

LE STAGE *IPI*



***MANUEL* EXPLICATIF**

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
1 CONDITIONS GÉNÉRALES D'INSCRIPTION À LA LISTE DES STAGIAIRES	5
1.1 Diplômes	5
1.2 Expérience professionnelle	6
2 PROCÉDURE D'INSCRIPTION À LA LISTE DES STAGIAIRES	7
2.1 Choix de la colonne	7
2.2 Demande d'inscription	7
2.3 Test de compétences	9
2.4 Décision de la Chambre exécutive	10
3 CONVENTION DE STAGE ET MAÎTRE DE STAGE	11
3.1 Convention de stage	11
3.1.1 Nature juridique	11
3.1.2 Contenu minimum	11
3.1.3 Conséquences de l'inscription	12
3.1.4 Durée et suspension du stage	13
3.1.5 Fin de la convention de stage	14
3.2 Maître de stage	15
3.2.1 Conditions d'inscription à la liste des maîtres de stage	15
3.2.2 Mission	16
3.2.3 Formation de maximum 2 stagiaires simultanément	17
3.2.4 Renonciation au statut de maître de stage	17
3.2.5 Conflit avec le maître de stage	17
4 ACCOMPLISSEMENT DU STAGE	18
4.1 But – Activités	18
4.2 Obligations du stagiaire	18
4.3 Le test d'aptitude pratique	20
5 FIN DU STAGE – INSCRIPTION AU TABLEAU DES TITULAIRES	22

INTRODUCTION

En éditant cette brochure, l'Institut professionnel des agents immobiliers souhaite informer les stagiaires et candidats stagiaires quant aux formalités de stage et aux différentes procédures d'inscription.

Agent immobilier, une profession réglementée

La profession d'agent immobilier est réglementée depuis 1993 ¹. Toute personne qui exerce en qualité d'indépendant (à titre principal ou accessoire) des activités d'agent immobilier – et/ou souhaite porter le titre professionnel – est tenue de s'inscrire préalablement auprès de l'Institut professionnel des agents immobiliers, en abrégé l'IPI. **Cette agrégation est strictement personnelle et n'est ni cessible ni transmissible.** Les employés d'une agence immobilière ne sont pas tenus de s'inscrire auprès de l'IPI, mais ils doivent exercer sous la direction effective d'un agent immobilier agréé. Sur le plan disciplinaire, l'agent immobilier agréé est responsable des actes de ses employés.

L'Institut professionnel des agents immobiliers

L'IPI est un organisme professionnel de droit public principalement chargé de l'accès à la profession d'agent immobilier et du contrôle disciplinaire de celle-ci.

En quoi consiste l'activité professionnelle de l'agent immobilier?

La profession d'agent immobilier englobe deux sortes d'activités : le **courtage** et la **gestion** (syndic et régisseur de biens).

L'agent immobilier est celui qui exerce à titre indépendant une ou plusieurs des activités suivantes :

- intermédiaire : celui qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;

¹ Jusqu'au 1^{er} septembre 2013, la profession était réglementée par l'arrêté royal du 06/09/1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. Depuis le 1^{er} septembre 2013, elle est réglementée par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

- syndic : celui qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, selon les articles 577-2 et suivants du Code civil;
- régisseur : celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic.

Comment l'agrégation IPI est-elle délivrée?

L'agrégation IPI est obtenue moyennant le respect de conditions strictes, la production d'un des diplômes prévus par le législateur ou la validation de l'expérience professionnelle acquise en tant qu'agent immobilier au cours de la période prévue par la loi. Il faut également accomplir un stage qui doit être réalisé dans le bureau du maître de stage. Au terme du stage, le stagiaire est par ailleurs tenu de réussir un test d'aptitude pratique.

Formulaires types

Sur le site Internet de l'IPI (www.ipi.be), vous pouvez consulter et télécharger le règlement de stage et divers formulaires types, tels que le formulaire d'inscription à la liste des stagiaires (sur la base d'un diplôme ou sur la base de l'expérience professionnelle), la convention de stage, le rapport de stage, le formulaire d'évaluation de fin de stage et le formulaire d'inscription pour le candidat maître de stage.

Informations supplémentaires

Si après lecture de la présente brochure, vous avez des questions supplémentaires, vous obtiendrez plus d'informations en consultant le site Internet de l'IPI (www.ipi.be) ou en contactant le secrétariat de la Chambre exécutive (ce@ipi.be ou ☎ 02/505.38.50)

1 CONDITIONS GÉNÉRALES D'INSCRIPTION À LA LISTE DES STAGIAIRES

Note préalable : le stage doit impérativement être accompli en qualité d'indépendant (à titre principal ou complémentaire), de sorte qu'au terme du stage, le stagiaire devra prouver qu'il a rempli ses obligations de stagiaire sous statut de travailleur indépendant, et ce pendant toute la durée de son stage.

L'inscription comme stagiaire peut être obtenue de deux manières : soit la production d'un diplôme donnant accès à la profession, soit la validation de l'expérience professionnelle nécessaire acquise au cours de la période prévue par la loi (période spécifique antérieure à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 6 septembre 1993).

1.1 Diplômes

Les diplômes suivants permettent d'obtenir une agrégation IPI :

- a) un diplôme de l'enseignement supérieur d'un niveau minimal de bachelier (3 ans) ;
- b) un certificat équivalent à l'un des titres repris ci-dessus et délivré par un Jury d'Etat ou de Communauté ;
- c) un diplôme de formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier et délivré conformément à la législation relative à la formation permanente dans les Classes moyennes (formation de chef d'entreprise agent immobilier – IFAPME / EFP).

La législation prévoit des règles spécifiques pour les détenteurs d'un diplôme étranger ou personnes ayant acquis une expérience professionnelle en dehors du territoire belge. Pour plus d'informations, veuillez vous adresser au secrétariat de la Chambre exécutive – ce@ipi.be ou ☎ 02/505.38.50

1.2 Expérience professionnelle

Une certaine expérience professionnelle peut suppléer l'absence d'un des diplômes requis:

- soit une expérience professionnelle de trois mois acquise en tant qu'agent immobilier entre le 14 juillet 1993 et le 13 octobre 1993 sous statut d'indépendant uniquement ;
- soit une expérience professionnelle de trois ans acquise en tant qu'agent immobilier – de manière ininterrompue ou non – entre le 14 octobre 1983 et le 13 octobre 1993 sous statut d'indépendant ou d'employé.

L'accomplissement du stage est également obligatoire même si l'inscription est obtenue sur la base d'une expérience professionnelle.

2 PROCÉDURE D'INSCRIPTION À LA LISTE DES STAGIAIRES

2.1 Choix de la colonne

Tout comme le tableau des titulaires, la liste des stagiaires est divisée en deux colonnes : la colonne des intermédiaires et la colonne des syndics. Il revient au candidat stagiaire de fixer un choix et de définir s'il demande son inscription à une seule de ces deux colonnes ou aux deux. Les personnes désirant exercer des activités de régisseur de biens peuvent s'inscrire indifféremment à l'une des deux colonnes. Si le stagiaire s'inscrit à une seule des deux colonnes de la liste (soit celle réservée aux intermédiaires stagiaires, soit celle réservée aux syndics stagiaires), il doit effectuer un stage de 200 jours de pratique professionnelle en qualité d'indépendant à titre principal ou complémentaire (à prescrire au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus) auprès d'un maître de stage avant de pouvoir devenir agent immobilier agréé IPI.

S'il décide de s'inscrire aux deux colonnes, le second stage doit comporter 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.

2.2 Demande d'inscription

Toute demande doit être introduite au moyen du formulaire adéquat (consultable et téléchargeable sur le site Internet de l'IPI), accompagné des pièces justificatives réclamées. Le formulaire et les documents sollicités doivent être envoyés – par pli recommandé à la poste – à l'attention du Président de la Chambre exécutive (rue du Luxembourg 16 b à 1000 Bruxelles).

Les documents suivants doivent être envoyés:

- le formulaire de demande d'inscription à la liste des stagiaires dûment complété et signé ;
- la copie recto/verso de la carte d'identité ;
- la copie du diplôme ou une attestation dont il ressort explicitement que le demandeur a obtenu un des diplômes exigés ou les preuves de l'expérience professionnelle requise ;

- une attestation récente d'affiliation auprès d'une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ; cette attestation doit mentionner la qualité d'indépendant à titre principal ou complémentaire, ainsi que la date de prise d'effet du statut de travailleur indépendant ;
- les trois exemplaires originaux de la convention de stage dûment complétés et revêtus des signatures originales des parties, accompagnés, le cas échéant, des statuts coordonnés de la société du maître de stage ; la convention de stage doit être conclue avec un maître de stage inscrit à la liste des maîtres de stage agréés ;
- un extrait du casier judiciaire dont la date d'émission n'excède pas 3 mois ;
- la déclaration sur l'honneur, jointe au formulaire de demande, concernant une faillite antérieure éventuelle
- la preuve du paiement des 125 € de frais de dossier ;
- la preuve que le demandeur dispose d'un compte de tiers, lorsque celui-ci est requis.

Explications relatives au compte de tiers :

1. Qui est visé par l'obligation de disposer d'un compte de tiers ?

Tous les courtiers doivent disposer d'un compte de tiers. Les syndics ne sont pas tenus à cette obligation. Quant aux régisseurs, il doivent également disposer d'un compte de tiers sauf si tous leurs clients sont titulaires d'un compte personnel prévu à cet effet.

2. Qu'est-ce qu'un compte de tiers ?

Le « compte de tiers » est un compte à vue ouvert auprès d'une institution financière **exclusivement destiné** à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs que l'agent immobilier est appelé à détenir ou à gérer dans le cadre de sa mission et dont il n'est pas le destinataire final convenu (par exemple des acomptes, des garanties, etc.).

Ce compte doit obéir au minimum aux règles suivantes :

1° l'agent immobilier s'engage à ce que ce compte ne présente jamais un solde débiteur ;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un « compte de tiers », lequel ne pourra jamais servir de sûreté ;

3° aucune compensation, fusion ou stipulation d'unicité de compte entre le « compte de tiers » et d'autres comptes en banque de l'agent immobilier ne pourra exister ;

4° dès l'ouverture de son « compte de tiers », l'agent immobilier donne irrévocablement tout pouvoir à l'assesseur juridique de la Chambre exécutive dont il dépend, de recevoir de la part de l'institution financière, sur demande de cet assesseur, communication et copie de toutes les opérations qui ont eu lieu sur ce « compte de tiers » et de toute saisie opérée sur ce compte.

Il ne s'agit donc pas d'un compte professionnel « classique » !

3. Le stagiaire doit-il ouvrir personnellement un compte de tiers ou peut-il se contenter de celui de l'agence dans laquelle il travaille ?

Les deux possibilités existent et sont permises. Toutefois, en cas de compte de tiers ouvert au nom de l'agence, une preuve que le stagiaire est habilité à en faire usage doit être jointe à l'attestation de la banque certifiant de l'existence du compte de tiers (attestation du maître de stage / patron de l'agence, ...).

2.3 Test de compétences

Après avoir délivré un dossier complet de demande d'inscription à la liste des stagiaires, la Chambre exécutive informera le candidat des modalités à suivre afin qu'il soit en mesure de présenter un test de compétences jugeant l'adéquation de ses qualifications professionnelles à celles que requiert la profession d'agent immobilier. Ce test non éliminatoire permet de cibler les lacunes du candidat stagiaire et de lui proposer les formations adéquates pendant son stage.

2.4 Décision de la Chambre exécutive

Si la demande s'avère être incomplète, la Chambre exécutive réclamera les documents manquants et/ou demandera des informations complémentaires. Dès réception du dossier **complet** de demande d'inscription et une fois passé le test de compétences, la Chambre exécutive prononcera une décision, éventuellement après avoir convoqué le demandeur afin qu'il puisse être entendu. La Chambre exécutive est tenue de prononcer sa décision dans un délai de maximum 60 jours à partir de la date de réception d'un dossier **complet** (en pratique, le délai est toutefois beaucoup plus court, en fonction des dates de réunion de la Chambre exécutive).

Lorsqu'une demande demeure confuse ou incomplète, la Chambre exécutive convoque le demandeur. La convocation est expédiée 15 jours au moins avant la date de l'audience publique. Le demandeur peut se faire représenter ou assister par un avocat ou un membre IPI. S'il se fait représenter par un membre IPI, ce dernier doit être inscrit au tableau des titulaires depuis 3 ans au moins et le mandat doit être écrit.

En cas de refus d'inscription par la Chambre exécutive, le demandeur peut interjeter appel devant la Chambre d'appel. Le recours doit être adressé au secrétaire de la Chambre d'appel par pli recommandé à la poste, et ce dans les 30 jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive. La Chambre d'appel réexamine l'ensemble de la cause et statue en dernier ressort sur la demande.

3 CONVENTION DE STAGE ET MAÎTRE DE STAGE

3.1 Convention de stage

Le stagiaire et le maître de stage doivent conclure une convention de stage qui régira leurs relations dans le cadre du stage.

Le maître de stage 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.

3.1.1 Nature juridique

La convention de stage est un contrat de **prestations de services à titre d'indépendant**. Il ne s'agit donc pas d'un contrat de travail d'employé. La convention doit être écrite.

Afin d'éviter une disqualification de cette convention en contrat de travail (**faux indépendant**), il convient d'être particulièrement attentif aux stipulations que les parties y mentionneraient en plus de celles imposées par le règlement de stage. Il faut ainsi s'abstenir d'y indiquer des obligations trop contraignantes pour le stagiaire et, de manière générale, ne pas créer de lien de subordination entre le stagiaire, qui doit rester travailleur indépendant, et son maître de stage.

3.1.2 Contenu minimum

Outre les dispositions contractuelles que les parties décident d'ajouter à la convention de stage, celle-ci doit comprendre au minimum :

- l'engagement des parties de se conformer au règlement de stage et aux instructions et directives données par l'IPI ;
- l'engagement des parties de se consacrer au stage avec loyauté, de respecter le secret professionnel et de ne pas porter atteinte pendant la période du stage aux intérêts professionnels de l'autre partie; les parties doivent

également s'engager à ne pas reprendre des dossiers de leur clientèle respective sans l'autorisation écrite et préalable de l'autre partie, et ce, durant le stage et les deux années qui suivent la fin de la convention ;

- la manière dont le stagiaire est payé pour les prestations accomplies pour le compte du maître de stage (v. 3.2.2. ci-dessous).

L'IPI dispose d'un **modèle de convention de stage** que les parties sont invitées à utiliser, mais qu'elles ont la possibilité, dans le respect du règlement de stage, de compléter par des dispositions contractuelles propres. Vous trouverez ce modèle de convention de stage sur le site Internet de l'IPI (www.ipi.be).

Le maître de stage est toujours une personne physique inscrite au tableau des titulaires. Toutefois, la convention de stage peut être signée au nom d'une société au sein de laquelle le maître de stage exerce ses activités immobilières. Dans ce cas, la convention de stage doit être accompagnée de la preuve que le maître de stage est gérant, administrateur et/ou associé actif de cette société.

3.1.3 Conséquences de l'inscription

La convention de stage ne produit ses effets qu'à dater de l'inscription du candidat stagiaire à la liste des stagiaires et **non** à la date de signature de la convention de stage. C'est également à partir de cette même date d'inscription que le stagiaire sera autorisé à exercer la profession d'agent immobilier.

Par ailleurs, l'agent immobilier stagiaire est tenu de remplir des obligations spécifiques, non seulement liées à sa qualité de stagiaire, mais également à sa qualité de membre de l'IPI.

Parmi ces obligations générales, on peut citer :

- le respect de la déontologie ;
- la participation aux activités et formations organisées par l'IPI à l'intention des stagiaires ;
- le paiement des cotisations annuelles à l'IPI.

Sur le **plan déontologique**, le stagiaire est, à l'instar de l'agent immobilier titulaire, personnellement responsable des actes posés dans l'exercice de sa profession. Ceci ne dispense toutefois pas le maître de stage de son devoir d'informer et de sensibiliser le stagiaire quant aux obligations déontologiques qu'il doit observer.

3.1.4 Durée et suspension du stage

Le stage doit être effectué sous les conditions suivantes:

- il est accompli sur le territoire belge ;
- il s'étend sur une période de 12 mois au moins et de 36 mois au plus ;
- il comporte l'équivalent de 200 jours ou, si le stagiaire est inscrit aux deux colonnes, de 300 jours de pratique professionnelle ;
- il se déroule dans les bureaux et pour le compte du maître de stage ;
- le stagiaire dispose de la qualité de travailleur indépendant.

Le stage peut être effectué à temps partiel, il s'étend alors sur plus d'un an, en fonction du temps qui y est consacré.

Le stagiaire effectuant son stage à temps plein ou à temps partiel doit avoir accompli son stage, présenté et réussi le test d'aptitude pratique **au plus tard dans les trois ans à dater de son inscription à la liste des stagiaires**. Une fois ce délai dépassé, le stagiaire ne pourra plus présenter le test d'aptitude. **Il sera omis d'office** de la liste des stagiaires, perdra le bénéfice de la période de stage qui aurait été déjà accomplie et ne pourra bénéficier que d'une seule possibilité de réinscription.

Une suspension du stage est toutefois possible dans l'un des cas suivants.

1. A la demande explicite du stagiaire ou du maître de stage : sur demande motivée d'une des parties (p.ex. maladie prolongée, séjour à l'étranger, ...) envoyée à la Chambre exécutive, cette dernière peut en effet accorder une suspension du stage pour la durée qu'elle détermine. Cette période de suspension n'est pas prise en compte dans le calcul de la durée du stage mais la date à laquelle le stagiaire doit avoir présenté et réussi le test d'aptitude pratique (date ultime pour réussir ce test) est reportée d'une période égale à celle durant laquelle le stage a été suspendu.

2. Si la convention de stage est anticipativement résiliée (cf. 3.1.5 ci-dessous). En ce cas, 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 pourra être omis d'office de la liste des stagiaires par la Chambre, perdra de ce fait le bénéfice de la période de stage qui aurait été déjà accomplie et ne pourra bénéficier que d'une seule possibilité de réinscription.

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

Quels que soient les motifs pour lesquels le stage a été suspendu, le stagiaire reste, au cours de cette période de suspension, soumis à la discipline de l'Institut et redevable de la cotisation.

3.1.5 Fin de la convention de stage

La convention de stage prend fin de plein droit à l'expiration de la durée du stage, soit à l'issue de l'accomplissement des 200 jours ou, si le stagiaire est inscrit aux deux colonnes, des 300 jours de stage sur la période légale de minimum 12 mois et de maximum 36 mois à dater du jour de l'inscription du stagiaire à la liste des stagiaires.

Il se peut toutefois que la convention de stage prenne fin avant son terme normal. Tel sera le cas dans les hypothèses suivantes.

1. 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 et par lettre recommandée l'autre partie ainsi que la Chambre. 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 (omission ou radiation de cette liste), 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 n'est plus membre de l'Institut, en raison soit de son omission de la liste des stagiaires, soit d'une sanction de radiation, la convention de stage 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.

On rappellera enfin que dans les hypothèses 1 & 2, le stagiaire est tenu de soumettre une nouvelle convention de stage à la Chambre exécutive, 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, faute de quoi il pourra être omis d'office de la liste des stagiaires par la Chambre.

3.2 Maître de stage

3.2.1 Conditions d'inscription à la liste des maîtres de stage

Le maître de stage est une personne physique inscrite au tableau des titulaires. Il doit répondre aux conditions suivantes :

- être inscrit de manière ininterrompue depuis 4 ans au moins à l'une des colonnes du tableau des titulaires (période de stage non incluse) ;
- exercer la profession d'agent immobilier en tant qu'activité principale et l'avoir exercée, préalablement à la demande d'inscription à la liste des maîtres de stage, durant au moins 4 ans en tant qu'activité principale;
- n'avoir encouru aucune sanction définitive de suspension ou de radiation, à moins qu'elle ait fait l'objet d'une réhabilitation ;
- produire un extrait de son casier judiciaire dont la date d'émission n'excède pas trois mois ;
- être en ordre de paiement des cotisations à l'Institut ainsi que des frais éventuels y relatifs.

Le candidat maître de stage doit transmettre à la Chambre exécutive les documents démontrant qu'il répond à l'ensemble de ces conditions. Un formulaire de candidature de maître de stage peut être téléchargé du site Internet de l'IPI (www.ipi.be).

Après examen du dossier de demande introduit par le candidat maître de stage et, le cas échéant, après l'avoir entendu, la Chambre exécutive prend la décision de l'inscrire ou non à la liste des maîtres de stage.

En cas de refus d'inscription par la Chambre exécutive, le demandeur peut interjeter appel devant la Chambre d'appel. Le recours doit être adressé au secrétaire de la Chambre d'appel par pli recommandé à la poste, et ce dans les 30 jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive. La Chambre d'appel réexamine l'ensemble de la cause et statue en dernier ressort sur la demande.

3.2.2 Mission

Le maître de stage a pour tâche d'accompagner le stagiaire et de le former à la pratique de la profession d'agent immobilier ainsi qu'à la déontologie. Le maître de stage doit assurer un suivi des travaux effectués par le stagiaire, le conseiller dans l'accomplissement de ses activités d'agent immobilier et le rémunérer correctement pour les prestations effectuées à son profit (cf. ci-dessous).

La **rémunération du stagiaire** est fixée librement par les parties mais doit respecter le minimum fixé par le Conseil national et approuvé par le ministre, à savoir un **minimum de 5,73 € HTVA par heure prestée** payable tous les mois au prorata du nombre d'heures prestées. Il est interdit au maître de stage de solliciter directement ou indirectement une rémunération au stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage.

3.2.3 Formation de maximum 2 stagiaires simultanément

Un maître de stage ne peut parrainer que deux stagiaires simultanément, sauf dérogation accordée, sur demande du maître de stage, par la Chambre exécutive pour parrainer un troisième stagiaire. Selon la jurisprudence actuelle de la Chambre exécutive, pour obtenir cette dérogation, il faut que les deux stagiaires accompagnés par le maître de stage aient envoyé à l'IPI leur premier rapport de stage (avec les annexes) et qu'un des deux stagiaires soit en fin de stage (pour un stage à temps plein : au moins 9 mois de stage accomplis). Un formulaire de demande de dérogation est disponible sur le site Internet de l'IPI www.ipi.be.

Remarques :

- 1/ le maître de stage est, pour la comptabilisation du nombre de stagiaires parrainés par lui, considéré comme libéré d'un stagiaire dès que ce dernier a été admis par la Chambre au test d'aptitude pratique ;
- 2/ le maître de stage n'est pas libéré d'un stagiaire bénéficiant d'une suspension temporaire du stage approuvée par la Chambre exécutive (voir 3.1.4 ci-dessus – 1^{er} cas de suspension).

3.2.4 Renonciation au statut de maître de stage

A tout moment, le maître de stage peut renoncer à son statut de maître de stage. Il lui suffit d'en informer par écrit le secrétariat de la Chambre exécutive.

3.2.5 Conflit avec le maître de stage

Si le stagiaire estime que son maître de stage a négligé son devoir, il lui est loisible d'en avertir la Chambre exécutive. Cette dernière peut convoquer les parties aux fins d'audition, recueillir leurs observations et prendre toutes les mesures qu'elle juge utiles, en ce compris, en cas de manquement grave, la radiation du maître de stage de la liste des maîtres de stage.

4 ACCOMPLISSEMENT DU STAGE

Le stage est une étape importante de l'apprentissage de la profession d'agent immobilier.

4.1 But – Activités

Le stage a pour but de préparer le stagiaire à son inscription au tableau des agents immobiliers titulaires en le formant à la pratique professionnelle et à la déontologie. Les activités immobilières exercées doivent correspondre à la colonne ou, les cas échéant, aux colonnes à laquelle ou auxquelles il est inscrit (intermédiaire et/ou syndic, les activités accessoires d'agent immobilier régisseur pouvant 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).

4.2 Obligations du stagiaire

Le stagiaire a l'obligation:

- d'accomplir consciencieusement son stage conformément aux directives de l'Institut ;
- de participer tout au long du stage aux activités et aux formations organisées par l'Institut à son intention (formations e-learning obligatoires – v. ci-dessous) ;
- de rendre compte de l'accomplissement de son stage auprès de la Chambre exécutive de l'IPI (v. ci-dessous) ;
- de fournir, au terme du stage, la preuve de l'accomplissement du stage sous statut d'indépendant;
- de payer la cotisation annuelle fixée par l'IPI.

Tout stagiaire doit, durant son stage, suivre une **formation complémentaire** destinée à compléter son apprentissage de la profession d'agent immobilier. Les stagiaires sont tenus de suivre à cet effet la formation complémentaire via l'« e-learning ». Cette formation est offerte gratuitement via le site Internet de l'IPI : <https://www.ipi.be/formation/e-learning-formations-en-ligne-pour-les-agents-immobiliers>. Le stagiaire qui n'aurait pas respecté cette obligation s'expose à ne pas être admis au test d'aptitude pratique de fin de stage (v. ci-dessous).

Pour les stagiaires inscrits (ou réinscrits) avant le 1^{er} janvier 2019

Le stagiaire est tenu de transmettre à la Chambre exécutive **des rapports de stage** accompagnés d'annexes démontrant ses activités d'agent immobilier stagiaire ; il informe la Chambre des difficultés qu'il a éventuellement rencontrées, ainsi que de la manière dont le maître de stage l'a encadré. Un **premier rapport** est transmis à l'IPI à l'expiration des deux premiers mois de stage. Le **second rapport** doit être transmis au terme du stage. Les rapports doivent être détaillés, c'est-à-dire qu'ils doivent donner suffisamment d'indications pour que la Chambre exécutive puisse pleinement apprécier la qualité du stage effectué. Tous les rapports sont traités de manière confidentielle par la Chambre exécutive. Les parties peuvent rendre illisibles les données personnelles ou confidentielles, si elles le souhaitent.

La Chambre exécutive demande d'étoffer les rapports de documents utilisés dans le cadre du stage qui démontrent l'intervention personnelle du stagiaire : copie de l'agenda électronique du stagiaire, modèles d'affiches ou d'annonces, présentations de biens immobiliers, mandats, etc. Il doit résulter des pièces que le stagiaire a réellement exercé des activités d'agent immobilier pour le compte du maître de stage.

Une preuve de rémunération versée par le maître de stage doit également être annexée aux rapports, de manière à pouvoir vérifier que le montant minimum de rémunération a bien été perçu par le stagiaire.

Ainsi, au terme du stage, la Chambre exécutive devra être en possession des documents suivants : les rapports de stage et leurs annexes, l'attestation d'affiliation à une caisse d'assurances sociales dont il ressort que le stagiaire est indépendant, le formulaire d'évaluation du maître de stage, l'attestation de formation (e-learning) et les preuves de rémunération. Par ailleurs, pour être admis à présenter le test d'aptitude pratique de fin de stage, le stagiaire doit être en ordre de cotisation IPI.

Pour les stagiaires inscrits (ou réinscrits) à partir du 1^{er} janvier 2019

Le stagiaire doit, pour rendre compte de ses activités de stage, utiliser l'outil informatique « stage » via son compte personnel sur le site de l'IPI.

*

Lorsque la Chambre exécutive n'est pas convaincue de la qualité du stage accompli ou en cas de désaccord entre le stagiaire et le maître de stage, elle peut convoquer les parties afin de les entendre et demander toute information complémentaire.

Enfin, la Chambre exécutive prend la décision d'admettre ou non le stagiaire au test d'aptitude pratique.

4.3 Le test d'aptitude pratique

Le stage se clôture par la réussite d'un test d'aptitude pratique. Ce test a pour but de vérifier la capacité du stagiaire à appliquer ses connaissances théoriques à la pratique de la profession d'agent immobilier et son aptitude à exercer la profession dans le respect des lois et des règles déontologiques.

Le stagiaire 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 de l'Institut.

Le test d'aptitude pratique comprend une épreuve écrite et une épreuve orale. Le programme de ces épreuves couvre toutes les matières auxquelles l'agent immobilier est confronté dans la pratique.

L'épreuve écrite consiste en la résolution de questions et de cas pratiques. L'épreuve écrite est organisée par l'IPI en ses locaux et est informatisée. Pour réussir l'épreuve écrite et être admis à présenter l'épreuve orale, le stagiaire doit obtenir un minimum de 60%. Le stagiaire qui obtient moins de 60% des points lors de l'épreuve écrite, est tenu de la représenter. En cas de second échec, le candidat est omis d'office de la liste des stagiaires.

Après avoir réussi l'épreuve écrite, le stagiaire est convoqué à l'**épreuve orale**. Cette épreuve consiste à interroger le stagiaire sur la pratique de la profession, sur la responsabilité professionnelle, la déontologie, etc.

Pour réussir l'épreuve orale, le candidat doit avoir obtenu minimum 60% des points. Le stagiaire qui obtient moins de 60% lors de l'épreuve orale est tenu de la représenter. En cas de second échec, le candidat est omis d'office de la liste des stagiaires.

A la suite de l'épreuve orale, la Chambre exécutive notifie les résultats du test d'aptitude pratique au stagiaire et, en cas de réussite, l'informe de la date à laquelle il sera inscrit au tableau des titulaires.

5 FIN DU STAGE – INSCRIPTION AU TABLEAU DES TITULAIRES

Le stagiaire qui a réussi le test d'aptitude pratique est considéré avoir introduit d'office une demande d'inscription au tableau des titulaires. Le stagiaire ne doit dès lors pas introduire personnellement sa demande d'inscription au tableau.

Le stagiaire qui n'a pas rempli ses obligations endéans un délai de 36 mois, comptant à partir du jour de son inscription à la liste des stagiaires, y compris la réussite du test d'aptitude pratique, sera, sous réserve d'une suspension du stage accordée par la Chambre (voir 3.1.4. ci-dessus – 1^{er} cas de suspension), omis d'office de la liste des stagiaires et perdra de ce fait non seulement le bénéfice de la période de stage qui aurait déjà été accomplie mais également l'autorisation de poursuivre ses activités d'agent immobilier.

Le stagiaire omis d'office peut demander sa réinscription à la liste des stagiaires afin d'effectuer un nouveau stage. Attention : une seule et unique réinscription à la liste des stagiaires pourra être octroyée !

L'inscription au tableau des titulaires est, sauf sanction disciplinaire de radiation, un droit acquis, à moins qu'il soit avéré postérieurement que l'accès à la profession ait été obtenu de manière indue (faux documents transmis, ...).



Bruxelles, janvier 2019



Institut professionnel des agents immobiliers

Rue du Luxembourg 16 B

1000 Bruxelles

☎02/505.38.50

www.ipi.be

Les informations mises à disposition dans la présente publication ne peuvent être considérées comme une reprise authentique du règlement de stage. Seul le règlement de stage tel qu'approuvé par l'arrêté royal 23 juillet 2013 (Moniteur belge, 6 septembre 2013) a valeur de texte authentique et prime.