



NOUVEAU EN 2019:



OUTIL STAGE

POUR STAGIAIRES ET MAÎTRES DE STAGE



PLATEFORME E-LEARNING

DORÉNAVANT SUR IPI.BE!



TEST DE COMPETENCES ET TEST D'APTITUDE ÉCRIT

QUESTIONS MISES À JOUR



UNE ANNÉE 2019 NUMÉRIQUE

Ce mois-ci, pas d'IPI-NEWS traditionnel. Ce numéro spécial est entièrement consacré aux récentes innovations, principalement numériques, mises en place au sein de votre Institut. Ainsi, notre onglet "stage" innovant est opérationnel depuis le 1^{er} janvier de cette année, ce dont nous sommes particulièrement fiers. Le nouveau code de déontologie, en vigueur depuis le 30 décembre, n'a pas non plus échappé à notre attention au sein de ce magazine.

L'utilisation de l'outil est obligatoire pour tous les stagiaires inscrits à la liste des stagiaires depuis le 1^{er} janvier 2019, ainsi que pour leurs maîtres de stage. L'outil doit permettre la réalisation d'un stage qualitatif et diversifié, en mettant davantage l'accent

sur l'accompagnement. Il permettra également au stagiaire comme au maître de stage de mieux savoir ce que l'on attend d'eux et à quel moment.

Le stagiaire peut y ajouter ses activités et télécharger des documents par le biais d'un agenda numérique,

qui remplace les anciens rapports de stage.

De plus, le stage devra faire l'objet d'une évaluation intensive de la part du stagiaire et du maître de stage, ce qui permettra de mener une réflexion critique à ce sujet mais également de savoir plus précisément quels aspects doivent être abordés pendant le stage. Une formation spécifique est en cours d'élaboration à l'intention des maîtres de stage afin de les sensibiliser davantage à l'engagement important qu'ils prennent.

Et la numérisation ne s'arrête pas là. L'e-learning a été modernisé et se trouve désormais au sein de votre compte personnel sur le site de l'IPI. Certains changements ont également été apportés au niveau du test de compétences et du test d'aptitude écrit. Ce magazine vous en apprendra davantage à ce sujet.

Entre-temps, le nouveau code de déontologie est en vigueur depuis trois mois. Dans de précédentes publications, nous avons accordé une grande attention aux changements – certes limités mais tout de même très importants – de ce dernier. Le code de déontologie n'étant pas renouvelé chaque année et constituant un guide important dans le cadre de vos activités, nous avons réalisé un exemplaire détachable afin qu'il reste toujours à portée de main.

Nous espérons que vous apprécierez cette édition spéciale et vous souhaitons une bonne lecture.

Nicolas Watillon, vice-président
& Cécile Vause, trésorier



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

Frank Damen,
Dorien Stevens,
Steven Lee

EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust
Thomas Blairon
Ivan Stuer
et Jean-Pierre Lannoy

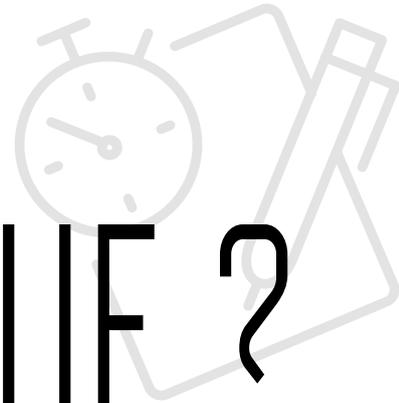
LAYOUT

Graphic Plugin

IMPRIMERIE

Mirto

QUOI DE NEUF ?



NOUVELLE PLATE-FORME POUR L'E-LEARNING

Début janvier, l'e-learning a quitté son environnement poussiéreux pour atterrir sur le site de l'Institut. En effet, vous pouvez désormais consulter la nouvelle version de l'e-learning par le biais de votre compte personnel sur le site Internet de l'IPI, www.ipi.be, auquel vous avez accès grâce à votre mot de passe habituel. Autre avantage : toutes vos attestations de formation s'y trouvent également (toutes au même endroit, donc).

Une nouveauté réside aussi dans l'obligation, pour les nouveaux stagiaires inscrits depuis le 1^{er} janvier 2019 à la liste des stagiaires, de suivre tous les cours d'e-learning. Ces cours contiennent la matière de base nécessaire à tous les membres de l'IPI, quelle que soit la colonne du tableau à laquelle ils sont inscrits.

Et pour les titulaires, nous vous rappelons que l'e-learning compte désormais pour maximum 2 heures dans le volume total pris en compte pour votre obligation de formation annuelle (10 heures par colonne et par an). Nos cours sont constamment mis à jour. Pour rester informé des législations les plus récentes, mieux vaut donc suivre les différents cours régulièrement.

TEST DE COMPÉTENCES ET TEST D'APTITUDE ÉCRIT

Depuis le début de cette année, le test de compétences et le test d'aptitude écrit sont réalisés dans un environnement moderne et convivial. Notons que les questions de **ces deux tests ont été actualisées.**

En collaboration avec certains experts du domaine, l'IPI a distillé 13 thèmes que l'on peut retrouver sur notre site. Les questions des deux tests traitent notamment de la location, de la vente, de la déontologie, de la fiscalité immobilière, etc. ils comportent 60 questions à choix multiples et sont à effectuer en maximum 2 heures.

Les questionnaires ont été entièrement renouvelés. Pour ce faire, nous avons collaboré avec les deux hautes écoles francophones qui proposent un bachelier à temps plein dans l'immobilier (Condorcet à Charleroi et Charlemagne à Liège) ainsi que des représentants du réseau des centres IFAPME.

Les 13 thèmes sont abordés dans le test de compétences et d'aptitude écrit du courtier comme du syndic. Certains thèmes auront évidemment plus d'importance selon la colonne dans laquelle vous êtes inscrit. Il est donc logique que le test réservé aux futurs syndics contienne des questions plus approfondies et plus nombreuses dans le domaine de la gestion que le test destiné aux futurs courtiers.

Nous tenons à souligner que suivre des cours d'e-learning ne suffit en aucun cas pour réussir le test d'aptitude de fin de stage. Un stage de qualité et diversifié, durant lequel tous les aspects ont été activement abordés, demeure d'une grande importance. Les thèmes sont connus. Essayez donc d'approfondir vos connaissances en la matière.





DÉONTOLOGIE

UN NOUVEAU CODE DE DÉONTOLOGIE TOUJOURS À PORTÉE DE MAIN

Le nouveau code de déontologie est entré en vigueur le 30 décembre de l'année dernière. Les règles prévues par l'ancien code ont donc été abrogées. La directive déontologique relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement conserve en revanche sa force obligatoire jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévu par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

La dernière révision du code de déontologie datait de 2006. Entre-temps, diverses révisions et réformes ont influencé la profession d'agent immobilier. Ainsi, l'année dernière, la loi sur les agents immobiliers a été réformée et le Code de droit économique a été révisé, tandis que la nouvelle loi sur la copropriété est entrée en vigueur le 1^{er} janvier de cette année. Il était donc grand temps de faire le point. Pour que vous l'ayez toujours à portée de main, nous avons décidé de publier le nouveau code au sein d'une annexe distincte pratique. Bien entendu, il est également possible de consulter le code de déontologie sur notre site Internet ou de le télécharger au format PDF.

Si les grandes lignes du code restent inchangées, certaines nouveautés majeures sont tout de même à retenir.

Le changement le plus important concerne l'obligation de formation de l'agent immobilier (article 37). Auparavant, chaque agent immobilier titulaire était tenu de suivre 20 heures de formation réparties sur deux ans.





Depuis le début de cette année en revanche, celui-ci doit se former à raison de **10 heures par colonne et par année civile**, ce qui devrait grandement faciliter le calcul des heures suivies et ce, tant pour l'Institut que pour le titulaire.

Les agents immobiliers inscrits dans les deux colonnes doivent donc suivre chaque année 20 heures de formation permanente. Dans le cadre de cette nouvelle obligation de formation, nous prenons en compte les heures suivies à partir du 1^{er} janvier 2019.

Le **choix** des formations **reste libre**. Il existe des formations de l'IPI, des formations données par des tiers agréés par l'Institut ou des formations données par des tiers non préalablement agréés par l'Institut. Dans ce dernier cas, l'agent immobilier doit, à la demande de la Chambre exécutive, être en mesure de fournir des preuves concernant les sujets de ces formations ainsi que le temps qui y a été consacré. La Chambre exécutive décidera alors d'en tenir compte ou non.

Autre nouveauté : vous devez désormais, sur chaque document et sur votre site Internet, mentionner **le nom de l'entreprise d'assurances** (SA AXA Belgium) qui couvre votre responsabilité civile professionnelle et cautionnement, ainsi que le **numéro de la police** (730.390.160) - (article 20).

Si plusieurs agents immobiliers souhaitent travailler de manière **co-exclusive**, leurs relations doivent être caractérisées par un véritable esprit de collaboration. Cette disposition est maintenant reprise explicitement dans le nouveau code de déontologie. Les agents immobiliers sont tenus d'échanger toutes les informations et tous les documents dans l'intérêt de la mission et établissent à cet effet une **convention écrite de collaboration** (article 25).

En tant qu'agent immobilier, vous êtes toujours tenu de **vérifier auprès de votre commettant potentiel s'il a déjà confié antérieurement une**

mission d'intermédiation à un autre agent immobilier et si ce dernier lui a en ce cas transmis, dans le délai légal après la fin de sa mission, une liste reprenant les données des candidats à qui des informations précises et individuelles ont été données (article 50). Ainsi, son successeur peut mettre son commettant en garde contre le risque de double commission en cas de vente à une personne figurant sur cette liste.

OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU SYNDIC...

Le syndic doit veiller à ce que les indemnités, les remboursements et, en général, **tout montant revenant à l'association de copropriétaires, soient versés directement sur le compte de cette dernière** (article 79).

Le **délai de conservation** de documents tels que les décomptes et de l'état du patrimoine est **prolongé**. Désormais, vous serez tenu de les conserver durant **10 ans**, et non plus 5 ans - à dater de votre décharge (article 84).

Dans le cas où un nouveau syndic est désigné, le syndic sortant et celui qui lui succède sont tenus de rédiger un **inventaire détaillé** des pièces transmises (article 85).



2019-1

IPI NEWS

NOUVEL OUTIL "STAGE"

L'outil numérique "stage" a vu le jour le 1^{er} janvier dernier. Son utilisation est obligatoire pour tous les stagiaires (ré)inscrits à la liste des stagiaires à dater de ce jour, ainsi que pour leurs maîtres de stage. L'objectif est de créer un meilleur encadrement pour un stage de qualité et, finalement, des professionnels mieux formés... ce qui ne peut être que bénéfique pour le secteur et le consommateur.

Au début de leur mandat, il y a maintenant deux ans, les membres du Bureau de l'IPI avaient indiqué qu'un stage de qualité constituait une priorité. D'une part, le stage doit aborder un certain nombre d'aspects essentiels et, d'autre part, le maître de stage doit davantage être conscient de ce qui est attendu de sa part. Les stages dits "de prospection", dans le cadre desquels le stagiaire se voit confier un ensemble trop limité de tâches, ont des conséquences néfastes en fin de parcours. En effet, un stagiaire peu sollicité n'acquiert pas suffisamment de connaissances, ce qui se vérifie au dernier moment, lors du test d'aptitude pratique de fin de stage. Un stage de qualité se doit évidemment d'être diversifié.

4 AVANTAGES

Une analyse approfondie du système mis en place pour l'accomplissement des stages a rapidement révélé que l'ensemble pouvait se dérouler de manière beaucoup plus efficace (lisez : numérique). L'expérience nous a également appris que les maîtres de stage demandent à s'investir davantage dans le dossier de

stage de leur(s) stagiaire(s). C'est ce qui était déjà ressorti d'une interview réalisée auprès de quelques maîtres de stage dans l'IPI-News 2016/4. L'idée d'une plate-forme numérique accessible à la fois au stagiaire et au maître de stage a très vite émergé.

Le nouvel outil "stage" met l'accent là où il faut et, à chaque phase du stage, fournit une réponse claire à la question : "qu'attend-on de moi ?". Les stagiaires, mais également les maîtres de stage, reçoivent les informations dont ils ont besoin au moment opportun. Voilà un premier avantage de l'outil "stage".

Un deuxième avantage que l'outil "stage" apporte à toutes les parties est la suppression du système des rapports de stage volumineux que notre Service Stage recevait quotidiennement. Aujourd'hui, recevoir des boîtes en carton pleines de classeurs est dépassé. Les armoires remplies de dossiers vont donc disparaître petit à petit.

Un troisième avantage réside dans les possibilités de contrôle. Dans la mesure du possible, nous avons décidé d'automatiser le contrôle du stage. Ce contrôle

automatique prendra en charge le travail répétitif, administratif et procédural du Service Stage. Le système envoie des notifications, des rappels ou des avertissements au stagiaire et/ou au maître de stage au bon moment. De cette manière, le Service Stage libère du temps pour intervenir lorsque cela s'avère réellement nécessaire ou pour donner des conseils lorsque c'est opportun. En d'autres termes, le temps libéré peut être consacré au suivi des trajets de stage individuels.

Les collaborateurs du Service Stage de l'IPI - une seule personne pour chaque rôle linguistique - sentent déjà la différence. Ils sont plus réactifs car ils peuvent immédiatement visualiser les éléments importants constatés par le système. Par ailleurs, il est désormais plus simple pour eux de filtrer les stagiaires et de leur adresser un courrier.

Nouveauté non négligeable : l'onglet "stage", tout comme l'e-learning, a été intégré dans votre compte personnel. Le compte devient donc progressivement un véritable relais entre l'IPI et l'agent immobilier.

"

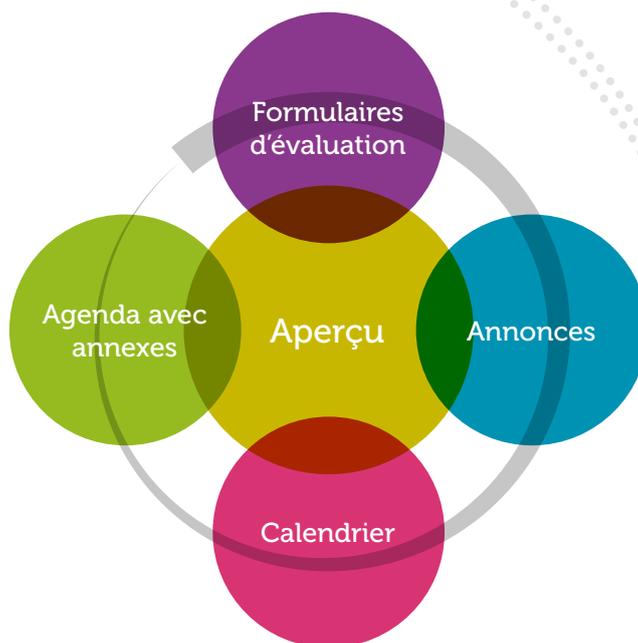


Nous sommes particulièrement fiers du nouvel outil "stage". Cette étape logique dans notre processus de numérisation nous fait gagner énormément de temps et permet au stagiaire de se concentrer sur ce qui est vraiment important : le bon déroulement de son stage. Il importe que tous les thèmes cruciaux du

métier d'agent immobilier soient suffisamment couverts pendant le stage. Nous le ferons clairement savoir aux maîtres de stage. Ces thèmes reviennent également dans les évaluations, qui doivent permettre de réfléchir et de porter un regard critique sur le contenu du stage et, le cas échéant, d'apporter des ajustements. L'IPI reste joignable en cas de besoin. »

Nicolas Watillon, vice-président de l'IPI

L'outil "stage" constitue un instrument essentiel tant pour le stagiaire que le maître de stage. Tous deux peuvent à tout moment suivre le déroulement du stage et consulter le dossier : ce que le stagiaire a coché, le nombre d'heures prestées ainsi que le nombre de jours de stage restants



Agenda avec annexes

L'agenda, élément important de l'outil stage, remplace les anciens rapports de stage. Les stagiaires doivent y mentionner leurs diverses activités ou peuvent signaler leurs absences (maladie, vacances, ...). Ils peuvent également joindre des documents aux activités de stage enregistrées à titre de preuves : un contrat de location signé, le procès-verbal d'une assemblée générale, etc. Bref, tous les documents illustrant leurs interventions personnelles. Cette méthode de travail est utile pour le stagiaire mais facilite également son suivi par le maître de stage.

Formulaire d'évaluation

Les montagnes de rapports et de documents ont été remplacées par l'agenda ainsi que par des formulaires d'auto-évaluation à remplir tant par le stagiaire que par le maître de stage. De cette façon, nous nous concentrons davantage sur l'aspect qualitatif que sur le quantitatif.

À certains moments clés, le stagiaire et son maître de stage seront invités à remplir un **formulaire d'évaluation** (après 40, 80, 120, 160 et 200 jours enregistrés en cas de stage principal et après 20, 40, 60, 80 et 100 jours enregistrés en cas de stage secondaire). Il est important de signaler que les deux parties évaluent le stage, elles ne s'évaluent pas l'une l'autre. Le formulaire d'évaluation étudie l'avancement du stage sur la base de différents paramètres qui, selon l'IPI, composent un stage de qualité. Il s'agit par exemple des droits d'enregistrement, du droit du bail, etc. pour un stagiaire-courtier ou de la gestion technique et administrative pour un stagiaire-syndic.

Les questions posées permettent par exemple de voir dans quelle mesure le stagiaire a été confronté à des tâches telles que l'établissement d'un état des lieux, la détermination de la valeur d'un bien, l'établissement de compromis, l'accompagnement de clients lors d'une transaction, etc. De plus, il leur est également demandé de décrire leur approche dans une situation (problématique) concrète. Grâce à ces questions ciblées, le stagiaire et le maître de stage sont amenés à réfléchir au contenu et à l'interprétation personnelle du stage.

Ligne du temps

L'outil contient une ligne du temps sur laquelle le stagiaire et le maître de stage peuvent vérifier dans quelle phase du stage ils se trouvent. Ils peuvent visualiser les dates de début et de fin du stage ainsi que le moment opportun pour clôturer le stage. La ligne du temps mentionne également les cinq évaluations qui doivent être effectuées tout au long du stage. Vous pouvez consulter la ligne du temps sur la page d'aperçu du stage.

Aperçu du stage

Cette page rassemble l'agenda, la ligne du temps et les évaluations. Juste en dessous de la ligne du temps, vous trouverez quelques "documents de base" du stage qui sont essentiels pour débuter et clôturer le stage (dont l'attestation d'indépendant et la convention de stage). Un peu plus loin, nous vous présentons toutes les conditions à remplir pour pouvoir clôturer votre stage. Le volet "agenda" donne un résumé du nombre de jours et d'heures de stage déjà effectués, le nombre d'annexes ajoutées, etc.



Notifications

Enfin, l'outil envoie également des **notifications**, des rappels et des "to do". Il le fait au moment opportun et uniquement lorsque c'est nécessaire, par exemple si le dossier ne progresse pas suffisamment, lorsqu'un nouveau formulaire d'évaluation est prêt ou pour signaler qu'il ne reste que 6 mois avant la fin de la période de stage et qu'il faut donc agir rapidement.



Frank Damen

Un nouvel outil a rejoint la famille du numérique, après le site Internet de l'IPI et la plate-forme de formation Edux. Dès le début du projet "outil stage", la barre était placée haut. Nous nous sommes rapidement rendu compte que nous devions proposer plus qu'un simple

lieu de stockage de documents. Pour être une réussite, le projet devait profiter à toutes les parties. Le stage en lui-même devait donc aussi être remanié. Après une analyse approfondie de la situation et après des échanges de vues avec le Service Stage, des stagiaires et des maîtres de stages, nous avons défini un certain nombre de valeurs fondamentales. La simplicité, le soutien, la responsabilisation et le win-win sont au centre de toutes les préoccupations. Nous exigeons, plus que jamais, que les deux parties s'engagent pour que le stage se déroule comme il se doit.

L'ignorance n'est plus une excuse. Le stagiaire et le maître de stage sont clairement responsabilisés. Ce qui signifie : proposer et assumer un ensemble de tâches variées, offrir un accompagnement actif, établir un agenda de stage pendant le stage, télécharger des documents, compléter des évaluations, etc. En bref : respecter les règles du stage. D'un autre côté, cet outil offre simplicité et soutien. Il est entièrement intégré dans vos comptes personnels. Aucun mot de passe ni seuil supplémentaires ne sont requis. Le stagiaire et le maître de stage jouissent d'un aperçu très clair de l'avancement du stage, de ce qui est attendu et à quel moment. L'outil permet également de vous en rappeler. De plus, l'ajout de documents à l'agenda est très simple grâce à un formulaire pratique et réactif", explique Frank Damen, digital manager de l'IPI.

IMPORTANT AU DÉBUT D'UN NOUVEAU STAGE.

STAGIAIRE :

- Dès le premier jour, vous recevez des explications sur l'outil "stage". Activez donc votre compte immédiatement après avoir reçu votre mot de passe afin de ne rien manquer.
- Activez votre compte avec une adresse e-mail personnelle et non une adresse de l'agence.

MAÎTRE DE STAGE :

- Assurez-vous que votre compte soit actif avant le début du stage.

En date du 28/02/2019, **118** stages étaient déjà réalisés via le nouvel outil de stage.

L'outil "stage" en constante évolution

Un tel projet n'est bien sûr jamais "terminé". Durant les prochaines semaines et les prochains mois, l'outil "stage" sera affiné, côté pile et côté face, sur la base du feedback des utilisateurs. Par exemple, en tant que stagiaire, vous pouvez déjà utiliser un "choix d'heures" au lieu de devoir saisir un nombre entier pour la durée d'une activité. Et ce n'est pas tout : en collaboration avec notre développeur web, nous continuons à mettre au point de nouvelles fonctions afin que chacun puisse utiliser l'outil plus facilement.

Une formation pour les maîtres de stage est en cours d'élaboration. L'objectif est de fournir une réponse à toutes les questions fréquemment posées par les maîtres de stage et de leur présenter l'outil stage. De plus, des conseils et astuces seront également fournis afin que le stagiaire puisse se développer comme une réelle valeur ajoutée pour le bureau du maître de stage.

IPINEWS



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 Twitter**.

À bientôt !