 2016, tous les membres de l'IPI sont automatiquement en règle en ce qui concerne leur assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement, ceci via le paiement de leur cotisation IPI. L'obligation de disposer d'une telle assurance figure de longue date dans le Code de déontologie de l'IPI. Les conditions minimales du contrat d'assurance ont ensuite été fixées par l'arrêté royal du 29 septembre 2022, lequel remplace la directive déontologique du 14 septembre 2006.

Ainsi, chaque agent immobilier (personne physique ou morale) inscrit au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires de l'IPI est couvert par la police d'assurance collective que l'IPI a contractée auprès de l'assureur AXA. Cette police est gérée par Van Dessel pour les agents immobiliers inscrits au rôle francophone et par Concordia pour ceux inscrits au rôle néerlandophone. Grâce à la collaboration entre les deux courtiers, un traitement harmonieux de tous les dossiers peut être assuré. Fin 2023, l'IPI a signé un nouvel accord avec les trois parties en vue de l'adapter et étendre la couverture de vos activités. Il en résulte un certain nombre de nouveautés dans la police que nous vous expliquons ci-dessous.

NOUVEAU EN 2024

La liste des **activités supplémentaires assurées** a été **élargie**. Ainsi, vous êtes désormais également assuré pour les dommages causés à la suite des événements commerciaux, publicitaires, sociaux, culturels et sportifs que vous organisez vous-même ou auxquels vous participez.

Exemple : congrès, expositions, foires commerciales, séminaires, voyages culturels, foires, marchés.

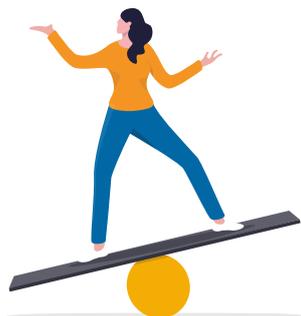
Les dommages causés par les services sociaux et médicaux, y compris les dommages résultant de la responsabilité du personnel médical agissant en votre nom, ont également été inclus.

Le capital assuré dans le cadre de la **garantie protection juridique** a été porté de 12.500 € à 20.000 €.

Enfin, pour la garantie protection juridique, vous pouvez désormais **choisir librement l'avocat** qui vous défendra, vous représentera ou protègera vos intérêts.

En revanche, pour les réclamations en **responsabilité civile**, vous devez choisir dans une liste fixe d'avocats.

Outre les nouveautés, il est également important de prendre connaissance du contenu et de la portée de l'ensemble du contrat, sur lequel nous revenons ci-dessous.



LE CONTRAT EN RÉSUMÉ

QUI EST ASSURÉ ?

Les assurés du contrat collectif sont :

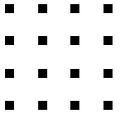
- l'agent immobilier, personne physique ou morale, qu'il soit inscrit au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires, et qu'il exerce sous le statut d'indépendant à titre principal ou complémentaire ;
- par extension, le personnel, les stagiaires des écoles et les autres employés du bureau sont également assurés lorsqu'ils agissent pour le compte de l'agent immobilier.

POUR QUELLES ACTIVITÉS Y A-T-IL UNE INTERVENTION ?

La police couvre les activités de l'agent immobilier telles que décrites dans l'article 2 de la loi du 11/02/2013 :

- les activités de l'agent immobilier-courtier: il intervient dans la relation entre l'acheteur et le vendeur ou le bailleur et le locataire, en mettant les parties en contact. Il fournit, pour le compte de tiers, une assistance déterminante en vue de la vente, de l'achat, de l'échange, de la location ou du transfert de biens immobiliers, de droits immobiliers ou de fonds commerciaux ;
- les activités de l'agent immobilier-syndic: il gère les parties communes des copropriétés dans des immeubles d'appartements ;
- les activités de l'agent immobilier-régisseur: il s'occupe de la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers appartenant à des tiers (personnes physiques ou morales).

Vous pouvez évidemment exercer une ou plusieurs de ces activités.



La garantie s'applique aux activités assurées exercées à partir d'un siège d'exploitation (ou bureau) belge pour des biens immobiliers situés dans un Etat membre de l'Espace Économique Européen (au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013) ou en Suisse.

En outre, les activités exercées à partir d'un siège d'exploitation situé dans un Etat membre de l'Espace Économique Européen ou en Suisse sont également couvertes lorsque les activités d'intermédiation concernent des biens immobiliers situés en Belgique.

En cas de litige, la couverture n'est applicable que si l'assuré est cité à comparaître devant un tribunal situé sur le territoire d'un Etat membre de l'Espace Économique Européen ou de la Suisse.

Une intervention est également prévue pour :

- les dommages causés par les enseignes et panneaux publicitaires ainsi que les hampes de drapeaux, où qu'ils soient situés ;
- les activités et travaux accessoires de l'assuré liés à l'exploitation de ce dernier tels que les travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation, y compris ceux des immeubles, de leurs abords, des trottoirs et cours, l'installation et le démontage du matériel sont également assurés.

QU'EST-CE QUI EST ASSURÉ ?

Responsabilité civile exploitation

La garantie "Responsabilité civile exploitation" peut être comparée à une assurance familiale mais adaptée aux activités professionnelles exercées en qualité d'agent immobilier.

Exemple: votre responsabilité peut être engagée lorsqu'un panneau publicitaire de votre agence immobilière s'envole et endommage un véhicule stationné.

Responsabilité civile professionnelle

Cette garantie couvre les conséquences financières des dommages causés à des tiers en raison d'une faute professionnelle commise par vous, en tant qu'agent immobilier, ou par votre personnel, dans le cadre de l'exercice des activités professionnelles.

Quelques exemples pour clarifier:

- En tant que courtier, vous confirmez l'obtention d'un titre d'urbanisme alors que la demande est encore en cours ;
- En tant que syndic, vous déclarez tardivement à l'assureur un sinistre causé par des inondations ;
- En tant que syndic, vous ne payez pas la prime d'assurance incendie, ce qui signifie que la copropriété n'est pas couverte ;

- En tant que régisseur, vous négligez le suivi du paiement des loyers.

LE VOL OU LE DÉTOURNEMENT + GARANTIE CAUTIONNEMENT

En outre, une intervention est prévue en cas de vol ou de détournement par le personnel et de vol par des tiers, ainsi qu'une garantie de cautionnement.

PROTECTION JURIDIQUE

Bien que la garantie protection juridique n'ait pas été retenue dans l'arrêté royal, elle a été maintenue dans la police. Cette garantie comporte deux volets :

- D'une part, la **défense pénale**. Il s'agit d'une intervention dans les frais de défense si vous êtes poursuivi pénalement en tant qu'agent immobilier.

Exemple: vous êtes en procès pour avoir refusé un candidat locataire d'origine étrangère.

- D'autre part, il y a la section "**recours civil**", qui rembourse les frais liés, par exemple, à l'introduction d'une action contre un tiers.

Exemple: un voisin porte plainte contre votre agence pour des perturbations olfactives causées par la présence de canalisations défectueuses dans son immeuble.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES EXCLUSIONS ?

Certains agents immobiliers essaient de se démarquer de la concurrence en prestant des activités complémentaires telles que promoteur immobilier ou commissaire aux comptes. Toutefois, les dommages résultant de ces activités complémentaires ne sont pas couverts par la police collective de l'IPI.

Sont également exclus de la police :

- Les réclamations fondées sur des engagements particuliers consentis par l'agent immobilier et qui aggraveront sa responsabilité civile.
Exemple: un abandon de recours.
- Les dommages résultant d'un acte délictueux volontaire, d'un acte intentionnel ou d'une négligence grave.
Exemple: vous dissimulez délibérément des informations essentielles.
- Les dommages résultant de la présence ou de la dispersion d'amiante.



QUELS SONT LES MONTANTS ASSURÉS ?

Responsabilité civile exploitation, par sinistre :

- 1.250.000 € pour les dommages corporels et immatériels consécutifs
- 250.000 € pour les dommages matériels et immatériels consécutifs
- 250.000 € pour les dommages immatériels purs.

En ce compris, dans les mêmes limites, les dommages causés par le feu, l'incendie, la fumée, l'explosion, une atteinte à l'environnement et des troubles de voisinage.

Responsabilité civile professionnelle, par sinistre :

- 1.250.000 € pour les dommages corporels et immatériels consécutifs
- 250.000 € pour les dommages matériels et immatériels consécutifs
- 250.000 € pour les dommages immatériels purs.

Vol et détournement

La garantie vol et détournement commis par le personnel et vol par des tiers est couverte à concurrence de 30.000 € par sinistre.

Garantie cautionnement

Le montant du cautionnement est plafonné à 250.000 € par agent immobilier par sinistre et par année d'assurance.

Protection juridique

La garantie protection juridique, pour le recours civil et la défense pénale, est couverte à raison de 20.000 € par sinistre.

QUELQUES DÉFINITIONS IMPORTANTES :

Dommage corporel : atteinte au corps d'une personne et ses conséquences matérielles ou morales.

Dommage matériel : l'endommagement, la destruction ou la perte totale ou partielle d'un bien ou d'un animal.

Dommage immatériel : toute perte matérielle résultant de la privation d'avantages liés à l'exercice d'un droit, à la jouissance d'un bien (perte de chiffre d'affaires, de clientèle, de réputation commerciale, de bénéfice, perte d'usage de biens meubles ou immeubles, arrêt de la production et autres inconvénients similaires).

Dommage immatériel pur : toute perte financière ne résultant pas d'un dommage physique ou matériel.

Dommage immatériel consécutif : toute perte matérielle résultant d'un dommage corporel ou matériel couvert par le présent contrat.

QUELLES SONT LES FRANCHISES APPLICABLES ?

La franchise, pour chaque sinistre, ne peut excéder 10 % du montant du dommage avec un maximum de 2.500 €.

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

Lorsque vous êtes confronté à un dossier de demande d'indemnisation, vous souhaitez que votre dossier soit traité le plus efficacement possible. Notre premier conseil est donc le suivant : introduisez un dossier complet. En effet, cela évite une communication excessive et nous permet d'assurer une assistance plus fluide et adéquate pour toutes les parties impliquées. Pour vous aider à introduire votre demande, nous mettons à votre disposition une déclaration en ligne que vous trouverez via le lien suivant : www.vandessel.be/fr/ipi-declarer-un-sinistre. Ce type de déclaration en ligne sert de "check list" des documents à fournir dès le départ pour accélérer la prise en charge de la déclaration. Il est bien entendu toujours possible de nous contacter pour un avis sur le sinistre et/ou une aide pour introduire la déclaration.

Voici quelques conseils supplémentaires :

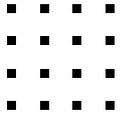
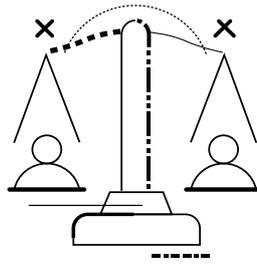
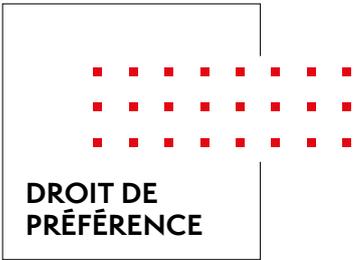
1. Prenez toute mesure raisonnable en vue de **prévenir** ou de **limiter les conséquences** du sinistre.
2. Ne reconnaissez jamais votre responsabilité ou ne faites jamais de promesse d'indemnisation **sans l'accord écrit de l'assureur**.
3. Assurez-vous d'avoir toutes les coordonnées de la partie adverse.
4. Déposez une déclaration dans les **huit jours** suivant la notification ou l'assignation à comparaître.
5. Envoyez toutes les pièces justificatives telles que le contrat de vente, la mise en demeure, le(s) devis, les photos, ...

Tous les dossiers en cours chez Marsh ont été transférés à Van Dessel. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone au +32 2 669 22 23 ou par courriel ipi@vandessel.be.

Van Dessel



à l'arrière, de gauche à droite : John Stoefs (Van Dessel), Pascal Vermeulen (AXA), Patrick Verlinden (Van Dessel), Steve Sartor (Concordia)
à l'avant, de gauche à droite : Frederiek Thiers, Sandrine Galet, Nicolas Watillon, Olivier Morobé



LE DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE À BRUXELLES

La matière du bail d’habitation à Bruxelles a connu deux grands changements en cette fin de législature :

- la procédure locative, en ce compris les modalités d’expulsion, a été modifiée par une ordonnance du 22 juin 2023 entrée en vigueur le 31 août 2023 ;
- une autre ordonnance, votée en séance plénière ce 19 septembre 2023, instaure un droit de préférence en faveur du locataire en cas de mise en vente du bien qu’il occupe.

Exposons ce nouveau droit de préférence.

Qui ?

Le bénéficiaire de ce droit de préférence est le locataire d’un bail de résidence principale à Bruxelles, domicilié dans les lieux, pour autant que ce bail ne soit pas (ou plus) un bail de courte durée. Rappelons que le bail de courte durée est conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce droit profite donc à un locataire qui s’inscrit sérieusement dans les lieux (en y étant domicilié) et dans la durée (en excluant le bail de courte durée).

Le locataire n’est pas le seul titulaire de ce droit de préférence : ce droit est étendu à sa famille, à savoir son conjoint ou cohabitant légal, ses enfants et ceux de ce dernier, pour autant toujours que ce membre de la famille soit domicilié dans les lieux.

Sont donc exclus les locataires qui ne sont pas domiciliés dans les lieux au jour où naît ce droit de préférence, mais aussi les locataires d’un bail de colocation ou d’un bail étudiant.



Quand ?

Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2024. Elles trouveront donc à s’appliquer à toute décision de mise en vente prise à dater de cette date. La nouvelle ordonnance s’applique donc aux baux en cours.

Le bailleur qui aura décidé de mettre en vente ce bien avant la nouvelle année sera dispensé de ces formalités, à charge pour lui de démontrer, en cas de contestation, que le processus de mise en vente avait été mis en mouvement avant le nouvel an.

Mise en œuvre

La mise en œuvre de ce droit de préférence nous paraît ardue.

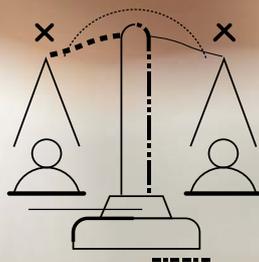
Il revient tout d’abord au bailleur d’avertir son locataire de son intention de vendre le bien et de lui formuler une offre de vente. Comme toute offre, pour qu’elle puisse sortir ses effets en cas d’acceptation, elle doit être complète, ferme et précise : elle doit donc viser le bien, sa description, sa désignation cadastrale et le prix sollicité. Le locataire dispose alors de 30 jours pour prendre position à dater de la réception de cette offre.

En cas d’acceptation, cette acceptation vaut alors vente. Le transfert de propriété est toutefois différé à la signature de l’acte authentique, de même que le paiement du prix, sous réserve d’un éventuel acompte.

Si le locataire ne prend pas position, il est réputé avoir renoncé à l’exercice de son droit. Le bailleur est alors libre de contracter avec un tiers aux mêmes conditions.

Si le locataire ne donne pas suite à l’offre originale et que, dans le cadre du processus de mise en vente, le bailleur devait in fine vendre à des conditions plus avantageuses que celles offertes au locataire initialement, le bailleur devra formuler une nouvelle offre de vente à son locataire qui, désormais, disposera de 7 jours à compter de la réception de cette nouvelle offre pour prendre position.

DROIT DE PRÉFÉRENCE



Agent immobilier et notaire – Le texte prévoit que l'agent immobilier ou le notaire chargés de la vente doit s'inquiéter du respect, par le bailleur-vendeur, de ses obligations et, le cas échéant, les pallier. Ainsi, si l'un de ces intervenants constate que le bailleur n'a pas proposé le bien à son locataire, le texte dit qu'il devra lui-même y procéder.

Il nous paraît que par facilité, l'agent immobilier devra enjoindre son client à notifier son intention au locataire, pour éviter d'écrire en son nom, et se garder la preuve de cette injonction.

Il s'agit donc d'une obligation spécifique et nouvelle pour l'agent immobilier, laquelle est d'autant plus étonnante que la réglementation de cette profession relève de la compétence du pouvoir fédéral. Dans son avis, le Conseil d'Etat n'y a cependant pas vu d'objection.

Droit de préemption

Le rôle du notaire est particulièrement accru : en effet, si le notaire devait encore constater que l'obligation du bailleur-vendeur n'a pas été remplie préalablement, il devra notifier au locataire, au plus tard 60 jours avant la passation de l'acte authentique, la copie du compromis signé avec un tiers acquéreur ou de l'accord signé avec ce dernier, afin de permettre au locataire d'exercer son droit dans les 30 jours de la réception de cette notification. Dans ce cas, le droit de préférence, présenté comme tel par le texte, constitue en réalité un véritable droit de préemption puisque si le locataire exerce son droit, il prend la place du candidat acquéreur.

En cas de vente publique

Le texte prévoit des garanties similaires pour le locataire en cas de mise en vente publique du bien.

Ainsi, en cas de vente publique dématérialisée (la plus courante actuellement), le notaire devra notifier au locataire le cahier des charges au moins 30 jours avant la mise en vente et il reviendra au locataire d'indiquer s'il entend exercer son droit. Dans l'affirmative, il devra indiquer le prix maximum qu'il propose.

Si le montant de la dernière enchère est inférieur ou égal au prix proposé par le locataire, ce dernier remporte la vente au prix de la dernière enchère. Si, à l'inverse, le prix des enchères excède le prix proposé par le locataire, ce dernier est déchu de son droit.

Sanction

En cas de non-respect par le bailleur du droit de préférence de son locataire, ce dernier se voit nanti d'une action subrogatoire qu'il peut tenter contre l'acquéreur, afin de devenir propriétaire du bien à sa place, moyennant remboursement du prix payé par ce dernier.

Cette procédure verra également la présence du vendeur à la cause pour lui permettre, le cas échéant, de contester le non-respect du droit de préférence allégué par le locataire.

Au vu de leurs obligations spécifiques, la mise à la cause de l'agent immobilier et du notaire sera sans doute courante, d'où l'importance pour l'agent immobilier de se soucier du respect de cette obligation par son client vendeur et d'en conserver la preuve.

En effet, le locataire disposera d'un délai d'un an à dater de la transcription de la vente pour intenter son action. Au-delà, il sera trop tard.

Exceptions

Certaines ventes privent le locataire de cette faculté. Le texte en vise une dizaine à l'article 247/1 § 2. Citons, sans entrer dans les détails, la vente opérant au sein de la famille (1°), la cession d'usufruit ou de nue-propriété (2°), la cession immobilière opérant dans le cadre de fusions, scissions ou liquidations de sociétés (3°), la vente à sa propre société (4°), la cession de droits indivis entre indivisaires (5°), la vente d'un bien frappé par un arrêté d'inhabitabilité (8°).

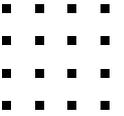
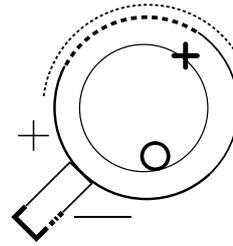
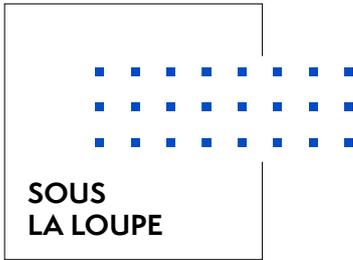
Lorsque le bien vendu comporte plusieurs logements, les locataires ne disposent pas non plus de ce droit, car cela impliquerait de devoir diviser l'immeuble et de créer une copropriété (9°).

Il existe également deux exceptions en faveur des pouvoirs publics : lorsque le bien est cédé à une autorité publique en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général (6°) ou lorsque le bien fait l'objet d'un arrêté d'expropriation (7°).

Le locataire est enfin également déchu de son droit de préférence si le bien avait déjà fait l'objet, avant la conclusion du bail, d'une promesse de vente envers un tiers et que ce dernier exerce son droit (10°).

Vincent DEFRAITEUR

Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant en droit des biens à l'ULB et à Saint-Louis



LE STAGE SOUS LA LOUPE – FOIRE AUX QUESTIONS



Cette rubrique s'adresse tout particulièrement aux stagiaires et aux (futurs) maîtres de stage. Étape 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.

JE SOUHAITE EFFECTUER UN STAGE COURTIER ET SYNDIC. EN PRATIQUE, COMMENT CELA SE PASSE-T-IL ?

La demande d'inscription :

Lors de sa demande d'inscription à la liste des stagiaires, le candidat peut s'inscrire simultanément à la colonne des courtiers et des syndics. Pour ce faire, il doit introduire deux demandes d'inscription distinctes et doit conclure une convention de stage soit avec un maître de stage inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires, soit avec deux maîtres de stage différents (l'un inscrit sur la colonne des courtiers et l'autre sur celle des syndics). Dans ce deuxième cas de figure, deux conventions devront donc être signées et annexées aux demandes d'inscription. Notons que le stagiaire devra présenter, à distance, deux tests de compétence.

Le parcours de stage :

En pratique, le stagiaire dispose de maximum trois ans pour prêter les heures requises (1.500 heures dans le cadre du stage principal et 750 heures pour le stage secondaire), présenter et réussir les tests d'aptitude pratique des deux stages (deux tests écrits et deux tests oraux). Le stagiaire est libre d'effectuer les deux stages simultanément ou de débiter par le stage principal et enchaîner avec le stage secondaire. Toutefois, l'ensemble des obligations inhérentes aux deux stages devront être accomplies endéans les trois ans. Étant donné qu'il peut être difficile de tout réaliser dans le temps imparti, nous recommandons de ne pas s'inscrire simultanément dans les deux colonnes.

LORS DE MON INSCRIPTION À LA LISTE DES STAGIAIRES, J'AI CHOISI LE COURTAGE COMME STAGE PRINCIPAL ET LE SYNDIC COMME STAGE SECONDAIRE. PUIS-JE MODIFIER CE CHOIX EN COURS DE STAGE ?

La réponse est non ! Le stagiaire fait un choix lors de son inscription et doit s'y tenir pendant toute la durée de son stage. Une fois que la Chambre a procédé à son inscription à la liste

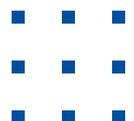
des stagiaires, il n'a donc plus la possibilité d'échanger ses deux stages. Par ailleurs, notons que le stage secondaire ne pourra pas être validé avant le stage principal. En d'autres termes, même si toutes les conditions du stage secondaire sont remplies (heures requises, e-learning, factures, etc..), le stagiaire ne pourra pas être admis au test d'aptitude pratique tant qu'il n'entrera pas dans les conditions pour également valider le stage principal. Il peut néanmoins valider les deux stages en même temps.

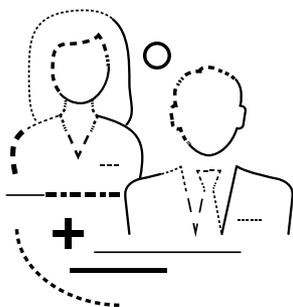
JE SUIS TITULAIRE SYNDIC DEPUIS QUATRE ANS ET JE DESIRE FAIRE UN STAGE COURTIER. QUE DOIS-JE FAIRE ?

Une demande complète d'inscription doit être introduite depuis le compte personnel. Une fois que le dossier est en ordre, le candidat présente le test de compétence afin que son dossier soit soumis à la Chambre exécutive qui procède alors à son inscription. Ayant déjà effectué un premier stage (= stage principal), le stagiaire devra prêter l'équivalent de 750 heures sur une période de maximum trois ans. À l'inverse du stage principal, il n'y a pas de durée minimale, ce qui signifie que le stagiaire pourrait par exemple être admis au test d'aptitude pratique après sept mois (pour autant que l'ensemble des conditions soient remplies). Enfin, le stagiaire devra présenter un examen écrit et un examen oral en lien avec la colonne à laquelle il est inscrit.

J'ACCOMPAGNE TROIS STAGIAIRES QUI EFFECTUENT TOUS LEUR STAGE À TEMPS PARTIEL. PUIS-JE EN ACCOMPAGNER UN AUTRE ?

En tant que maître de stage, vous pouvez automatiquement superviser deux stagiaires. Vous pouvez en accompagner un troisième sur dérogation (article 17 du règlement de stage) accordée par la Chambre exécutive. Cette limite est applicable tant aux stages effectués à temps plein qu'à temps partiel. Si les trois stagiaires que vous chapeutez réalisent leur stage à titre complémentaire, vous ne pourrez donc pas en superviser un quatrième.

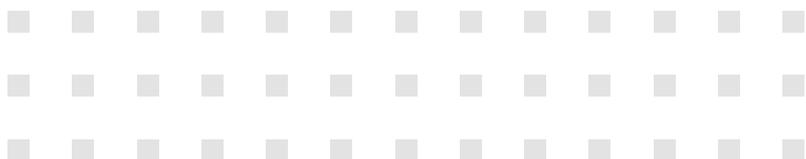




NOUVEAUX TITULAIRES 2023

Lors des audiences administratives des 22 août, 5 septembre, 3, 10 et 31 octobre, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 63 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

ANTONIOU	Geoffrey	KREPS	Thierry
AUQUIER	Julie	KURZ	Francis
BARON	Gal	LANGE	Sébastien
BARRAS	Derek	LE GRELLE	Nathan
BELLAROSA	Valentin	LECLUSE	Jacques
BELLIA	Enzo	LEGRAND	Valentine
BOULBEN EL FALLAH	Ilias	LEONARD	Thomas
D'ARRAS D'HAUDRECY	Morgane	LEROY	Manon
DAWANS	Bastien	LOWRY	Elysia
DE CORT	Lucie	MARLAIR	Antoine
DE VEERMAN	Dorian	MBEYA	Gloria
DEHAUT	Quentin	MILIOTO	Angelo
DELAVEUX	Nicolas	MORRA	Graziella
DELUSSU	Inès	MOUSTIER	Sidney
DEMEIRE	Pauline	PEGORARO	Stéphanie
DERWAELE	Aurore	PETIAU	Daniel
DESCAMPS	Manon	PIRLOT	Philippe
DÉSIRON	Kim	POLET	Sébastien
EKEROGLU	Emin	RABAH	Amel
FAUQUEUX	Maggie	REHEUL	Renaud
FAUVEAU	Camille	SAAVEDRA-MENA	Maxence
GERARD	Hugues	SCHREIBER	Louis-Alexandre
GOLENVAUX	Isabelle	SOTO MORAL	Fabian
GUELDRE	Zoé	THÉRASSE	Laura
GUYON	Julie	VAN PÉE	Jimmy
HAMENDE	Pierre	VANDENHENDE	Alexandre
HAUSOUL	Pierre-Yves	VANDERVELDE	François
HENDRIX	Eléonore	VANHOUTTE	Benjamin
HERMANS	Maxime	VANOPDENBOSCH	Adriano
HEYDARI	Hassan	WATY	Christian
JACOBS	Shannah	XENITOPOULOS	Meny
JACQUET	Renaud		

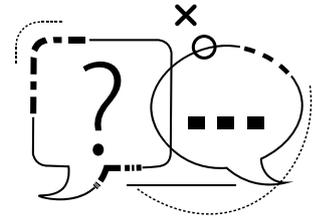
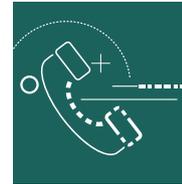


QUESTIONS

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.



Quels documents et informations puis-je demander à mon locataire à Bruxelles ?

Le 13 octobre 2023 a été publié au Moniteur l'arrêté qui instaure un "formulaire de candidature" à soumettre à un candidat locataire qui souhaite louer un logement à Bruxelles.

L'utilisation de ce formulaire standard, dont la publication était prévue dans le Code du logement, permet aux bailleurs et aux agents immobiliers d'être certains de respecter la réglementation en matière de discrimination notamment.

Le document peut être téléchargé via ce lien :

<https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2023/06/15/2023043258/justel>

Que faire si le locataire ne paie plus son loyer ou son indemnité d'occupation et que je ne peux pas l'expulser ?

Une des mesures adoptées récemment en Région de Bruxelles-Capitale est l'instauration d'un moratoire hivernal généralisé sur l'ensemble des logements (publics et privés) entre le 1er novembre et le 15 mars.

Toutefois, le propriétaire peut faire appel à la Région pour être indemnisé si son locataire refuse de quitter les lieux suite à un jugement d'expulsion et ne paie plus rien.

Il faut noter également que dans certaines circonstances, le bailleur peut demander au juge de lui permettre quand même d'expulser son locataire malgré la trêve hivernale. Ces circonstances sont les suivantes :

- une solution de relogement est disponible ou le locataire a quitté le logement ;
- l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse continuer ;
- le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible (il a par exemple changé la destination des lieux) ;
- le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel (il a lui-même par exemple donné son renon pour le logement qu'il occupait).

Un propriétaire peut-il être sanctionné s'il laisse son immeuble inoccupé ?

Maintenir inoccupé un immeuble ou une partie de bâtiment destiné au logement pendant plus de douze mois constitue une infraction au Code bruxellois du Logement.

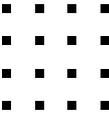
L'infraction peut être révélée par une enquête d'initiative menée par Bruxelles Logement ou via une plainte déposée auprès de cette administration.

Après identification d'un logement présumé inoccupé, Bruxelles Logement envoie un avertissement à son propriétaire, qui dispose d'un délai de trois mois pour :

- prouver que le logement est occupé ;
- justifier l'inoccupation du logement (programmation ou réalisation de travaux, raison légitime, cas de force majeure).

À défaut de réponse ou de justification valable trois mois après l'envoi de l'avertissement, une amende administrative est infligée.

CECI N'EST PAS UN AU REVOIR ... LA VERSION 2.0 DE L'IPI-NEWS DÉBARQUE BIENTÔT!



La version papier de votre magazine vit ses dernières heures ... En effet, à partir de 2024, l'IPI-News sera disponible de manière digitale exclusivement! Ainsi, après plus de 25 ans et des milliers d'exemplaires imprimés trimestriellement, une page se tourne, une évolution logique à l'ère de la digitalisation et des efforts écologiques. La majorité de nos membres, interrogés en mai dernier, étaient également favorables à ce changement. Si la version papier disparaît, votre magazine trimestriel ne tire toutefois pas sa révérence, bien au contraire! Que vous réserve la version 2.0 de l'IPI-News?

UNE IDENTITÉ VISUELLE

L'IPI-Mail, qui a soufflé ses 500 bougies au début du mois de décembre, a bénéficié d'un relooking total. Le design est nouveau, plus épuré et s'inscrit dans une démarche claire: doter l'Institut d'une identité visuelle propre et reconnaissable. Après le renouvellement de notre site et notre newsletter électronique, c'est désormais au tour de l'IPI-News de profiter de ces changements. A terme, tous nos canaux de communication (newsletters, brochures, fiches explicatives, ...) disposeront du même style graphique. Voici un petit teaser de ce qui vous attend prochainement:

19982024



notre site internet et sa Knowledge Base. Prenons pour exemple notre Knowledge Base, des publications du [Moniteur belge](#), des sites internet, votre magazine vous renverra vers une multitude d'informations accessibles en quelques clics seulement. Un gain de temps non négligeable!



UN MAGAZINE PLUS COMPLET ET DYNAMIQUE

La version digitale ne souffrira plus des fonctionnalités limitées inhérentes au format papier. En effet, à l'avenir nous pourrions intégrer dans les articles des liens renvoyant vers divers sites. Prenons pour exemple notre site internet et sa Knowledge Base, des publications du Moniteur belge, des sites gouvernementaux, etc. Ainsi, votre magazine vous renverra vers une multitude d'informations accessibles en quelques clics seulement. Un gain de temps non négligeable!

UNE PLUS GRANDE LISIBILITÉ ET FLEXIBILITÉ

Jusqu'à présent, il était impossible d'intégrer un article de dernière minute compte tenu des délais de mise en page et d'impression. En outre, l'impression de l'IPI-News subissait la contrainte du nombre de pages, à savoir qu'il devait absolument comporter un nombre de pages pairs. Dès lors, des choix s'imposaient parfois, la taille d'écriture de certains articles s'en trouvait réduite tandis que d'autres sujets étaient postposés faute de place ou de temps. Si notre objectif est de conserver le format actuel de 16 pages, la version digitale exclusive supprimera ces contraintes en nous octroyant plus de flexibilité et en nous permettant occasionnellement d'augmenter ou diminuer ce nombre. En outre, votre expérience de lecture sera améliorée grâce à l'agrandissement de la taille de la police d'écriture!

A la fin de chaque trimestre, vous recevez un IPI-Mail annonçant la sortie de votre magazine trimestriel. Retrouvez-le, et toutes les éditions précédentes, sur notre site internet sous l'onglet Actualités > IPI-News.