

**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 verdwijning, 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 verdwijningen 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> de la présente directive.

Art. 9. Les articles 2 à 7 de la présente directive entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.