

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars**Reglement van plichtenleer**

INHOUDSOPGAVE

- TITEL I. — Gemeenschappelijke bepalingen
- HOOFDSTUK I. — Algemene bepaling
- HOOFDSTUK II. — Definities
- HOOFDSTUK III. — De vastgoedmakelaar en zijn aansprakelijkheid : principes
- HOOFDSTUK IV. — De vastgoedmakelaar en het respect voor het privé-leven
- HOOFDSTUK V. — De vastgoedmakelaar en zijn overeenkomsten
- HOOFDSTUK VI. — De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever
- HOOFDSTUK VII. — De vastgoedmakelaar - Informatieverstrekking over zijn vastgoedkantoor en de verhandelde of beheerde goederen, in het kader van de promotie of de uitoefening van zijn diensten
- HOOFDSTUK VIII. — De vastgoedmakelaar in zijn relatie met zijn collega's
- HOOFDSTUK IX. — De vastgoedmakelaar, zijn honoraria en vergoedingen
- HOOFDSTUK X. — De vastgoedmakelaar en de financiële bewegingen
- HOOFDSTUK XI. — De vastgoedmakelaar en de discretieplicht
- HOOFDSTUK XII. — De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking
- HOOFDSTUK XIII. — Belangenconflicten - Onverenigbaarheden - Welvoeglijkheid
- HOOFDSTUK XIV. — De vastgoedmakelaar en het Instituut
- TITEL II. — Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-bemiddelaar
- HOOFDSTUK I. — De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever
- HOOFDSTUK II. — De informatieverstrekking over de goederen
- HOOFDSTUK III. — De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot sommige derden en collega's
- HOOFDSTUK IV. — Honoraria
- HOOFDSTUK V. — Diverse bepalingen
- TITEL III. — Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-beheerder
- HOOFDSTUK I. — Gemeenschappelijke bepalingen voor alle vastgoedmakelaar-beheerders
- HOOFDSTUK II. — Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-syndicus
- HOOFDSTUK III. — Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-rentmeester
- TITEL IV. — Slotbepalingen

TITEL I. — Gemeenschappelijke bepalingenHOOFDSTUK I. — *Algemene bepaling*

Artikel 1. Het onderhavige reglement bestaat uit regels die een waardige en integere uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en van de functies binnen het Instituut trachten te garanderen.

Overeenkomstig artikel 7, § 1, van de kaderwet van 1 maart 1976, hebben de voorschriften inzake de plichtenleer slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd, bij een in Ministerraad overlegd besluit.

De verplichtingen voorzien in onderhavig reglement kunnen het voorwerp uitmaken van richtlijnen.

Dit reglement alsook de in de bijlage opgenomen en de eventueel toekomstige richtlijnen vormen, op deontologisch vlak, de verzameling van regels waaraan de vastgoedmakelaars zijn onderworpen.

In het kader van de uitoefening van het beroep, moeten de vastgoedmakelaars zich eveneens houden aan de inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid, en dienen zij de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende deze uitoefening te eerbiedigen, ondermeer :

1° het Strafwetboek en de bijzondere strafwetten;

2° de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet;

Institut professionnel des agents immobiliers

Code de déontologie

TABLE DES MATIERES

- TITRE I^{er}. — Dispositions communes
- CHAPITRE I^{er}. — Disposition générale
- CHAPITRE II. — Définitions
- CHAPITRE III. — L'agent immobilier et sa responsabilité : principes
- CHAPITRE IV. — L'agent immobilier et le respect de la vie privée
- CHAPITRE V. — L'agent immobilier et ses conventions
- CHAPITRE VI. — L'agent immobilier dans ses rapports avec le commettant
- CHAPITRE VII. — L'agent immobilier - L'information sur son agence immobilière et les biens commercialisés ou administrés, dans le cadre de la promotion ou de l'exercice de ses services
- CHAPITRE VIII. — L'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères
- CHAPITRE IX. — L'agent immobilier, ses honoraires et indemnités
- CHAPITRE X. — L'agent immobilier et les mouvements financiers
- CHAPITRE XI. — L'agent immobilier et le devoir de discrétion
- CHAPITRE XII. — L'agent immobilier et son perfectionnement professionnel
- CHAPITRE XIII. — Conflits d'intérêts - Incompatibilités - Bienséance
- CHAPITRE XIV. — L'agent immobilier et l'Institut
- TITRE II. — Obligations spécifiques de l'agent immobilier courtier
- CHAPITRE I. — L'agent immobilier courtier dans ses rapports avec le commettant
- CHAPITRE II. — L'information sur les biens
- CHAPITRE III. — L'agent immobilier courtier dans ses rapports avec certains tiers et ses confrères
- CHAPITRE IV. — Honoraires
- CHAPITRE V. — Dispositions diverses
- TITRE III. — Obligations spécifiques de l'agent immobilier administrateur de biens
- CHAPITRE I^{er}. — Dispositions communes à tous les agents immobiliers administrateurs de biens
- CHAPITRE II. — Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndic
- CHAPITRE III. — Obligation spécifique de l'agent immobilier régisseur
- TITRE IV. — Dispositions finales

TITRE I^{er}. — Dispositions communesCHAPITRE I^{er}. — *Disposition générale*

Article 1^{er}. Le présent code est constitué de règles tendant à garantir un exercice digne et intègre de la profession d'agent immobilier ainsi que des fonctions exercées au sein de l'Institut.

Conformément à l'article 7, § 1^{er}, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976, les règles de déontologie n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres.

Les obligations prévues par le présent code peuvent faire l'objet de directives.

Ce code, ainsi que les directives reprises en annexe et les éventuelles directives à venir, constituent, sur un plan déontologique, le corps de règles auxquelles les agents immobiliers sont soumis.

Dans le cadre de l'exercice de la profession, les agents immobiliers se conforment également aux principes de dignité et de probité inhérents à la profession et respectent les dispositions légales et réglementaires qui concernent cet exercice, et notamment :

1° le Code pénal et les lois pénales spéciales;

2° la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, et les arrêtés pris en exécution de cette loi;

3° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen;

4° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de contractuele verplichtingen en oneigenlijke misdrijven;

5° de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet;

6° de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet;

7° de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme en xenofobie ingegeven daden;

8° de wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding;

9° de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

HOOFDSTUK II. — *Définitions*

Art. 2. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

1° de kaderwet : de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen;

2° het Instituut : het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993;

3° de Raad : de Nationale Raad van het Instituut, bedoeld in de kaderwet;

4° de Kamers : de Kamers van het Instituut zoals voorzien in de kaderwet;

5° het Bureau : het Bureau bedoeld in het koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstellingen die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht;

6° de vastgoedmakelaar : de persoon die hetzij ingeschreven is op de lijst van de stagiairs, hetzij op het tableau van de beoefenaars, hetzij de toelating heeft bekomen de activiteit van vastgoedmakelaar occasioneel uit te oefenen;

7° de vastgoedmakelaar-bemiddelaar : de vastgoedmakelaar die zich voor rekening van derden bezighoudt met activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, de aankoop, de ruil, de verhuring of de overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

8° de vastgoedmakelaar-syndicus : de vastgoedmakelaar die handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen;

9° de vastgoedmakelaar-rentmeester : de vastgoedmakelaar die zich voor rekening van derden bezighoudt met activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus;

10° de vastgoedmakelaar-beheerder : de vastgoedmakelaar die zich bezighoudt met één of meerdere activiteiten vermeld in de punten 8° en 9° van dit hoofdstuk;

11° een richtlijn : een regel van de plichtenleer of een geheel van regels van de plichtenleer die tot doel heeft één of meer artikels van het onderhavige reglement nader uit te werken, aan te passen of aan te vullen; de richtlijnen hebben slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd, bij een in Ministerraad overlegd besluit;

12° de opdrachtgever : de persoon waarmee de vastgoedmakelaar een overeenkomst van dienstverlening heeft afgesloten met als voorwerp de uitoefening van het door het koninklijk besluit van 6 september 1993 gereglementeerde beroep;

13° de opdracht : de dienstverlening die voortvloeit uit een overeenkomst of een gerechtelijke aanstelling, al dan niet gepaard gaande met een mandaat, met de uitoefening van het door het koninklijk besluit van 6 september 1993 gereglementeerde beroep tot voorwerp;

14° het mandaat : de handeling waarbij een persoon aan een ander de macht geeft om iets voor de lastgever en in zijn naam te doen; het contract komt slechts tot stand door de aanneming van de lasthebber;

15° de functie : de functie die aan een vastgoedmakelaar in het Instituut wordt toegekend krachtens een verkiezing, een benoeming of een aanstelling;

16° het goed : naargelang de omstandigheden het onroerend goed, de inhoud ervan, het handelsfonds, de onroerende waarden en zakelijke rechten, alsook de titels die deze rechten vertegenwoordigen;

3° les dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis;

4° les dispositions du Code civil en matière d'obligations contractuelles et quasi délictuelles;

5° la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, et les arrêtés pris en exécution de cette loi;

6° la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection des données à caractère personnel, et les arrêtés pris en exécution de cette loi;

7° la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie;

8° la loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme;

9° la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

CHAPITRE II. — *Définitions*

Art. 2. Pour l'application du présent code, il faut entendre par :

1° la loi-cadre : la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services;

2° l'Institut : l'Institut professionnel des agents immobiliers créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993;

3° le Conseil : le Conseil national de l'Institut, tel que visé par la loi-cadre;

4° les Chambres : les Chambres de l'Institut, telles que visées par la loi-cadre;

5° le Bureau : le Bureau visé par l'arrêté royal du 27 novembre 1985 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services;

6° l'agent immobilier : la personne inscrite soit sur la liste des stagiaires, soit au tableau des titulaires, soit qui a été autorisée à exercer l'activité d'agent immobilier à titre occasionnel;

7° l'agent immobilier courtier : l'agent immobilier qui réalise pour le compte de tiers des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;

8° l'agent immobilier syndic : l'agent immobilier qui agit dans le cadre de l'administration et la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée;

9° l'agent immobilier régisseur : l'agent immobilier qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic;

10° l'agent immobilier administrateur de biens : l'agent immobilier qui réalise une ou plusieurs des activités visées aux points 8° et 9° du présent chapitre;

11° une directive : une règle déontologique ou un ensemble de règles déontologiques destiné à détailler, adapter ou compléter un ou plusieurs articles contenus dans le présent code; les directives n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres;

12° le commettant : la personne avec laquelle l'agent immobilier a conclu un contrat de prestations de services ayant pour cadre l'exercice de la profession réglementée par l'arrêté royal du 6 septembre 1993;

13° la mission : la prestation de services résultant d'une convention ou d'une désignation judiciaire, assortie ou non d'un mandat, ayant pour objet l'exercice de la profession réglementée par l'arrêté royal du 6 septembre 1993;

14° le mandat : l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom; le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire;

15° la fonction : la fonction dévolue à l'agent immobilier au sein de l'Institut en vertu d'une élection, d'une nomination ou d'une désignation;

16° le bien : selon le cas, l'immeuble, son contenu, le fonds de commerce, les valeurs et droits réels immobiliers, ainsi que les titres représentatifs de ces droits;

17° de gegadigde : de persoon die reeds in contact geweest is met de vastgoedmakelaar, naargelang de omstandigheden, in het kader van de aankoop of verhuring van een goed of van gelijk welke soortgelijke verrichting;

18° het vastgoedkantoor : de vennootschap of de vestiging binnen dewelke de vastgoedmakelaar zijn beroep uitoefent;

19° de exclusiviteit : de situatie waarin een vastgoedmakelaar met uitsluiting van anderen belast wordt met het verhandelen of het zoeken van een goed; wordt eveneens aanzien als exclusiviteit, de co-exclusiviteit, krachtens dewelke minstens twee vastgoedmakelaars met uitsluiting van anderen belast worden of aanvaarden een goed te verhandelen of te zoeken.

20° de sterkmaking : de handeling waarbij een persoon zich sterk maakt voor een derde, door te beloven dat deze iets doen zal behoudens schadevergoeding ten laste van hem die zich heeft sterk gemaakt of die beloofd heeft de verbintenis te zullen doen bekrachtigen, indien de derde weigert ze na te komen.

HOOFDSTUK III. — *De vastgoedmakelaar en zijn aansprakelijkheid : principes*

Art. 3. Op deontologisch vlak is de vastgoedmakelaar, die zijn beroep uitoefent in de hoedanigheid van fysieke persoon of in het kader van een rechtspersoon, verantwoordelijk voor alle handelingen gesteld in de uitoefening van zijn beroep, hetzij persoonlijk, hetzij door de aangestelden die in het kader van die uitoefening onder zijn gezag staan, hetzij door personen waarvoor hij zich uitdrukkelijk verbonden heeft tot het onder zijn verantwoordelijkheid coördineren van de activiteiten.

Buiten die gevallen draagt hij op deontologisch vlak geen enkele aansprakelijkheid voor zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaars, tenzij hij meegewerkt heeft aan feiten die een dergelijke aansprakelijkheid met zich kunnen meebrengen.

Art. 4. De vastgoedmakelaar moet zijn vastgoedkantoor persoonlijk en daadwerkelijk organiseren om zijn verantwoordelijkheid te kunnen opnemen. Met het oog daarop organiseert hij een controle of een continu toezicht over de personen waarvoor hij op grond van artikel 3, eerste alinea, dient in te staan.

Hij ziet erop toe dat zijn aangestelden een opleiding krijgen die enerzijds aangepast is aan de vastgoedmakelaarsactiviteiten die zij onder zijn gezag verrichten, en die anderzijds beantwoordt aan de deontologische verplichtingen waaraan hij onderworpen is.

Art. 5. De vastgoedmakelaar is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

Hij ziet erop toe dat de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid met betrekking tot de vastgoedmakelaarsactiviteit van de rechtspersonen of rechtspersonen binnen het kader dewelke hij voornoemde activiteit uitoefent of de leiding waarneemt van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend, eveneens verzekerd is.

HOOFDSTUK IV. — *De vastgoedmakelaar en het respect voor het privé-leven*

Art. 6. Behoudens rechtvaardigingsgronden moet de vastgoedmakelaar de onschendbaarheid naleven van de woning en het privé-leven van de personen die bij de bezoeken of de tussenkomsten in de woning betrokken zijn.

Art. 7. Bij consultatie van de hem door tussenkomst van het Instituut toegankelijk gemaakte databanken en bij verwerking van deze gegevens, mag de vastgoedmakelaar slechts informatie opvragen en verwerken die rechtstreeks in verband staat met het uitvoeren van de opdracht die ter gelegenheid van de consultatie is gevraagd.

HOOFDSTUK V. — *De vastgoedmakelaar en zijn overeenkomsten*

Art. 8. Voorafgaand aan de aanvaarding van elke opdracht, moet de vastgoedmakelaar aan zijn potentiële opdrachtgever een schriftelijk voorstel van overeenkomst voorleggen, dat aangepast is aan de uitoefening van zijn opdracht zoals die hem kan worden toevertrouwd door de potentiële opdrachtgever. Dit voorstel moet conform zijn met de toepasselijke normen en op een duidelijke en ondubbelzinnige wijze de verplichtingen van de partijen vastleggen, in het bijzonder met betrekking tot de berekenings- en betalingswijze van het ereloon.

De vastgoedmakelaar zal ervoor zorgen de aandacht van de potentiële opdrachtgever te vestigen op de essentiële elementen van de bemiddelings- of beheersovereenkomst die hij hem voorstelt af te sluiten.

Indien de wet het aan de partijen oplegt, is de vastgoedmakelaar gehouden een schriftelijke overeenkomst af te sluiten.

17° l'amateur : la personne ayant déjà été en contact avec l'agent immobilier dans le cadre, selon le cas, de l'acquisition ou de la location d'un bien, ou de toute opération analogue;

18° l'agence immobilière : la société ou l'établissement dans le cadre duquel l'agent immobilier exerce sa profession;

19° l'exclusivité : la situation dans laquelle un agent immobilier est, à l'exclusion d'autres personnes, chargé de la commercialisation ou de la recherche d'un bien; par extension, est également considérée comme exclusivité, la co-exclusivité, en vertu de laquelle au moins deux agents immobiliers, à l'exclusion d'autres personnes, sont chargés ou acceptent de commercialiser ou de rechercher un bien;

20° le porte-fort : l'acte par lequel une personne se porte fort pour un tiers, en promettant le fait de celui-ci sauf l'indemnité contre celui qui s'est porté fort ou qui a promis de faire ratifier si le tiers refuse de tenir l'engagement.

CHAPITRE III. — *L'agent immobilier et sa responsabilité : principes*

Art. 3. Sur le plan déontologique, l'agent immobilier, qu'il exerce la profession en tant que personne physique ou dans le cadre d'une personne morale, assume la responsabilité de tout acte posé dans l'exercice de sa profession, soit personnellement, soit par les préposés qui sont, dans le cadre de cet exercice, soumis à son autorité, soit par les personnes dont il s'est expressément engagé à coordonner les activités sous sa responsabilité.

En dehors de ces cas, il n'assume, sur le plan déontologique, aucune responsabilité du fait de collaborateurs agents immobiliers indépendants, sauf lorsqu'il a participé à des faits de nature à entraîner une telle responsabilité.

Art. 4. L'agent immobilier doit personnellement et effectivement organiser son agence immobilière en vue de lui permettre d'assumer sa responsabilité, et, à cette fin organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont il doit répondre en vertu de l'article 3, premier alinéa.

Il veille à ce que ses préposés disposent d'une formation qui soit, d'une part, adaptée aux activités d'agent immobilier qu'ils réalisent sous son autorité, et, d'autre part, conforme aux obligations déontologiques auxquelles il est soumis.

Art. 5. L'agent immobilier est tenu d'assurer sa responsabilité civile professionnelle.

Il veille à ce que la responsabilité civile professionnelle relative à l'activité d'agent immobilier de la ou des personnes morales dans le cadre desquelles il exerce ladite activité ou dirige les services où celle-ci est exercée, soit également assurée.

CHAPITRE IV. — *L'agent immobilier et le respect de la vie privée*

Art. 6. Sauf cause de justification, l'agent immobilier doit respecter l'inviolabilité du domicile et la vie privée des personnes concernées par des visites ou des interventions à domicile.

Art. 7. Lors de la consultation des banques de données auxquelles il a accès par l'intermédiaire de l'Institut et du traitement de ces données, l'agent immobilier ne peut recueillir et traiter que des informations directement liées à l'exercice de la mission à l'occasion de laquelle la consultation est demandée.

CHAPITRE V. — *L'agent immobilier et ses conventions*

Art. 8. Préalablement à l'acceptation de toute mission, l'agent immobilier doit proposer à son commettant potentiel un projet écrit de convention adapté à l'exercice de la mission qui pourrait lui être confiée par le commettant potentiel. Ce projet doit être conforme aux normes applicables et stipuler de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires.

L'agent immobilier veille à attirer l'attention de son commettant potentiel sur les éléments essentiels du contrat de courtage ou de gestion qu'il lui propose de conclure.

Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier est tenu de conclure un contrat écrit.

Wanneer de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument alsook de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet op de door de vastgoedmakelaar afgesloten overeenkomsten van toepassing zijn, zullen deze overeenkomsten de bepalingen ervan moeten eerbiedigen.

Art. 9. Wanneer een door hem aan zijn potentiële opdrachtgever voorgelegd voorstel van overeenkomst een mandaat inhoudt, is de vastgoedmakelaar verplicht dat mandaat klaar en duidelijk vast te leggen.

HOOFDSTUK VI. — *De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever*

Art. 10. De vastgoedmakelaar mag geen opdracht aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan de aard of het voorwerp strijdig is met de bepalingen van onderhavig reglement en de richtlijnen ervan, de bepalingen overtreedt die van dwingend recht of van openbare orde zijn, of zijn onafhankelijkheid in gevaar brengt.

De vastgoedmakelaar mag evenmin een opdracht of een mandaat aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan hij weet dat de aard of het voorwerp gerechtelijke beslissingen schendt.

Art. 11. Om een opdracht te verwerven, is het de vastgoedmakelaar verboden om iemand aanhoudend lastig te vallen.

Art. 12. De vastgoedmakelaar zal aan zijn opdrachtgever de documenten en inlichtingen vragen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van zijn opdracht en zal indien nodig en binnen de grenzen van zijn mogelijkheden tot de passende verificaties overgaan, zodanig dat hij ondermeer in mogelijkheid wordt gesteld betrouwbare informatie over te maken aan de bij die opdracht betrokken personen.

Indien hiertoe een reden bestaat zal hij duidelijkheid scheppen inzake het voorbehoud met betrekking tot de punten waarover hij geen informatie kan bekomen.

Hij moet zijn opdrachtgever informeren over elke nieuwe gebeurtenis waarvan hij op de hoogte is en die een weerslag kan hebben op de rechten en verplichtingen van deze laatste.

Art. 13. De vastgoedmakelaar zal zich vergewissen van de identiteit, de hoedanigheid en de precieze gegevens van zijn opdrachtgever of zijn vertegenwoordigers, alsook van de toereikendheid van de bevoegdheden van deze personen voor het doel van zijn opdracht.

Hij zal de partijen informeren over het bestaan van een eventuele verbintenis tot sterkmaking.

Art. 14. De vastgoedmakelaar ziet erop toe, binnen de grenzen van de middelen waarover hij beschikt, dat door zijn eigen daden of door de daden van de personen waarvoor hij verantwoordelijk is zoals bepaald in artikel 3, de veiligheid van de goederen, waarvan het beheer of de bemiddeling aan hem toevertrouwd werd, niet in het gedrang komt.

Art. 15. Zelfs wanneer de vastgoedmakelaar is ingelicht over de beslissing van de opdrachtgever om de opdracht op te zeggen, voert de vastgoedmakelaar zijn contractuele of statutaire verplichtingen uit tot het einde van zijn opdracht.

Art. 16. De vastgoedmakelaar zal alle documenten die zijn opdrachtgever hem heeft bezorgd of deze die hij na betaling heeft verkregen, in het kader van zijn opdracht, bewaren, en zal deze onverwijld teruggeven.

Art. 17. De vastgoedmakelaar mag geen enkele handeling stellen met betrekking tot de bemiddeling of het beheren van een goed zonder dat hem daarvoor een opdracht werd toevertrouwd of een toestemming werd gegeven.

Art. 18. Wanneer een beroep dient gedaan te worden op de diensten van beroepsmensen, zoals een deskundige, een notaris, een aannemer, moet de vastgoedmakelaar het keuzerecht van de opdrachtgevers en hun mede-contractanten respecteren, onverminderd de adviezen die hij aan zijn opdrachtgevers kan verstrekken en zijn contractuele of statutaire bevoegdheden.

Les contrats conclus par l'agent immobilier doivent respecter la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, ainsi que les arrêtés pris en exécution de cette loi, lorsque cette réglementation est applicable.

Art. 9. Lorsqu'un projet de convention qu'il propose à son commettant potentiel comporte un mandat, l'agent immobilier est tenu de le stipuler de manière claire et apparente.

CHAPITRE VI. — *L'agent immobilier dans ses rapports avec son commettant actuel ou potentiel*

Art. 10. L'agent immobilier ne peut accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont la nature ou l'objet est contraire aux dispositions du présent code et de ses directives, transgresse des dispositions impératives ou d'ordre public ou met en péril son indépendance.

L'agent immobilier ne peut pas davantage accepter, rechercher ou poursuivre une mission ou un mandat dont il sait que la nature ou l'objet contrevient à des décisions de justice.

Art. 11. L'agent immobilier ne peut harceler quiconque aux fins d'obtenir une mission.

Art. 12. L'agent immobilier réclamera à son commettant les documents et informations nécessaires à la réalisation de sa mission et procédera si nécessaire et dans la mesure de ses possibilités aux vérifications adéquates, de manière à lui permettre notamment de transmettre une information fiable aux personnes concernées par ladite mission.

Il précisera, s'il y a lieu, les réserves sur les points à propos desquels il ne peut obtenir d'informations.

Il informera son commettant de tout nouvel événement dont il a connaissance et susceptible d'avoir une incidence sur les droits et obligations de ce dernier.

Art. 13. L'agent immobilier s'assurera de l'identité, de la qualité et des coordonnées précises de son commettant ou des représentants de ce dernier, ainsi que de l'adéquation des pouvoirs de ces personnes avec l'objet de sa mission.

Il informera les parties de l'existence d'un éventuel engagement de porte-fort.

Art. 14. L'agent immobilier veille, dans les limites des moyens dont il dispose, à ne pas, par son propre fait ou par celui des personnes dont il est responsable en vertu de l'article 3, mettre en péril la sécurité des biens qu'il est chargé de gérer ou de commercialiser.

Art. 15. Même lorsqu'il est informé de la décision du commettant de mettre fin à sa mission, l'agent immobilier exécute ses obligations contractuelles ou statutaires jusqu'au terme de sa mission.

Art. 16. L'agent immobilier conservera et restituera sans retard au commettant tous les documents que ce dernier lui a remis ou dont il a rémunéré l'obtention dans le cadre de sa mission.

Art. 17. L'agent immobilier ne peut poser aucun acte relatif à la commercialisation ou à l'administration d'un bien sans qu'une mission lui ait été confiée ou qu'une autorisation lui ait été donnée.

Art. 18. L'agent immobilier doit respecter le droit ou le choix des commettants et de leurs cocontractants lorsqu'il s'agit de faire appel aux services d'un professionnel, tel un expert, un notaire, un entrepreneur, sans préjudice des conseils qu'il prodiguerait à ses commettants et de ses habilitations contractuelles ou statutaires.

HOOFDSTUK VII. — *De vastgoedmakelaar - Informatieverstreking over zijn vastgoedkantoor en de verhandelde of beheerde goederen, in het kader van de promotie of de uitoefening van zijn diensten*

Art. 19. Wanneer de vastgoedmakelaar informatie verstrekt over zijn hoedanigheid, zijn beroepsactiviteiten, zijn kwalificaties en zijn diensten maakt hij deze waarheidsgetrouw over en is het hem verboden zichzelf onrechtmatig titels of bekwaamheden toe te eigenen, zowel in het algemeen als met betrekking tot een bepaald goed.

Art. 20. De vastgoedmakelaar moet op zijn documenten en zijn website vermelden :

- zijn BIV-erkenningsnummer;
- de naam van zijn onderneming of, met vermelding van de rechtsvorm, de naam van de rechtspersoon waarin hij zijn activiteit verricht;
- de vermeldingen met betrekking tot de financiële waarborg overeenkomstig de modaliteiten vast te stellen in een richtlijn;
- de vermeldingen opgelegd door de wet.

Art. 21. Uit de advertenties die hij publiceert en die zichtbaar zijn voor het publiek, moet duidelijk blijken dat ze afkomstig zijn van een vastgoedmakelaar.

Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 20, maakt de vastgoedmakelaar bij de affichering, op de informatieborden of elk ander promotiemiddel dat hij gebruikt of waarop hij een beroep doet, minstens melding van zijn naam of van zijn handelsbenaming.

HOOFDSTUK VIII. — *De vastgoedmakelaar in zijn relatie met zijn collega's*

Art. 22. De vastgoedmakelaar mag geen gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar uitoefenen in samenwerking met een persoon die een dergelijke activiteit onwettig uitoefent.

Art. 23. De vastgoedmakelaar moet zich onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is een collega te schaden.

Art. 24. De vastgoedmakelaar respecteert de samenwerkingsakkoorden aangegaan met de collega's en zorgt ervoor de bedragen die hij wegens een samenwerking aan een collega verschuldigd is, tijdig te betalen.

HOOFDSTUK IX. — *De vastgoedmakelaar, zijn honoraria en vergoedingen*

Art. 25. Het ereloon dient de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep te verzekeren.

Art. 26. Uitgezonderd bijzondere overeenkomsten tussen alle betrokken partijen, mag de vastgoedmakelaar enkel van zijn opdrachtgever of, in voorkomend geval, van een collega waarmee hij een samenwerkingsakkoord heeft, honoraria, voordelen of beloningen ontvangen.

Art. 27. De vastgoedmakelaar mag geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn.

HOOFDSTUK X. — *De vastgoedmakelaar en de financiële bewegingen*

Art. 28. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar en de vastgoedmakelaar-rentmeester moeten een derdenrekening openen die bestemd is voor het ontvangen of overdragen van de gelden en waarden waartoe hij de opdracht heeft gekregen deze te bewaren of te beheren in het kader van zijn opdracht, tenzij zijn opdrachtgever met het oog daarop beslist een eigen rekening te openen.

De niet overeenkomstig artikel 29 afgegeven of overgeschreven gelden en waarden moeten door de vastgoedmakelaar op die derdenrekening worden geplaatst, behoudens andersluidende instructie van zijn opdrachtgever.

Onverminderd een gerechtelijke beslissing, bijzondere overeenkomsten aangegaan met derden of de opdrachtgever, komen de eventuele interesten van de geplaatste gelden en waarden op deze derdenrekening, toe aan de uiteindelijke ontvanger van deze gelden en waarden.

Art. 29. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar en de vastgoedmakelaar-rentmeester, die in uitvoering van zijn vastgoedactiviteit gelden en waarden ontvangt waarvan hij niet de overeengekomen uiteindelijke ontvanger is, is indien dit door de betrokken partij of partijen of een gerechtelijke beslissing van hem wordt geëist verplicht deze, na afrekening, onverwijld af te geven of over te schrijven aan de rechthebbenden of de door deze laatsten aangewezen personen.

Het is de vastgoedmakelaar toegelaten om met de rechthebbenden een vergoeding overeen te komen voor zijn eigen kosten van overschrijving of inning.

De vastgoedmakelaar zal in voorkomend geval de gegevens van de te crediteren personen of rekeningen vragen.

CHAPITRE VII. — *L'agent immobilier - L'information sur son agence immobilière et les biens commercialisés ou administrés, dans le cadre de la promotion ou de l'exercice de ses services*

Art. 19. Lorsqu'il donne des informations sur sa qualité, ses activités professionnelles, ses qualifications et ses services, l'agent immobilier les délivre honnêtement et s'interdit de s'approprier indûment des titres ou compétences, que ce soit en général ou vis-à-vis d'un bien déterminé.

Art. 20. L'agent immobilier doit indiquer, dans ses documents et sur son site Internet :

- son numéro d'agrégation IPI;
- la raison sociale de son établissement ou celle, accompagnée de la forme juridique, de la personne morale dans le cadre de laquelle il agit;
- les mentions en matière de garantie financière, selon des modalités à régler par une directive;
- les mentions imposées par la loi.

Art. 21. Les annonces qu'il publie et qui sont visibles du public doivent faire clairement apparaître qu'elles émanent d'un agent immobilier.

Sans préjudice de l'article 20, dans l'affichage, sur les panneaux d'information ou tout autre moyen promotionnel qu'il utilise ou auquel il fait appel, l'agent immobilier fait au moins mention de son nom ou de sa dénomination commerciale.

CHAPITRE VIII. — *L'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères*

Art. 22. L'agent immobilier ne peut exercer une activité réglementée d'agent immobilier en collaboration avec une personne pratiquant illégalement une telle activité.

Art. 23. L'agent immobilier doit s'abstenir de toute attitude ou acte déloyal de nature à nuire à un confrère.

Art. 24. L'agent immobilier respecte les accords de collaboration conclus avec des confrères et veille à acquitter en temps et en heure les montants dont il serait redevable à l'égard d'un confrère en vertu d'une collaboration.

CHAPITRE IX. — *L'agent immobilier, ses honoraires et indemnités*

Art. 25. Les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité et l'exercice indépendant de la profession.

Art. 26. L'agent immobilier ne peut, sauf conventions particulières entre toutes les parties concernées, percevoir d'honoraires, d'avantages ou de gratifications que de son commettant ou, le cas échéant, d'un confrère avec lequel il a obtenu un accord de collaboration.

Art. 27. L'agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires, de défraiements ou d'indemnités qui n'aient été légalement ou conventionnellement admis.

CHAPITRE X. — *L'agent immobilier et les mouvements financiers*

Art. 28. L'agent immobilier courtier ou régisseur doit ouvrir un compte de tiers destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs qu'il est appelé à détenir ou gérer dans le cadre de sa mission, sauf si son commettant décide d'ouvrir un compte personnel à cet effet.

Les fonds et valeurs non remis ou transférés conformément à l'article 29 doivent être placés par l'agent immobilier sur ce compte de tiers, sauf instruction contraire de son commettant.

Sans préjudice d'une décision de justice, de conventions particulières nouées avec des tiers ou avec le commettant, les éventuels intérêts produits par les fonds et valeurs placés sur ce compte de tiers sont acquis au destinataire final de ces fonds et valeurs.

Art. 29. L'agent immobilier courtier ou régisseur qui perçoit, dans l'exercice de son activité d'agent immobilier, des fonds et valeurs dont il n'est pas le destinataire final convenu, est tenu, s'il en est requis par la ou les parties concernées, ou par une décision de justice, de les remettre ou de les transférer sans retard, après décompte, aux ayants droit ou aux personnes que ces derniers lui désignent.

Il est permis à l'agent immobilier de convenir, avec les ayants droit, de l'indemnisation de ses propres frais de transfert ou d'encaissement.

L'agent immobilier réclamera, s'il échet, les coordonnées des personnes ou des comptes à créditer.

Art. 30. Het ereloon van de vastgoedmakelaar kan, met het akkoord van zijn opdrachtgever, afgenomen worden van de definitief verworven gelden en waarden van deze laatste zoals bedoeld in artikel 29, tenzij de vastgoedmakelaar zich ervan bewust is frauduleus inbreuk te plegen op de rechten van derden.

Art. 31. In akkoord met de opdrachtgever zal de vastgoedmakelaar, vóór de overdracht van deze gelden en waarden, de overeengekomen betalingen aan derden verrichten.

De vastgoedmakelaar zal eveneens, vóór de overdracht van deze gelden en waarden, de betalingen verrichten die begroot werden in een dwingende gerechtelijke beslissing ter zake, en waarvan hij op de hoogte is.

Art. 32. De vastgoedmakelaar is verplicht, volgens de modaliteiten vast te stellen in een richtlijn, de gelden en waarden die hij bewaart of beheert in het kader van de uitoefening van zijn opdracht van bemiddelaar of beheerder van goederen, te laten waarborgen.

Art. 33. De vastgoedmakelaar zal kwijting afleveren voor elk bedrag, elke waarde of elk effect dat in zijn handen of in handen van zijn aangestelde afgegeven wordt.

HOOFDSTUK XI. — *De vastgoedmakelaar en de discretieplicht*

Art. 34. De vastgoedmakelaar is gehouden tot de naleving van een discretieplicht, die hij ook door de personen die onder zijn gezag werken, moet doen naleven.

Deze discretieplicht houdt in dat de vastgoedmakelaar geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht mag vrijgeven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, en dit zowel tijdens als na zijn opdracht.

Wat de plichtenleer betreft is er geen sprake van niet-naleving van de discretieplicht indien de informatie met betrekking tot een opdracht door de vastgoedmakelaar verstrekt wordt, ondermeer :

bij het voeren van zijn persoonlijk verweer in gerechtelijke of tuchtrechtelijke aangelegenheden;

wanneer en voor zover hij uitdrukkelijk van zijn discretieplicht werd ontheven door zijn opdrachtgever, met betrekking tot elementen die deze laatste persoonlijk aangaan;

wanneer hij vaststelt dat er bedrieglijk gehandeld wordt met inbreuk op zijn rechten of die van zijn opdrachtgever en het blijkt dat de mededeling van de informatie betreffende de opdracht moet gebeuren om deze rechten te herstellen of te bewaren;

wanneer informatie die nuttig of noodzakelijk is voor het uitvoeren van de opdracht moet verstrekt of uitgewisseld worden met de personen die daarbij betrokken zijn, zoals de interne of externe medewerkers van het vastgoedkantoor, hetzij permanente, hetzij occasionele, of specialisten.

Art. 35. De vastgoedmakelaar mag nooit onder het voorwendsel van zijn discretieplicht verkeerde informatie verstrekken.

HOOFDSTUK XII. — *De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking*

Art. 36. De vastgoedmakelaar besteedt de nodige aandacht aan zijn beroepsvervolmaking.

De vastgoedmakelaar ingeschreven op het tableau van de titularissen moet minstens een gemiddelde van tien uren permanente vorming volgen per burgerlijk jaar, berekend over een periode van twee jaar. De vastgoedmakelaar zal zijn vormingsprogramma vrij kiezen voorzover dit in verband staat met de beroepsactiviteiten van een vastgoedmakelaar. De vervolmaking moet tevens in het bijzonder rekening houden met de juridische of technische actualiteit.

De vastgoedmakelaar zal op verzoek van de Kamer de nodige bewijzen dienen voor te leggen van de onderwerpen en de tijd die hij aan zijn beroepsvervolmaking heeft besteed.

Het Instituut kan zelf een permanente vorming organiseren, zonder deze echter te kunnen opleggen, en zal de kosten van deze vorming voor zich nemen. Voor de toepassing van alinea 2 van huidig artikel, bepaalt de Raad het aantal uren dat aan elk onderdeel van de vorming wordt toegekend.

De alinea's 2 tot 4 van het huidig artikel treden in werking op 1 januari 2007.

Art. 37. De vastgoedmakelaar-stagiair zal de opleidingen volgen die het Instituut organiseert of hem oplegt.

Art. 30. La rémunération de l'agent immobilier pourra, de l'accord de son commettant, être prélevée sur les fonds et valeurs visés à l'article 29 et définitivement acquis au commettant, à moins que l'agent immobilier n'ait conscience d'agir en fraude du droit des tiers.

Art. 31. De l'accord du commettant, l'agent immobilier effectuera, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements aux tiers convenus.

L'agent immobilier effectuera également, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements liquidés par une décision de justice contraignante en la matière, et dont il serait avisé.

Art. 32. L'agent immobilier est tenu, selon des modalités à régler par une directive, de faire garantir les fonds et valeurs qu'il détient ou gère dans le cadre de l'exercice de sa mission d'intermédiaire ou d'administrateur de biens.

Art. 33. L'agent immobilier délivrera quittance de toute somme, valeur ou effet versé entre ses mains ou celles de ses préposés.

CHAPITRE XI. — *L'agent immobilier et le devoir de discrétion*

Art. 34. L'agent immobilier est tenu au respect d'un devoir de discrétion, qu'il doit faire également respecter par les personnes travaillant sous son autorité.

Ce devoir de discrétion signifie que l'agent immobilier ne peut communiquer des données, faits et opinions relatifs à une mission à des personnes autres que celles qui sont autorisées à en prendre connaissance, et ce, aussi bien durant qu'après sa mission.

Il n'y a pas de manquement disciplinaire au devoir de discrétion si des informations relatives à une mission sont données par l'agent immobilier, notamment :

dans l'exercice de sa défense personnelle en matière judiciaire ou disciplinaire;

lorsque et dans la mesure où il a été déchargé expressément de son devoir de discrétion par son commettant quant à des éléments qui concernent personnellement ce dernier;

lorsqu'il constate que l'on agit en fraude de ses droits ou de ceux de son commettant et qu'il s'avère que la communication d'informations relatives à une mission doit être faite pour rétablir ou sauvegarder ces droits;

lorsque des informations utiles ou nécessaires à l'exercice de la mission doivent être transmises ou échangées avec des personnes impliquées dans celle-ci, tels que les collaborateurs internes ou externes de l'agence immobilière, permanents ou occasionnels, ou des spécialistes.

Art. 35. L'agent immobilier ne peut jamais fournir d'informations erronées sous prétexte de son devoir de discrétion.

CHAPITRE XII. — *L'agent immobilier et son perfectionnement professionnel*

Art. 36. L'agent immobilier consacre l'attention nécessaire à son perfectionnement professionnel.

L'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre au moins une moyenne de dix heures de formation permanente par année civile, calculée sur une période de deux ans. L'agent immobilier choisira librement son programme de formation pour autant que cette dernière ait un lien avec les activités professionnelles d'un agent immobilier. Le perfectionnement doit également tenir compte, notamment, de l'actualité juridique ou technique.

A la demande de la Chambre, l'agent immobilier devra fournir les preuves nécessaires quant aux sujets et au temps qu'il aura consacrés à sa formation professionnelle.

L'Institut peut lui-même dispenser, sans toutefois pouvoir les imposer, des formations permanentes; le coût de ces formations est pris en charge par l'Institut. Pour l'application de l'alinéa 2 du présent article, le Conseil fixe le nombre d'heures que représente le suivi de chacune de ces formations.

Les alinéas 2 à 4 du présent article entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Art. 37. L'agent immobilier stagiaire suivra les formations que l'Institut organise ou lui impose.

HOOFDSTUK XIII. — *Belangenconflicten - Onverenigbaarheden*
Welvoeglijkheid

Art. 38. De vastgoedmakelaar moet elk belangenconflict vermijden.

Terzake zal hij de potentiële opdrachtgever er duidelijk op wijzen dat hij tussenkomt als vastgoedmakelaar dan wel in een andere hoedanigheid en is hij er toe gehouden de opdrachtgever te informeren van elke situatie waar de eventuele medecontractant van deze laatste een persoon is waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

Art. 39. Onverminderd de in de wet voorziene gevallen, is het een vastgoedmakelaar, die binnen het Instituut een rechtsprekende, een onderzoeks- of een adviserende functie uitoefent, verboden op gelijk welke wijze eender welke informatie aan derden te onthullen die toelaat personen die betrokken zijn bij de hem toevertrouwde dossiers te identificeren.

Hij mag, noch voor persoonlijke, noch voor beroepsdoeleinden, gebruik maken van de bevoorrechte informatie waarover hij beschikt naar aanleiding van deze functie. Dit verbod geldt tot het verstrijken van een periode van twee jaar na het definitieve einde van de uitoefening van deze functie.

Onder bevoorrechte informatie wordt verstaan alle, naar aanleiding van de uitoefening van deze functie, informatie rechtstreeks gehaald uit de betreffende dossiers, en die niet op andere wijze had kunnen bekomen worden.

Art. 40. De vastgoedmakelaar, die binnen het Instituut een rechtsprekende of adviserende functie uitoefent dient, indien hij weet dat er een grond tot wraking tegen hem bestaat, zich te onthouden in de door artikel 828 van het Gerechtelijk Wetboek voorziene gevallen.

Art. 41. De vastgoedmakelaar die een functie in het Instituut uitoefent, mag op geen enkele wijze deelnemen aan de beslissingen tot toekenning door het Instituut van orders, rechten of materiële of morele voordelen aan hemzelf, natuurlijke personen of rechtspersonen waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

Art. 42. De vastgoedmakelaar die een functie bekleedt in het Instituut mag zich daar niet op beroepen met de bedoeling een persoon ertoe te dwingen een overeenkomst met hem of met een derde aan te gaan.

HOOFDSTUK XIV. — *De vastgoedmakelaar en het Instituut*

Art. 43. De vastgoedmakelaar kan op tuchtrechtelijk vlak slechts worden vervolgd voor de gedragingen die het voorwerp uitmaken van een klacht of voor de tekortkomingen waarvan de bevoegde organen binnen het Instituut werden ingelicht.

Art. 44. In het kader van het onderzoek van een tuchtdossier die tegen zijn persoon wordt geopend, en na ingelicht te zijn over de inbreuken die hem ten laste worden gelegd, is de vastgoedmakelaar gehouden aan de bevoegde organen van het Instituut alle informatie en alle documenten die hem worden gevraagd over te maken, voor zover deze informatie en documenten in rechtstreeks verband staan met de inbreuken die hem ten laste worden gelegd, om deze organen toe te laten hun wettelijke bevoegdheden uit te oefenen.

**TITEL II. — Bijzondere verplichtingen
voor de vastgoedmakelaar-bemiddelaar**

HOOFDSTUK I. — *De vastgoedmakelaar-bemiddelaar
in zijn relatie tot de opdrachtgever*

Art. 45. De schattingen en ramingen van de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, zowel beknopte als uitgebreide, moeten oprecht verricht worden, onverminderd eventuele verfiingen.

Art. 46. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar is verplicht zijn opdrachtgever op de hoogte te stellen van zijn voorbehoud met betrekking tot de prijs die deze laatste oordeelt of verwacht te bekomen in het kader van een schatting of het verhandelen van zijn goed, indien deze prijs, naar zijn mening, duidelijk niet in verhouding staat - daar hij te hoog of te laag is - tot de waarde van het goed of de prijs die kan bekomen worden op de markt.

Art. 47. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag geen mandaat aanvaarden indien hij weet dat een ander persoon reeds daarmee belast werd.

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag in het kader van een niet-exclusieve of co-exclusieve opdracht slechts een mandaat aanvaarden indien hij zich bij de opdrachtgever ervan heeft verzekerd dat deze nog geen derde hiermee heeft belast.

Art. 48. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar informeert zich bij zijn potentiële opdrachtgever om na te zien of de opdracht die hem wordt voorgesteld al dan niet reeds is toevertrouwd aan een collega.

CHAPITRE XIII. — *Conflits d'intérêts - Incompatibilités*
Bienséance

Art. 38. L'agent immobilier doit éviter tout conflit d'intérêts.

A cet effet, il indiquera sans équivoque à un commettant potentiel s'il intervient comme agent immobilier ou en une autre qualité et est tenu d'informer le commettant de toute situation où l'éventuel cocontractant de ce dernier est une personne avec laquelle il a un lien moral, familial ou juridique.

Art. 39. Sans préjudice des cas prévus par la loi, il est interdit à un agent immobilier exerçant, au sein de l'Institut, une fonction juridictionnelle, d'enquête ou d'avis, de divulguer de quelque manière que ce soit à des tiers toute information permettant d'identifier les personnes concernées par les dossiers dont il est chargé.

Il ne peut davantage faire usage, à des fins personnelles ou professionnelles, d'informations privilégiées recueillies à l'occasion de l'exercice de cette fonction. Cette interdiction vaut jusqu'à l'expiration d'un délai de deux années après la clôture définitive de l'exercice de cette fonction.

On entend par informations privilégiées, toutes informations directement tirées des dossiers concernés par l'exercice de cette fonction et qui n'auraient pu être recueillies autrement.

Art. 40. L'agent immobilier exerçant au sein de l'Institut une fonction juridictionnelle ou d'avis est tenu de s'abstenir dans les cas visés à l'article 828 du Code judiciaire, lorsqu'il a connaissance d'une cause de récusation de sa personne.

Art. 41. L'agent immobilier exerçant une fonction au sein de l'Institut ne peut en aucune manière participer à des décisions d'attribution, par ce dernier, de marchés, de droits ou d'avantages matériels ou moraux à lui-même ou des personnes physiques et morales avec lesquelles il a un lien moral, familial ou juridique.

Art. 42. L'agent immobilier détenteur d'une fonction au sein de l'Institut ne peut arguer de celle-ci dans le but de contraindre une personne à contracter avec lui ou un tiers.

CHAPITRE XIV. — *L'agent immobilier et l'Institut*

Art. 43. L'agent immobilier ne peut être poursuivi sur un plan disciplinaire que pour des comportements qui ont fait l'objet d'une plainte ou de manquements dont les organes compétents de l'Institut ont été informés.

Art. 44. Dans le cadre de l'instruction d'un dossier disciplinaire ouvert à son encontre, et après avoir été informé des manquements qui lui sont reprochés, l'agent immobilier est tenu de transmettre aux organes compétents de l'Institut toutes les informations et tous les documents qui lui sont demandés, dans la mesure où ces informations et documents sont en rapport direct avec les manquements qui lui sont reprochés, pour permettre à ces organes d'exercer leurs compétences légales.

TITRE II. — Obligations spécifiques de l'agent immobilier courtier

CHAPITRE I^{er} — *L'agent immobilier courtier dans ses rapports
avec le commettant*

Art. 45. Les estimations et évaluations de l'agent immobilier courtier, qu'elles soient concises ou développées, doivent être faites de manière sincère, sans préjudice d'éventuels affinements.

Art. 46. L'agent immobilier courtier a l'obligation d'exprimer à son commettant des réserves au sujet du prix que ce dernier estimerait ou entendrait obtenir dans le cadre d'une évaluation ou d'une commercialisation de son bien si ce prix est, à sa connaissance, manifestement disproportionné à la hausse ou à la baisse par rapport à la valeur du bien ou au prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une commercialisation.

Art. 47. L'agent immobilier courtier ne peut accepter un mandat lorsqu'il sait qu'une autre personne en est déjà chargé.

L'agent immobilier courtier ne peut accepter un mandat dans le cadre d'une mission non-exclusive ou co-exclusive que s'il s'est assuré auprès du commettant qu'il n'en a pas déjà chargé un tiers.

Art. 48. L'agent immobilier courtier s'informe auprès de son commettant potentiel pour vérifier que la mission qui lui est proposée est ou non déjà confiée à un confrère.

Indien de opdrachtgever bij het afsluiten van een niet-exclusieve opdracht de vastgoedmakelaar-bemiddelaar op de hoogte brengt van de gelijktijdige tussenkomst van een zonder exclusiviteit werkende collega, zal hij de opdrachtgever wijzen op de risico's van cumulatie van honoraria die deze laatste verschuldigd zou kunnen zijn.

Art. 49. Onverminderd de bijzondere afspraken, zal de vastgoedmakelaar-bemiddelaar ervoor zorgen zijn opdrachtgever te gelegener tijd te informeren over het verloop van zijn opdracht.

Art. 50. Tijdens zijn opdracht is de vastgoedmakelaar-bemiddelaar gehouden om elk voorstel of elke vaste verbintenis, aan hem overge- maakt door een gegadigde, onverwijld aan zijn opdrachtgever mee te delen, tenzij anders overeengekomen.

Art. 51. Op disciplinair vlak is de vastgoedmakelaar-bemiddelaar niet verantwoordelijk voor de solvabiliteit van de gegadigden die hij aan de opdrachtgever voorstelt, evenmin als voor de wijze waarop die personen hun verbintenissen tegenover de opdrachtgever nakomen, behalve indien de vastgestelde tekortkomingen of fouten, naargelang de omstandigheden :

— bewust door de vastgoedmakelaar-bemiddelaar verzwegen werden,

— of een gevolg waren van een daad of een verzuim strijdig met de inhoud van zijn contractuele verbintenissen,

— of een gevolg waren van een delictuele of quasi-delictuele handeling die zijn burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang brengt.

HOOFDSTUK II. — *De informatieverstrekking over de goederen*

Art. 52. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar ziet er steeds op toe dat de door hem meegedeelde prijzen van de goederen overeenstemmen met deze overeengekomen met de opdrachtgever.

Art. 53. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag in zijn reclame en advertenties geen personen misleiden met betrekking tot de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij aanbiedt.

Art. 54. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar zal slechts met akkoord van zijn opdrachtgever affiches aanbrengen op het goed, en voegt zich naar de bepalingen dewelke terzake van toepassing zijn op het desbetreffend goed.

HOOFDSTUK III. — *De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot sommige derden en collega's*

Art. 55. Vóór dat een gegadigde een verbintenis aangaat, zal de vastgoedmakelaar-bemiddelaar zich informeren betreffende de handelsbekwaamheid en de bevoegdheid van deze gegadigde voor zover de middelen die hij daartoe bezit hem dat toelaten.

In de gevallen dat voor de verbintenis van de gegadigde een machtiging of een lastgeving vereist is, zal de vastgoedmakelaar-bemiddelaar zich ervan vergewissen dat deze bestaan, tenzij de gegadigde zich sterk maakt een dergelijke machtiging of bekrachtiging te bekomen.

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar zal de opdrachtgever op de hoogte brengen van het bestaan van de redelijke twijfels die hij eventueel heeft met betrekking tot de bekwaamheid of de bevoegdheden van een gegadigde.

Art. 56. Indien een gegadigde hem meedeelt dat hij zijn rechten wenst over te dragen, of command te verklaren, van de vastgoedmakelaar-bemiddelaar de opdrachtgever informeren van de risico's van het niet-kennen van de identiteit of de bekwaamheid van de feitelijke medecontractant.

Art. 57. Voordat hij gelden als garantie vraagt of aanvaardt van gegadigden die een eenzijdige verbintenis betreffende een goed zijn aangegaan, moet de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, indien dat het geval is, hen ervan op de hoogte brengen dat zijn opdracht niet exclusief wordt uitgevoerd.

Art. 58. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag zijn opdrachtgever uitsluitend verbinden overeenkomstig de voorwaarden van zijn mandaat.

Art. 59. Wanneer een gegadigde hem persoonlijk een enig exemplaar overhandigt van een document waarmee hij zich verbindt, zal de vastgoedmakelaar-bemiddelaar hem daar een kopie van geven.

Art. 60. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar zorgt ervoor een gegadigde onverwijld op de hoogte te brengen van het gevolg dat door zijn opdrachtgever uiteindelijk gegeven wordt aan een door de gegadigde ondertekende en afgegeven verbintenis.

Art. 61. Tenzij hij een mandaat van zijn opdrachtgever bezit, of wanneer hij zich persoonlijk sterk maakt, mag de vastgoedmakelaar-bemiddelaar geen overeenkomst sluiten met een gegadigde in verband met een goed dat hij verhandelt.

Si le commettant porte à la connaissance de l'agent immobilier courtier, au moment de la conclusion d'une mission non-exclusive, l'intervention concurrente d'un confrère agissant sans exclusivité, l'agent immobilier courtier attirera l'attention du commettant sur les risques de cumul d'honoraires dont ce dernier pourrait être redevable.

Art. 49. Sans préjudice d'accords particuliers, l'agent immobilier courtier veillera à informer en temps utile son commettant du déroulement de sa mission.

Art. 50. Sauf convention contraire, l'agent immobilier courtier est tenu, durant l'exercice de sa mission, de communiquer sans retard à son commettant toute proposition ou engagement ferme qui lui est adressé par un amateur.

Art. 51. Sur le plan disciplinaire, l'agent immobilier courtier n'est pas responsable de la solvabilité des amateurs qu'il présente au commettant et de la manière dont ces personnes respectent leurs engagements à l'égard de ce dernier, sauf lorsque les carences ou manquements constatés, selon le cas :

— ont été sciemment celés par l'agent immobilier courtier,

— ou ont résulté d'un acte ou d'une abstention contraire au contenu de ses obligations contractuelles,

— ou ont résulté d'un acte délictueux ou quasi-délictueux ayant généré sa responsabilité civile.

CHAPITRE II. — *L'information sur les biens*

Art. 52. L'agent immobilier courtier veille toujours à ce que les prix des biens qu'il communique correspondent à ceux convenus avec le commettant.

Art. 53. L'agent immobilier courtier ne peut, dans sa publicité et ses annonces, induire en erreur les personnes sur la disponibilité et les caractéristiques essentielles des biens qu'il présente.

Art. 54. L'agent immobilier courtier ne procédera à un affichage sur le bien qu'avec l'accord de son commettant et se conformera aux dispositions applicables en la matière pour le bien concerné.

CHAPITRE III. — *L'agent immobilier courtier dans ses rapports avec certains tiers et ses confrères*

Art. 55. Avant qu'un amateur ne matérialise un engagement, l'agent immobilier courtier s'informerait quant à la capacité et aux pouvoirs de cet amateur, dans la mesure des moyens dont il dispose pour ce faire.

Dans les cas où l'engagement de l'amateur requerrait une autorisation ou un mandat, l'agent immobilier courtier s'assurera de leur existence, à moins que l'amateur ne se porte fort d'obtenir une telle autorisation ou ratification.

L'agent immobilier courtier informera le commettant des doutes raisonnables qu'il aurait relativement à la capacité ou aux pouvoirs d'un amateur.

Art. 56. Si un amateur lui fait part de ses intentions de céder ses droits ou d'élire command, l'agent immobilier courtier informera son commettant des risques liés à l'ignorance de l'identité ou de la capacité du cocontractant final.

Art. 57. Avant de réclamer ou d'accepter des fonds en garantie de la part d'amateurs ayant émis un engagement unilatéral relativement à un bien, l'agent immobilier courtier doit, si tel est le cas, les informer que sa mission n'est pas réalisée à titre exclusif.

Art. 58. L'agent immobilier courtier ne peut engager son commettant que conformément aux termes de son mandat.

Art. 59. Lorsqu'un amateur lui remet en mains propres un exemplaire unique d'un document par lequel celui-ci s'engage, l'agent immobilier courtier lui en fournira copie.

Art. 60. L'agent immobilier courtier veille à faire parvenir sans retard à un amateur la suite qui serait définitivement réservée par son commettant à un engagement souscrit et transmis par l'amateur.

Art. 61. A moins qu'il détienne un mandat de son commettant ou qu'il se porte personnellement fort, l'agent immobilier courtier ne peut contracter avec un amateur relativement à un bien qu'il commercialise.

Art. 62. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar die voor een bepaald goed in het bezit is van een mandaat van zijn opdrachtgever, mag, in dit kader niet met een gegadigde contracteren onder voorwaarde van aanvaarding of bekrachtiging door deze opdrachtgever.

Art. 63. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag zonder de toestemming van zijn opdrachtgever de voorwaarden, waarborgen en bepalingen van voorbehoud, die overeengekomen werden tussen zijn opdrachtgever en de medecontractant van deze laatste niet beperken of opschorten, noch deze medecontractant vrijstellen van de naleving van zijn verbintenissen.

Art. 64. Het is de vastgoedmakelaar-bemiddelaar verboden bewust te starten met het op de markt brengen van een goed dat het voorwerp uitmaakt van een nog lopende opdracht die op exclusieve basis uitgevoerd wordt door een collega.

Hij mag evenmin bewust op exclusieve basis starten met het op de markt brengen van een goed als een collega daarvoor een niet-exclusieve en nog lopende opdracht heeft.

HOOFDSTUK IV. — *Honoraria*

Art. 65. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag geen wijze tot vastlegging van zijn erelonen bedingen, dat een belangenconflict creëert tussen zijn belangen en deze van zijn opdrachtgever, ondermeer door te stellen dat de erelonen overeenstemmen met het surplus tussen het initieel met de opdrachtgever overeengekomen bedrag en het uiteindelijk bekomen bedrag bij de transactie dewelke het voorwerp uitmaakt van zijn opdracht.

Art. 66. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag slechts erelonen opeisen met betrekking tot een na het einde van zijn opdracht gerealiseerde transactie, voorzover dit gebeurt binnen een redelijke termijn, onverminderd de regels betreffende de verjaring.

HOOFDSTUK V. — *Diverse bepalingen*

Art. 67. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag vanaf zijn derden-rekening enkel op transparante wijze financiële verrichtingen uitvoeren.

Art. 68. Met betrekking tot een bepaald goed waarvoor hem een opdracht werd toevertrouwd, mag de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, noch zelf noch via tussenpersoon kunstgrepen aanwenden om medecontractant van zijn opdrachtgever te worden, al dan niet door middel van een mechanisme van overdraagbare optie.

Hij mag evenwel openlijk voorstellen om medecontractant van zijn opdrachtgever te worden, voorzover hij de opdracht met betrekking tot desbetreffend goed stopzet en de wettige belangen van zijn opdrachtgever niet worden geschaad.

TITEL III. — *Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-beheerder*

HOOFDSTUK I. — *Gemeenschappelijke bepalingen voor alle vastgoedmakelaar-beheerders*

Art. 69. Onverminderd een akkoord met zijn opdrachtgever, mag de vastgoedmakelaar-beheerder, enkel financiële verrichtingen vanaf de door hem beheerde rekeningen doen door middel van overschrijving of bankcheque, en uitsluitend op basis van de overeenkomsten, instructies, machtigingen, beslissingen of documenten die ze verantwoorden.

De vorige alinea heeft geen betrekking op de kleine kosten en uitgaven die gewoonlijk contant betaald moeten worden.

Hij mag geen creditcard van een dergelijke rekening bezitten.

Art. 70. De door de vastgoedmakelaar-beheerder opgemaakte rekeningen, opgaven en vermogenstaten moeten duidelijk en gespecificeerd zijn, per categorie en soort van kosten, uitgaven en ontvangsten.

De opgaven en vermogenstaten moeten opgemaakt worden met de bedongen of statutair voorziene frequentie en minstens één keer per jaar.

Art. 71. De vastgoedmakelaar-beheerder moet erover waken dat de personen die recht van inzage hebben in de bewijsstukken van de uitgaven die van hem geëist worden in verband met het goed dat hij beheert, hun recht kunnen uitoefenen, mits een eventueel overeengekomen vergoeding, behoudens in de gevallen waar de kosteloosheid van een dergelijke inzage voortvloeit uit een wet of een reglement.

Art. 72. In het kader van zijn informatieopdracht zal de vastgoedmakelaar-beheerder ten gepaste tijde alle noodzakelijke adviezen en aanbevelingen formuleren aan zijn opdrachtgever.

Hij zal de opdrachtgever ten gepaste tijde informeren over de wettelijke en verordeningbepalingen betreffende het goed en, in voorkomend geval, diens aandacht vestigen op de daaruit voortvloeiende maatregelen, rechten en verplichtingen, alsook op de risico's die hij loopt bij het niet respecteren van deze voorschriften.

Art. 62. L'agent immobilier courtier détenteur d'un mandat de son commettant ne peut contracter dans ce cadre avec un amateur sous condition d'acceptation ou de ratification de ce commettant.

Art. 63. L'agent immobilier courtier ne peut, sans autorisation de son commettant, diminuer ou différer les conditions, garanties et réserves contractuellement instituées entre son commettant et le cocontractant de ce dernier, ni exonérer ce cocontractant du respect de ses obligations.

Art. 64. L'agent immobilier courtier ne peut sciemment entamer la commercialisation d'un bien faisant l'objet d'une mission réalisée à titre exclusif par un confrère, et encore en cours.

Il ne peut non plus sciemment entamer, à titre exclusif, la commercialisation d'un bien lorsqu'un confrère dispose d'une mission non-exclusive y afférente, et encore en cours.

CHAPITRE IV. — *Honoraires*

Art. 65. L'agent immobilier courtier ne peut stipuler de mode de détermination de ses honoraires qui crée une situation de conflit entre ses intérêts et ceux de son commettant, notamment en stipulant des honoraires correspondant au surplus entre le montant initialement convenu avec son commettant et celui effectivement obtenu de la transaction faisant l'objet de sa mission.

Art. 66. L'agent immobilier courtier ne peut réclamer d'honoraires relativement à une transaction réalisée après le terme de sa mission, que dans un délai raisonnable, sans préjudice des règles relatives à la prescription.

CHAPITRE V. — *Dispositions diverses*

Art. 67. L'agent immobilier courtier ne peut opérer d'opérations financières à partir de son compte de tiers que d'une manière transparente.

Art. 68. L'agent immobilier courtier, lui-même ou par personne interposée, ne peut, quant à un bien pour lequel il s'est vu confier une mission, manœuvrer aux fins de devenir cocontractant de son commettant, que ce soit ou non via un mécanisme d'option cessible.

Toutefois, il peut proposer ouvertement de devenir cocontractant de son commettant, à la condition qu'il renonce à poursuivre la mission relative au bien concerné et que les intérêts légitimes de son commettant ne soient pas lésés.

TITRE III. — *Obligations spécifiques de l'agent immobilier administrateur de biens*

CHAPITRE I^{er}. — *Dispositions communes à tous les agents immobiliers administrateurs de biens*

Art. 69. Sans préjudice d'un accord de son commettant, l'agent immobilier administrateur de biens ne peut opérer d'opérations financières à partir des comptes dont il a la gestion, que par voie de transfert ou via chèque bancaire, et uniquement sur base des conventions, instructions, autorisations, décisions ou documents qui les justifient.

L'alinéa qui précède ne concerne pas les menus frais et débours habituellement réclamés sous forme de liquidités.

Il ne peut détenir de carte de crédit relatif à un tel compte.

Art. 70. Les comptes, relevés et états patrimoniaux réalisés par l'agent immobilier administrateur de biens doivent être clairs, détaillés par catégories et types de frais, dépenses et recettes.

Les relevés et états patrimoniaux doivent être réalisés selon la fréquence conventionnellement ou statutairement prévue, et au minimum une fois l'an.

Art. 71. L'agent immobilier administrateur de biens doit veiller à ce que les personnes disposant d'un droit d'accès aux pièces justificatives des dépenses qui leur sont réclamées relativement au bien dont il a la gestion, puissent exercer leur droit, moyennant l'éventuelle rémunération convenue, sauf dans les cas où la gratuité d'un tel accès découle d'une loi ou d'un règlement.

Art. 72. Dans le cadre de sa mission d'information, l'agent immobilier administrateur de biens formule en temps utile tous les conseils et recommandations à son commettant.

Il informe en temps utile le commettant des prescriptions légales et réglementaires relatives au bien et attire, le cas échéant, l'attention de ce dernier sur les mesures, droits et obligations qui en découlent, ainsi que sur les risques qu'il encourt à défaut de respecter ces prescriptions.

Art. 73. In voorkomend geval geeft de vastgoedmakelaar-beheerder de opdrachtgever objectief advies betreffende het afsluiten van de verzekeringen die onderschreven moeten worden in verband met het desbetreffende goed en de onderdelen daarvan.

Art. 74. De vastgoedmakelaar-beheerder plaatst bestellingen in naam en voor rekening van zijn opdrachtgever, enkel bij leveranciers van werken en diensten die de eventueel krachtens de wet of de reglementering vereiste erkenningen bezitten.

In die gevallen dat de regelgeving op de registratie van aannemers van toepassing is zal de vastgoedmakelaar-beheerder enkel beroep doen op de diensten van geregistreerde aannemers, behoudens andere instructies van zijn opdrachtgever.

Art. 75. Om een bestelling voor werken of diensten te plaatsen, of, in voorkomend geval, deze voort te zetten, vraagt de vastgoedmakelaar-beheerder aan zijn opdrachtgever een toereikend voorschot.

Art. 76. De vastgoedmakelaar-beheerder mag geen bestelling voor leveringen of diensten plaatsen bij personen waarmee hij een familiale of juridische band heeft, behoudens toestemming of bekrachtiging van de opdrachtgever behoorlijk geïnformeerd omtrent deze band.

HOOFDSTUK II. — *Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-syndicus*

Art. 77. De vastgoedmakelaar-syndicus dient te beschikken over een afzonderlijke bankrekening, waarvan hij de enige verantwoordelijke is, geopend op naam van elke vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is.

Art. 78. De vastgoedmakelaar-syndicus respecteert de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de mede-eigendom en de verplichtingen die hem als zodanig worden opgelegd krachtens de wet, de statuten of de reglementen van een goed en die niet strijdig zijn met de dwingende wettelijke bepalingen, alsook deze die voortvloeien uit de overeenkomst die hem met de opdrachtgever bindt.

Art. 79. De vastgoedmakelaar-syndicus waakt er over strikt neutraal te blijven in de geschillen die zouden bestaan tussen de mede-eigenaars of de bewoners en die geen betrekking hebben op het beheer van de vereniging, onverminderd zijn wettelijke of conventionele verplichtingen of de naleving van een gerechtelijke beslissing.

Art. 80. De vastgoedmakelaar-syndicus dient alles in het werk te stellen om de eventuele raad van beheer in de mogelijkheid te stellen controle op hem uit te oefenen en hem bij het beheer bij te staan, zonder dat deze verplichting hem machtigt om gevolg te geven aan initiatieven van de raad van beheer die niet wettelijk of in een overeenkomst toegestaan zijn.

Art. 81. De vastgoedmakelaar-syndicus en diegene die tijdelijk aan hem werd toegevoegd, moeten onder elkaar een optimale en aan de omvang van hun taak aangepaste samenwerking uitbouwen.

Art. 82. De gerechtelijke aangestelde vastgoedmakelaar-syndicus heeft dezelfde verplichtingen als diegene waar een gewone syndicus aan onderworpen is, onder voorbehoud van en binnen de beperkingen van de gerechtelijke beslissingen die op hem van toepassing zouden zijn.

Art. 83. De vastgoedmakelaar-syndicus zal alle bewijskrachtige stukken met betrekking tot de afrekeningen, evenals een gedetailleerde vermogenstaat, ter beschikking houden in zijn vastgoedkantoor. Onverminderd artikel 577-8, § 4, 9°, van het Burgerlijk Wetboek, zal hij deze stukken bewaren gedurende een periode van vijf jaar na datum van de verkregen kwijting.

HOOFDSTUK III. — *Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-rentmeester*

Art. 84. De vastgoedmakelaar-rentmeester mag geen financiële verrichtingen doen die voor de opdrachtgever gevolgen hebben na het verstrijken van zijn opdracht, tenzij een door de opdrachtgever toegestane afwijking aangetoond wordt en onder voorbehoud van stringentere wettelijke bepalingen.

TITEL IV. — *Slotbepalingen*

Art. 85. Tenzij een geschreven formaliteit uitdrukkelijk vereist is krachtens een wettelijke bepaling, is er voor de verplichtingen die dit reglement aan de vastgoedmakelaar oplegt op het gebied van het informeren van de opdrachtgever en derden, geen geschreven stuk vereist.

Art. 86. De bepalingen van onderhavig reglement worden op tuchtrechterlijk vlak slechts van toepassing op de zestigste dag na de publicatie ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 73. Le cas échéant, l'agent immobilier administrateur de biens recommande avec objectivité au commettant de prendre les assurances qui doivent être souscrites relativement au bien concerné et ses composants.

Art. 74. L'agent immobilier administrateur de biens passe commande, d'ordre et pour compte de son commettant, uniquement aux fournisseurs de travaux et services qui possèdent les agréments éventuellement requises en vertu de la loi ou de la réglementation.

Lorsque la réglementation sur l'enregistrement des entrepreneurs est applicable, l'agent immobilier administrateur de biens ne fera appel qu'aux services d'entrepreneurs enregistrés, sauf instructions contraires de son commettant.

Art. 75. En vue de passer commande de travaux ou services, ou, le cas échéant, de les poursuivre, l'agent immobilier administrateur de biens réclame à son commettant une provision suffisante.

Art. 76. L'agent immobilier administrateur de biens ne peut passer commande de fournitures ou de services avec des personnes avec lesquelles il a un lien familial ou juridique, sauf autorisation ou ratification du commettant dûment informé de ce lien.

CHAPITRE II. — *Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndic*

Art. 77. L'agent immobilier syndic doit disposer d'un compte bancaire distinct, dont il est le seul responsable, ouvert au nom de chaque association de copropriétaires dont il est le syndic.

Art. 78. L'agent immobilier syndic respecte les dispositions du Code civil relatives à la copropriété et les obligations qui lui sont imparties en tant que tel en vertu d'une loi, de statuts ou de règlements afférents à un bien et qui ne contreviendraient pas à des dispositions légales contraignantes, ainsi que celles résultant de la convention qui le lie à son commettant.

Art. 79. L'agent immobilier syndic veille à adopter une stricte neutralité dans les conflits qui impliqueraient des copropriétaires ou des occupants et qui ne concernent pas la gestion de l'association, sans préjudice de ses obligations légales ou conventionnelles, ou du respect à attacher à une décision de justice.

Art. 80. L'agent immobilier syndic doit tout mettre en œuvre afin de permettre à l'éventuel conseil de gérance d'exercer son contrôle à son égard et de l'assister dans sa gestion, sans que cette obligation ne l'autorise à donner suite à des initiatives du conseil de gérance non légalement ou conventionnellement autorisées.

Art. 81. L'agent immobilier syndic et celui qui lui est adjoint provisoirement doivent instaurer entre eux une collaboration optimale et adaptée à l'étendue de leur mission.

Art. 82. L'agent immobilier syndic désigné par voie de justice est tenu aux mêmes obligations que celles auxquelles est soumis un syndic ordinaire, sous réserve et dans les limites des décisions judiciaires qui lui seraient applicables.

Art. 83. L'agent immobilier syndic tient les pièces justificatives relatives aux décomptes, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à la disposition en ses bureaux. Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 9°, du Code civil, il conserve ces pièces pendant cinq ans à dater de sa décharge.

CHAPITRE III. — *Obligation spécifique de l'agent immobilier régisseur*

Art. 84. L'agent immobilier régisseur ne peut effectuer d'opérations financières impliquant le commettant après l'échéance de sa mission, à moins de justifier d'une dérogation du commettant, et sous réserve de l'application de dispositions légales plus contraignantes.

TITRE IV. — *Dispositions finales*

Art. 85. A moins qu'une formalité écrite ne soit expressément imposée en vertu d'une disposition légale, les obligations prévues en vertu du présent code à charge de l'agent immobilier en matière d'information du commettant ou des tiers ne requièrent pas l'obligation de constituer un écrit.

Art. 86. Les dispositions du présent code ne sont d'application, sur le plan déontologique, que le soixantième jour suivant leur publication au *Moniteur belge*.

Deontologische richtlijn betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling hebbende tot voorwerp de artikelen 5 en 32 van de plichtenleer van het B.I.V.

Artikel 1. De vastgoedmakelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2,6° van de plichtenleer, is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling te verzekeren door middel van een verzekeringspolis. Eveneens moet de polis de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekken van de rechtspersoon of rechtspersonen binnen het kader dewelke deze personen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de leiding waarnemen van de dienst waar het beroep wordt uitgeoefend;

Art. 2. De polis moet voldoen aan volgende minimum voorwaarden :

1. De verzekerde activiteiten zijn deze zoals bepaald door artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

2. Gedekt is de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid, en als gevolg daarvan zijn ook inbegrepen de verduisteringen of de diefstallen gepleegd door aangestelden of door derden, de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating en borgstelling.

2.1. Betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid, moet de polis minstens dekken :

a) Zowel de contractuele als extracontractuele burgerlijke aansprakelijkheid van de verzekerden, voor lichamelijke, materiële of immateriële schade toegebracht aan derden, in de uitoefening van hun beroep van vastgoedmakelaar zoals omschreven door artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993, hetzij door hun eigen daad, hetzij door een daad van hun aangestelden of, in het algemeen, van alle personen waarvoor zij burgerlijk en/of contractueel aansprakelijk zijn en voortvloeiende uit :

— nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissingen in feite of in rechte, niet-naleving van termijnen, vergissingen naar aanleiding van mededeling van informatie, documenten of fondsen, en in het algemeen voortvloeiende uit om het even welke fout;

— verlies, diefstal, beschadiging of verduistering, uit welken hoofde ook, van alle goederen en onder meer van minuten, stukken of welke waardepapieren of documenten ook, hun al dan niet toevertrouwd, of van sleutels of diverse openings- en sluitingsmechanismen toebehorend aan derden en waarvan de verzekerden houders zijn, zelfs indien deze verliezen, diefstallen, beschadigingen en/of verduisteringen veroorzaakt werden door water, vuur, brand, ontploffing of rook;

b) De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de materiële schade voortvloeiende uit brand, ontploffing of water, die ontstaat in de gebouwen en hun inboedel die hem worden toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht of waartoe de verzekerde toegang heeft voor deze uitoefening, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan de gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht;

c) De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de schade voortvloeiende uit brand, ontploffing, water, gebrek aan onderhoud, voorzorg, of vetustiteit, aan derden berokkend, met inbegrip van de klanten, door de gebouwen of hun inboedel waartoe de verzekerde toegang heeft of die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan een gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht.

d) De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke aansprakelijkheid "uitbating" dienen onder meer verzekerd te zijn :

— de schade berokkend door uithangborden, reclameborden en vaandelstokken, waar die zich ook bevinden;

— de schade berokkend door liften en hijstoestellen waarvoor de verzekerde verantwoordelijk is;

— de bijkomstige activiteiten en werkzaamheden van de verzekerde die in verband staan met zijn uitbating, zoals de onderhouds-, schoonmaak- en herstellingswerken, met inbegrip van die aan de gebouwen, hun omgeving, voetpaden en binnenplaatsen, het installeren en het demonteren van het materieel;

— de vorderingen tot schadevergoeding wegens hinder uit nabuurschap gegrond op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek;

— de schadelijke gevolgen van accidentele vervuiling, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitoefening van genoemde opdracht.

Directive déontologique relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement ayant pour objet les articles 5 et 32 du code de déontologie de l'API

Article 1^{er}. L'agent immobilier, tel que défini à l'article 2, 6°, du code de déontologie, a l'obligation de faire couvrir par une police d'assurance sa responsabilité civile professionnelle et son cautionnement. La police doit également couvrir la responsabilité civile professionnelle et le cautionnement de la ou des personnes morales dans le cadre desquelles l'agent immobilier exerce la profession d'agent immobilier ou dirige le service où cette profession est exercée.

Art. 2. La police doit satisfaire aux conditions minimales suivantes :

1. Les activités assurées sont celles visées par l'article 3 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier;

2. Sont couvertes la responsabilité civile professionnelle, en ce compris lorsqu'elle résulte de détournements ou de vols commis par les préposés ou par des tiers, la responsabilité civile exploitation et le cautionnement.

2.1. En ce qui concerne la responsabilité civile, la police doit couvrir au moins :

a) La responsabilité civile tant contractuelle qu'extracontractuelle des assurés, en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers dans l'exercice de leurs activités d'agent immobilier telles qu'elles sont définies par l'article 3 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, soit par leur fait personnel, soit par le fait de leurs préposés ou de manière générale de toute personne dont ils sont civilement et/ou contractuellement responsables, et qui résulte :

— d'omissions, oublis, retards, inexactitudes, erreurs de fait ou de droit, d'inobservations de délais, d'erreurs à l'occasion de la transmission d'informations, de documents ou de fonds et, de manière générale, de toute faute généralement quelconque;

— de la perte, du vol, de la détérioration ou de la disparition, pour quelque cause que ce soit, de tout objet et notamment de minutes, pièces, valeurs ou documents quelconques, qui leur sont confiés ou non, ou de clefs ou de mécanismes divers d'ouverture et de fermeture appartenant à des tiers et dont les assurés sont détenteurs, même si ces pertes, vols, détériorations et/ou disparitions sont causés par l'eau, le feu, l'incendie, l'explosion ou la fumée;

b) Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut incomber à l'assuré en raison des dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion ou de l'action des eaux, causés aux immeubles et à leur contenu qui lui sont confiés dans l'exercice de sa mission ou auxquels l'assuré a accès pour cet exercice, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exécution de ladite mission;

c) Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut incomber à l'assuré en raison de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de l'action des eaux, de défauts d'entretien, de prévoyance, ou de vétusté, causés à des tiers, y compris les clients, par les immeubles ou leur contenu auxquels l'assuré a accès ou qui lui sont confiés dans l'exercice de sa mission, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exécution de ladite mission.

d) Les couvertures spécifiques qui ressortent habituellement de la responsabilité civile "exploitation" reprises ci-après doivent être notamment assurées :

— les dommages causés par les enseignes, panneaux publicitaires et hampes de drapeaux où qu'ils soient situés;

— les dommages causés par les ascenseurs et appareils de levage dont l'assuré est responsable;

— les activités et travaux accessoires de l'assuré se rattachant à l'exploitation de ce dernier, tels que les travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation, y compris ceux des immeubles, leurs abords, trottoirs et cours, l'installation et le démontage du matériel;

— les actions en réparation de troubles de voisinage fondées sur l'article 544 du Code civil;

— les conséquences dommageables de pollution accidentelle, à condition qu'elle soit imputable à un manquement dans l'exécution de ladite mission.

e) De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid dienen onder meer verzekerd te zijn :

— de overdracht van een voorschot aan de verkoper van een onroerend goed terwijl de verzekerde te goeder trouw zou verwaarloosd hebben na te gaan of deze laatste geen bevoorrechte schuldeisers had;

— de afwezigheid of de ontoereikende verzekering, met inbegrip van de risico's van brand, waterschade, glasbreuk, burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift, burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom ingevolge vergetelheid, nalatigheid of een fout van de verzekerde;

— de uitvoering van niet-dringende werken zonder het akkoord van de algemene vergadering of de overschrijding van het bestek;

— misbruik van ontslagrecht ten overstaan van onderhoudspersoneel;

— het niet tijdig of niet opstarten van een procedure tegen de in gebreke blijvende eigenaars;

— het niet in zake roepen van de aannemer in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid;

— het aanvaarden van de oplevering van niet of slecht uitgevoerde werken zonder voorbehoud te maken;

— de schadelijke gevolgen van alle betalingen aan een aannemer die niet geregistreerd is.

2.2. Betreffende de verduistering of diefstal door personeel of door derden moet de polis minstens dekken :

De verzekering moet de verzekerde dekken voor de terugbetaling van de vervangings-, wedersamenstellings- of schadeloosstellingskosten van in geld omgezette of omzetbare waarden, zoals speciën, bankbiljetten, vreemde valuta's, cheques, verhandelbare vorderingen, orderbriefjes, wisselbrieven en, in het algemeen, alle giraal geld, met inbegrip van de elektronische betaalmiddelen, die in het bezit zijn van verzekerde in het kader van zijn activiteit, de roerende stukken of waarden waarvan hij, door alle bewijsmiddelen, kan aantonen dat hij houder is of die hem toebehoren wanneer zij voortspruiten uit een van de volgende gebeurtenissen : diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting gepleegd ten nadele van de verzekerde of van zijn cliënteel door zijn aangestelden, maar ook ingeval van :

— diefstal, al dan niet met inbraak, in de lokalen van de verzekerde;

— diefstal, al dan niet met geweld, op de persoon van de verzekerde of van een van zijn aangestelden.

2.3. Betreffende de borgstelling moet de polis minstens waarborgen :

Een borgstelling voor de schuldvorderingen van klanten en derden tegenover de vastgoedmakelaar en de rechtspersonen die van zijn erkenning gebruik maken die betrekking hebben op fondsen, effecten of waarden die aan deze laatstgenoemden werden toevertrouwd in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993, en waarvan zij niet de uiteindelijke ontvangers zijn.

De borgstelling moet worden verleend indien minimaal aan de drie volgende voorwaarden wordt voldaan :

— de schuldvordering is ontstaan na de datum van het in voege treden van de financiële waarborg en voor het stopzetten ervan;

— de geldelijke schuldvordering moet onweerlegbaar en opeisbaar zijn op het ogenblik dat de tussenkomst van de verzekeraar wordt gevraagd;

— de vastgoedmakelaar of rechtspersoon die gebruik maakt van zijn erkenning moet onvermogen zijn, dit wil zeggen failliet zijn verklaard, onder gerechtelijk concordaat zijn geplaatst, of geen gevolg hebben gegeven aan het verzoek tot betaling van een gerechtelijke uitvoerbare titel.

Art. 3. De polis zal voorzien dat er niet zal kunnen worden overgegaan tot de opzegging of de opschorting van het contract dan na verloop van een termijn van ten minste drie maanden na de verzekerde of de verzekeraar hiervan te hebben verwittigd met kopie per aangetekende brief aan de Uitvoerende Kamer van het Instituut.

Dit artikel is niet van toepassing op de polis bedoeld in artikel 8 van deze richtlijn.

Art. 4. De waarborg van de polis moet slaan op alle verzoeken tot schadeloosstelling ingediend gedurende de geldigheidsduur van de polis voor schade opgelopen gedurende de geldigheidsduur van de polis.

e) Les couvertures spécifiques qui ressortent habituellement de la responsabilité civile professionnelle reprises ci-après doivent notamment être assurées :

— le transfert d'acompte entre les mains du vendeur d'un immeuble alors que l'assuré aurait négligé de bonne foi de vérifier si ce dernier ne fait pas l'objet de créances privilégiées;

— l'absence ou l'insuffisance d'assurance, en ce compris les risques incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, responsabilité civile immeuble et ascenseur, responsabilité civile de la copropriété résultant d'un oubli, d'une négligence ou d'une erreur de l'assuré;

— les travaux non urgents exécutés sans l'accord de l'assemblée générale ou le dépassement du devis;

— le licenciement abusif du personnel d'entretien;

— les défauts de diligence ou d'absence de mise en œuvre de procédure à l'encontre des propriétaires défaillants;

— l'absence de mise en cause de l'entrepreneur dans le cadre de la garantie décennale;

— la réception de travaux non ou mal exécutés sans formulation de réserve;

— les conséquences dommageables résultant du versement de toute somme à un entrepreneur non enregistré.

2.2. En ce qui concerne le détournement ou le vol commis par le personnel ou par des tiers, la police doit couvrir au moins :

L'assurance doit couvrir l'assuré du remboursement des frais de remplacement, de reconstitution ou de réparation des valeurs monnayées ou monnayables, telles que des espèces, billets de banque, devises étrangères, chèques, créances négociables, billets à ordre, lettres de change et, de manière générale, toutes monnaies scripturales, y compris les moyens de paiement électroniques qui sont détenus par l'assuré dans le cadre de son activité, les pièces ou valeurs mobilières dont il justifie par tout moyen de preuve être dépositaire ou lui appartenant lorsqu'ils sont consécutifs à l'un des événements suivants : vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis au préjudice de l'assuré ou de ses clients par les préposés de celui-ci, mais aussi en cas de :

— vol commis avec ou sans effraction, à l'intérieur des locaux de l'assuré;

— vol commis avec ou sans agression sur la personne de l'assuré ou de l'un de ses préposés.

2.3. En ce qui concerne le cautionnement, la police doit garantir au moins :

Un cautionnement pour les créances des clients et des tiers à l'égard de l'agent immobilier et des personnes morales bénéficiant de son agrégation, relatives à des fonds, effets ou valeurs qui, dans le cadre des activités visées à l'article 3 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, leur ont été confiés et dont ils ne sont pas les destinataires finaux.

Le cautionnement doit être octroyé dès lors que les trois conditions minimales suivantes sont remplies :

— la créance doit être née après la date d'entrée en vigueur de la garantie financière et avant sa cessation;

— la créance doit être incontestable et exigible au moment où l'intervention de l'assureur est demandée;

— l'agent immobilier ou la personne morale bénéficiant de son agrégation doit être insolvable, à savoir être déclaré en faillite, être placé sous concordat judiciaire ou ne pas avoir donné suite à la demande de paiement d'un titre judiciaire exécutoire.

Art. 3. La police doit prévoir qu'il ne pourra être procédé à la résiliation ou à la suspension du contrat qu'après l'écoulement d'un délai d'au moins trois mois après en avoir averti l'assuré ou l'assureur avec copie par lettre recommandée à la Chambre exécutive de l'Institut.

Le présent article n'est pas d'application à la police visée par l'article 8 de la présente directive.

Art. 4. La garantie de la police doit porter sur des demandes en réparation introduites pendant la durée de la validité de la police pour des dommages survenus durant la durée de validité de la police.

Bij uitbreiding, worden ook in overweging genomen de verzoeken tot schadeloosstelling die schriftelijk aan de verzekeraar worden meegedeeld binnen een termijn van 36 maanden te rekenen vanaf het einde van de polis en die betrekking hebben op :

— schade opgelopen tijdens de geldigheidsduur van de polis, indien het risico, op het einde van de polis, niet gedekt is door een andere verzekeraar;

— daden of feiten die schade kunnen voortbrengen en die plaatsvonden en aan de verzekeraar werden meegedeeld tijdens de geldigheidsduur van de polis.

De waarborgen van de polis moeten verworven blijven aan de verzekerden die hun vastgoedactiviteiten stopzetten en, ingeval van overlijden, aan hun erfgenamen en rechthebbenden, voor de foutieve feiten waarvoor zij aansprakelijk gesteld kunnen worden, begaan vóór de stopzetting van hun vastgoedactiviteiten of hun overlijden, voor zover de klacht geformuleerd is tijdens de wettelijke verjaringstermijn.

Art. 5. De door de polis verzekerde bedragen zijn minstens de volgende :

1° zowel voor de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid als voor de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating, per schadegeval;

a) 1.250.000 Euro voor lichamelijk letsel en immateriële gevolgschade;

b) 250.000 Euro voor materiële schade en immateriële gevolgschade;

c) 250.000 Euro voor zuiver immateriële schade;

2° voor de verduistering of diefstal gepleegd door aangestelden of derden : 30.000 Euro;

3° voor de verzekering borgstelling : 250.000 Euro per schadegeval en tevens maximaal voor de verzekerde periode.

Art. 6. De vrijstelling, voor welk schadegeval ook, bedoeld in artikel 5, 1° a), b) en c) van deze richtlijn mag 10 % van het schadebedrag van toepassing, met een minimum van 250 euro en met een maximum van 2.500 euro, niet overschrijden.

Art. 7. De polis vermeldt in de algemene voorwaarden alsook in de eventuele bijzondere voorwaarden of afgeleverde attesten de volgende clause : « de verzekeringsmaatschappij verklaart dat de voorwaarden van deze polis minimaal voldoen aan de voorwaarden inzake verzekering en borgstelling gevestigd door het reglement van plichtenleer van het BIV en de richtlijn(en) inzake verzekering en borgstelling die in uitvoering van dit Reglement werden genomen, bekrachtigd bij koninklijk besluit. »

In de algemene voorwaarden van de polis verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe om uiterlijk op 31 januari van elk jaar op digitale wijze een lijst over te maken aan de Nationale Raad en aan de Uitvoerende Kamers van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) van alle, conform de voorwaarden van het Reglement van Plichtenleer van het BIV, op 1 januari van hetzelfde jaar verzekerde en gewaarborgde vastgoedmakelaars en de rechtspersonen die van hun erkenning gebruik maken. De digitale lijst zal zo worden opgesteld dat deze door het BIV kan worden ingelezen in haar gegevensbanken en dat deze de door het BIV gewenste informatie bevat.

Art. 8. Het Instituut kan een polis onderschrijven voor rekening van de personen, zoals bedoeld in art. 1 van deze richtlijn, of voor diegenen van deze laatsten die in gebreke blijven aan te tonen dat zij gedekt zijn door een polis conform de bepalingen van deze richtlijn.

De kost voor het onderschrijven van deze polis zal door het Instituut verrekend worden aan voornoemde personen.

De Nationale Raad zal met een meerderheid van drie vierden van de stemmen van de aanwezige leden beslissen om een polis te onderschrijven voor rekening van alle personen bedoeld in artikel 1 van deze richtlijn.

Art. 9. De artikelen 2 tot 7 van deze richtlijn treden in werking op 1 januari 2007.

Par extension, sont également prises en considération les demandes en réparations formulées par écrit à l'assureur dans un délai de 36 mois à compter de la fin de la police et qui se rapportent à :

— un dommage survenu pendant la durée de validité de la police, si à la fin de cette police, le risque n'est pas couvert par un autre assureur;

— des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage et survenus et déclarés à l'assureur pendant la durée de validité de la police.

Les garanties de la police doivent rester acquises aux assurés qui cessent leurs activités d'agent immobilier et, en cas de décès, à leurs héritiers et ayants droit, pour les faits fautifs dont ils ont à répondre, accomplis avant la cessation de leurs activités d'agent immobilier ou leur décès, pour autant que la réclamation soit formulée pendant la durée de la prescription légale.

Art. 5. Les montants assurés par la police seront au minimum les suivants :

1° tant pour la responsabilité civile professionnelle que pour la responsabilité civile exploitation, par sinistre :

a) 1.250.000 Euros pour les dommages corporels et les dommages matériels consécutifs;

b) 250.000 Euros pour les dommages matériels et les dommages matériels consécutifs;

c) 250.000 Euros pour les dommages immatériels purs;

2° pour le détournement ou le vol commis par les préposés ou les tiers : 30.000 Euros;

3° pour l'assurance cautionnement : 250.000 Euros par sinistre et pour la période assurée.

Art. 6. Pour quelque sinistre que ce soit, visé par l'article 5, 1°, a), b) et c) de la présente directive, la franchise ne peut excéder plus de 10 % du montant du sinistre avec un minimum de 250 € et un maximum de 2.500 Euros.

Art. 7. La police mentionne dans les conditions générales ainsi que dans les éventuelles conditions particulières ou attestations remises, la clause suivante : « la compagnie d'assurances déclare que les conditions de cette police satisfont au minimum aux conditions relatives à l'assurance et au cautionnement fixées par le code de déontologie de l'IPI et les directives relatives à l'assurance et au cautionnement prises en exécution de ce code, tels que rendus obligatoires par arrêté royal. »

Dans les conditions générales de la police, la compagnie d'assurances s'engage à transmettre au Conseil national et aux Chambres exécutives de l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers), au plus tard pour le 31 janvier de chaque année, conformément aux conditions du code de déontologie de l'IPI, une liste digitale des agents immobiliers et des personnes morales bénéficiant de leur agrégation qui disposent d'une assurance et d'un cautionnement au premier janvier de cette même année. Cette liste digitale sera dressée de sorte qu'elle puisse être introduite dans la banque de données de l'IPI et qu'elle contienne les informations souhaitées.

Art. 8. L'Institut peut souscrire une police pour le compte des personnes visées par l'article 1^{er} de la présente directive ou pour celles de ces dernières qui restent en défaut d'établir qu'elles sont couvertes par une police conforme aux dispositions de la présente directive.

Le coût de souscription de cette police sera répercutée par l'Institut auprès de ces personnes.

Le Conseil national devra statuer à la majorité des trois quarts des voix des membres présents pour décider de souscrire une police pour le compte de toutes les personnes visées par l'article 1^{er} de la présente directive.

Art. 9. Les articles 2 à 7 de la présente directive entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 28, 67 en 69 van de plichtenleer van het B.I.V.

Artikel 1. Het toepassingsgebied van de huidige richtlijn is beperkt tot de vastgoedmakelaar zoals voorzien in artikel 28 van het reglement van plichtenleer.

Art. 2. Behalve wanneer het gebruik van een «derdenrekening» van een andere vastgoedmakelaar of van een rechtspersoon binnen welk kader vastgoedmakelaarsactiviteiten worden uitgeoefend wordt gerechtvaardigd, is de vastgoedmakelaar titularis van een rekening genaamd «derdenrekening» exclusief bestemd voor het ontvangen of overmaken van fondsen en waarden beoogd door artikel 28, 2de alinea van het reglement van plichtenleer.

Art. 3. De «derdenrekening» is een zichtrekening geopend bij een financiële instelling krachtens een overeenkomst welke minstens zal moeten voorzien :

1° de vastgoedmakelaar verbindt er zich toe dat de «derdenrekening» nooit een debetsaldo vertoont;

2° op deze rekening mag men geen enkele vorm van krediet wordt toegestaan, en mag ook onder geen enkel beding dienen als waarborg;

3° geen enkele vorm van compensatie, fusie of eenheid tussen de «derdenrekening» en andere bankrekeningen van de vastgoedmakelaar mag bestaan;

4° vanaf de opening van zijn «derdenrekening», geeft de vastgoedmakelaar onherroepelijk aan de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer waarvan hij afhangt alle macht, om van de bank mededeling en kopie te ontvangen, op verzoek van deze assessor, van alle verrichtingen die zijn gebeurd op die «derdenrekening» en van alle gelegde beslagen op die rekening.

Art. 4. De vastgoedmakelaar wiens «derdenrekening» niet vermeld staat op zijn briefpapier, moet telkens wanneer hij fondsen opvraagt schriftelijk het rekeningnummer van zijn «derdenrekening», op dewelke deze fondsen dienen te worden overgemaakt, mede delen voorafgegaan door de vermelding «derdenrekening».

Art. 5. De huidige richtlijn treedt in werking op 1 januari 2007.

Directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'IPI

Article 1^{er}. Le champ d'application de la présente directive est limité à l'agent immobilier visé par l'article 28 du code de déontologie.

Art. 2. Sauf à justifier de l'usage du «compte de tiers» d'un autre agent immobilier ou d'une personne morale dans le cadre de laquelle des activités d'agent immobilier sont exercées, l'agent immobilier est titulaire d'un compte intitulé «compte de tiers» exclusivement destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs visés par l'article 28, 2ème alinéa, du code de déontologie.

Art. 3. Le «compte de tiers» est un compte à vue ouvert auprès d'une institution financière en vertu d'une convention qui devra prévoir au minimum que :

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.

Art. 4. L'agent immobilier dont le «compte de tiers» n'est pas indiqué sur son papier à lettres, doit toujours préciser par écrit, lorsqu'il demande des fonds, le numéro de «compte de tiers» sur lequel ceux-ci doivent être versés, précédé de la mention «compte de tiers».

Art. 5. La présente directive entre en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

**GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

N. 2006 — 4157

[C — 2006/36620]

7 JULI 2006. — Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake de rechtsopvolging van de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen door de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen

De Vlaamse Regering,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

Gelet op het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003;

Gelet op de artikelen 10, § 6, 11, § 1 en 12, § 1 van het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM);

Gelet op het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het intern zelfstandig agentschap met rechtspersoonlijkheid "Vlaams Agentschap Ondernemen", inzonderheid artikel 5, § 3;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 8 mei 2006;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor de Begroting, gegeven op 17 mei 2006;

Gelet op het verzoek om spoedbehandeling, gemotiveerd door de omstandigheid dat er dringend uitvoering moet worden gegeven aan het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM);

Overwegende dat bij besluiten van de Vlaamse Regering van 10 maart 2006 (Limburg en Vlaams-Brabant), 17 maart 2006 (Oost-Vlaanderen) en 17 maart 2006 (West-Vlaanderen), de voormelde provinciale ontwikkelingsmaatschappijen inmiddels alle de erkenning bedoeld in artikel 3, § 1, tweede lid van het voormelde decreet van 7 mei 2004 hebben bekomen en dat, om praktische redenen, in het voormelde besluit van de Vlaamse Regering is voorzien dat deze erkenningen alle in werking treden met ingang van 1 juni 2006;