

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE,
P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

F. 2007 — 2625

[C — 2007/22992]

3 JUIN 2007. — Arrêté royal
portant approbation du règlement de stage
de l'Institut professionnel des agents immobiliers

ALBERT II, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires des services, notamment l'article 7, modifiée par les lois des 15 juillet 1985, 30 décembre 1992, 10 février 1998, 24 décembre 2002, 20 juillet 2006 et 11 mai 2007;

Vu l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier modifié par les arrêtés royaux des 2 mai 1996, 27 avril 2004 et 17 mai 2007;

Vu l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers;

Vu les décisions du Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers du 14 décembre 2006 et du 10 mai 2007 établissant le règlement de stage;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 3 avril 2007;

Sur la proposition de Notre Ministre des Classes moyennes et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. Le règlement de stage établi par le Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers et reproduit en annexe a force obligatoire.

Art. 2. L'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers est abrogé. Il reste cependant d'application pour les stagiaires inscrits avant le 1^{er} janvier 2008.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008 mais n'est d'application qu'aux stagiaires dont l'inscription est postérieure à l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 4. Notre Ministre des Classes moyennes est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 3 juin 2007.

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre des Classes moyennes,
Mme S. LARUELLE

REGLEMENT DE STAGE

CHAPITRE I^{er}. — Définitions et champ d'application

Article 1^{er}. Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

1° la loi : la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, modifiée par les lois des 15 juillet 1985, 30 décembre 1992, 10 février 1998, 26 juin 2000, 24 décembre 2002 et 20 juillet 2006;

2° l'arrêté royal : l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, modifié par les arrêtés royaux du 2 mai 1996 et du 27 avril 2004;

3° l'Institut : l'Institut professionnel des agents immobiliers créé par l'article 1^{er} de l'arrêté royal;

4° le Conseil : le Conseil national de l'Institut visé à l'article 6 de la loi;

5° la Chambre : la Chambre exécutive de l'Institut visée à l'article 6 de la loi.

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE,
K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE

N. 2007 — 2625

[C — 2007/22992]

3 JUNI 2007. — Koninklijk besluit
tot goedkeuring van het stagereglement
van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

ALBERT II, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, inzonderheid op artikel 7, gewijzigd bij de wetten van 15 juli 1985, 30 december 1992, 10 februari 1998, 24 december 2002, 20 juli 2006 en 11 mei 2007;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 2 mei 1996, 27 april 2004 en 17 mei 2007;

Gelet op het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;

Gelet op de beslissingen van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars van 14 december 2006 en van 10 mei 2007 tot vaststelling van het stagereglement;

Gelet op advies van Inspecteur van Financiën, gegeven op 3 april 2007;

Op de voordracht van Onze Minister van Middenstand en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. Het door de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars opgesteld en als bijlage aan dit besluit gehecht stagereglement heeft bindende kracht.

Art. 2. Het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars wordt opgeheven. Het blijft wel van toepassing op stagiaires die zijn ingeschreven vóór 1 januari 2008.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2008 maar is slechts van toepassing op stagiaires die zijn ingeschreven na de inwerking-treding van dit besluit

Art. 4. Onze Minister van Middenstand is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 3 juni 2007.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Middenstand,
Mevr. S. LARUELLE

VOORSTEL TOT WIJZIGINGEN VAN HET STAGEREGLEMENT

HOOFDSTUK I — Definities en toepassingsgebied

Artikel 1. Voor de toepassing van dit reglement moet worden verstaan onder :

1° de wet : de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, gewijzigd bij de wetten van 15 juli 1985, 30 december 1992, 10 februari 1998, 26 juni 2000, 24 december 2002 en 20 juli 2006;

2° het koninklijk besluit : het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 2 mei 1996 en 27 april 2004;

3° het Instituut : het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij artikel 1 van het koninklijk besluit;

4° de Raad : de Nationale Raad van het Instituut, bedoeld in artikel 6 van de wet;

5° de Kamer : de Uitvoerende Kamer van het Instituut, bedoeld in artikel 6 van de wet;

Art. 2. Ce règlement est d'application aux agents-immobiliers stagiaires et à toute personne qui introduit, auprès du Président de la Chambre, une demande d'admission à la liste des stagiaires.

Il est également d'application aux maîtres de stage et aux candidats maîtres de stage ainsi qu'aux candidats agents immobiliers tenus d'effectuer un stage d'adaptation ou une épreuve d'aptitude conformément à l'article 6 de l'arrêté royal.

CHAPITRE II. — *Du stage en général*

Art. 3. Le stage a pour but de préparer l'agent immobilier stagiaire à son inscription au tableau des agents immobiliers titulaires en le formant à la pratique professionnelle et à la déontologie.

Il s'effectue avec l'assistance d'un maître de stage.

CHAPITRE III. — *De la demande d'inscription sur la liste des stagiaires*

Art. 4. A l'appui de sa demande d'inscription sur la liste des stagiaires, introduite auprès de la Chambre, le candidat-stagiaire joint à son dossier les documents suivants :

1° un extrait du casier judiciaire dont la date n'excède pas trois mois;

2° une copie d'un diplôme visé à l'article 5 de l'arrêté royal ou de documents justifiant d'une expérience professionnelle en tant qu'agent immobilier au sens de l'article 17, § 7 ou § 8, de la loi;

3° trois exemplaires dûment complétés et signés de la convention de stage conclue entre le candidat stagiaire et un maître de stage répondant aux conditions d'agrément fixées au chapitre VII du présent règlement;

4° une preuve d'affiliation à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ou à la Caisse nationale auxiliaire d'Assurances sociales pour Travailleurs indépendants;

5° la preuve du paiement des éventuels frais de traitement du dossier administratif, visés à l'article 6, § 4, 3° de la loi.

Art. 5. Le cas échéant, la Chambre aide le candidat-stagiaire ou le stagiaire, à la demande motivée de celui-ci, à trouver un maître de stage.

L'intéressé joint à sa demande d'aide un dossier de pièces justificatives attestant de ses recherches d'un maître de stage.

CHAPITRE IV. — *De la convention de stage*

Art. 6. § 1^{er}. Le candidat-stagiaire et le maître de stage concluent par écrit une convention de stage pour la durée du stage, dont les modalités sont librement fixées par eux, dans le respect de l'indépendance des parties.

La convention ne peut consister en un contrat de travail.

§ 2. Les agents immobiliers stagiaires ne peuvent être sous les liens d'un contrat de travail avec leur maître de stage, ni l'un de ses collaborateurs ou associés, ni encore avec une personne morale au sein de laquelle le maître de stage exerce son activité.

§ 3. La convention de stage comprend notamment :

1° l'engagement des parties de se conformer au règlement de stage et aux instructions et directives données par l'Institut;

2° l'engagement des parties d'accomplir leurs obligations respectives avec loyauté, de respecter le secret professionnel et de ne pas porter atteinte aux intérêts professionnels de l'autre partie.

Elles s'engagent à ne pas démarcher la clientèle de l'autre partie et à ne pas reprendre des dossiers en cours de la clientèle de l'autre partie sans l'autorisation écrite et préalable de cette dernière, et ce durant le stage et les deux années qui suivent la fin de cette convention;

3° la manière dont le stagiaire sera rétribué pour les prestations qu'il livre pour le compte de son maître de stage.

§ 4. La convention de stage peut être signée au nom d'une société à condition que celle-ci désigne parmi ses mandataires la personne physique qui sera effectivement responsable de la maîtrise de stage et qui répond aux conditions de l'article 16 du présent règlement.

Une copie des statuts coordonnés de la société est jointe à la convention de stage.

Art. 2. Dit reglement is van toepassing op de stagiairs-vastgoedmakelaars en op elke persoon die een aanvraag tot opname op de lijst van stagiairs indient bij de voorzitter van de Kamer.

Het is eveneens van toepassing op de stagemeesters en op de kandidaat-stagemeesters alsook op de kandidaat-vastgoedmakelaars die ertoe gehouden zijn een aanpassingsstage te lopen of een bekwaamheidsproef af te leggen overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit.

HOOFDSTUK II. — *De stage in het algemeen*

Art. 3. De stage heeft tot doel de stagiair-vastgoedmakelaar voor te bereiden op zijn inschrijving op het tableau van vastgoedmakelaar-beoefenaars door hem op te leiden in de beroepspraktijk en de plichtenleer.

Zij wordt verricht met de bijstand van een stagemeester.

HOOFDSTUK III. — *De aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagiairs*

Art. 4. Tot staving van zijn aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagiairs die bij de Kamer wordt ingediend, voegt de kandidaat-stagiair bij zijn dossier de volgende documenten :

1° een uittreksel van het centraal strafregister, dat niet ouder is dan drie maanden;

2° een kopie van een diploma, bedoeld in artikel 5 van het koninklijk besluit of van documenten die een beroepservaring als vastgoedmakelaar in de zin van artikel 17, § 7 of § 8, van de wet bewijzen;

3° drie naar behoren ingevulde en ondertekende exemplaren van de stageovereenkomst die werd gesloten tussen de kandidaat-stagiair en een stagemeester die voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, bepaald in hoofdstuk VII van dit reglement;

4° een bewijs van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen;

5° het bewijs van betaling van de eventuele kosten voor de behandeling van de administratieve dossiers, voorzien in artikel 6, § 4, 3° van de wet.

Art. 5. Op diens met redenen omkleed verzoek helpt de Kamer eventueel de kandidaat-stagiair of de stagiair om een stagemeester te zoeken.

De betrokkene voegt bij zijn verzoek om bijstand een dossier met bewijsstukken waaruit blijkt dat hij een stagemeester heeft gezocht.

HOOFDSTUK IV. — *Betreffende de stageovereenkomst*

Art. 6. § 1. De kandidaat-stagiair en de stagemeester sluiten schriftelijk een stageovereenkomst af voor de duur van de stage, waarvan de modaliteiten door hen vrij worden bepaald, met inachtneming van de onafhankelijkheid van de partijen.

De overeenkomst mag geen arbeidsovereenkomst zijn.

§ 2. de stagiairs-vastgoedmakelaars mogen geen arbeidsovereenkomst afgesloten hebben met hun stagemeester, noch met een rechtspersoon waarbinnen de stagemeester zijn activiteiten uitoefent.

§ 3. De stageovereenkomst omvat onder meer :

1° de verbintenis van de partijen zich te schikken naar het stageglement en naar de onderrichtingen en richtlijnen die door het Instituut worden gegeven;

2° de verbintenis van de partijen hun respectieve verplichtingen loyaal na te komen, het beroepsgeheim in acht te nemen en geen afbreuk te doen aan de beroepsmatige belangen van de andere partij.

Zij verbinden zich ertoe het cliënteel van de andere partij niet te benaderen en geen lopende dossiers van het cliënteel van de andere partij over te nemen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van laatstgenoemde en dit zowel tijdens de stage als gedurende de twee jaar na het einde van deze overeenkomst;

3° de manier waarop de stagiair wordt vergoed voor de prestaties die hij levert voor zijn stagemeester.

§ 4. De stageovereenkomst mag ondertekend worden in naam van een vennootschap, op voorwaarde dat deze onder haar gemachtigden de natuurlijke persoon aanwijst die daadwerkelijk verantwoordelijk zal zijn voor de stageleiding en die voldoet aan de voorwaarden van artikel 16 van dit reglement.

Een kopie van de gecoördineerde statuten van de vennootschap moet bij de stageovereenkomst worden gevoegd.

Art. 7. La convention de stage produit ses effets à dater de l'inscription du candidat-stagiaire sur la liste des stagiaires.

Un exemplaire de celle-ci est envoyé au stagiaire ainsi qu'au maître de stage, le troisième exemplaire étant versé au dossier du stagiaire.

L'alinéa précédent est d'application en cas de modification de la convention ou de remplacement de celle-ci par une nouvelle convention.

Art. 8. § 1^{er}. Il peut être mis fin anticipativement à la convention par chacune des parties moyennant un préavis d'un mois, à charge pour la partie qui résilie d'en informer sans délai l'autre partie ainsi que la Chambre, par lettre recommandée.

En cas de rupture de la convention de commun accord, la Chambre est informée par lettre recommandée par la partie la plus diligente, qui joint à son envoi un exemplaire de la résiliation contresignée par les parties.

Chacune des parties est tenue de veiller à limiter les inconvénients qui résulteraient de la résiliation de la convention.

§ 2. Lorsque le maître de stage ne figure plus sur la liste des maîtres de stage, la convention de stage est résiliée de plein droit à compter du jour où le stagiaire en est informé par la Chambre par lettre recommandée.

§ 3. Lorsque le stagiaire n'est plus membre de l'Institut, en raison soit de son omission de la liste des stagiaires, soit d'une sanction de radiation, la convention de stage est résiliée de plein droit à compter du jour où l'omission ou la sanction sort ses effets.

Le maître de stage est informé de cette résiliation par la Chambre par lettre recommandée.

§ 4. La voie électronique peut également être utilisée comme mode de notification, pour autant que l'intégrité du document et l'identité du notifiant soient garantis, et qu'un accusé de réception soit délivré. A défaut, le notifiant fera usage du courrier recommandé.

CHAPITRE V. — De la durée du stage et de la suspension

Art. 9. Le stage est accompli en Belgique dans le bureau d'un maître de stage et comporte l'équivalent de 200 jours de pratique professionnelle en qualité d'indépendant à prester au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus, à compter de l'inscription du candidat-stagiaire sur la liste des stagiaires.

Art. 10. Sur demande motivée du stagiaire ou du maître de stage, la chambre peut accorder une suspension du stage, pour la durée qu'elle détermine.

La période de suspension du stage n'est pas prise en compte pour le calcul de la durée du stage.

Le stagiaire demeure inscrit sur la liste des stagiaires. Il reste soumis à la discipline de l'Institut et reste redevable de la cotisation.

Art. 11. Lorsqu'il est mis fin à la convention de stage en application de l'article 8, l'exécution du stage est suspendue d'office au jour où la résiliation sort ses effets. Le stage reprend son cours le jour où la Chambre a approuvé une nouvelle convention de stage conclue avec un autre maître de stage.

La nouvelle convention de stage est soumise à la Chambre, au plus tard dans un délai de trois mois à dater du jour où la résiliation de la précédente convention de stage a sorti ses effets.

Art. 12. Lorsque le stagiaire a encouru une sanction de suspension, le stage est suspendu d'office pendant la durée de la suspension.

CHAPITRE VI. — Des droits et obligations du stagiaire

Art. 13. Le stagiaire accomplit consciencieusement son stage conformément aux directives de l'Institut. Pendant toute la durée du stage, il se consacre réellement à des activités d'agent immobilier.

Art. 14. § 1^{er}. L'inscription à la liste des stagiaires entraîne l'obligation pour le stagiaire :

1° de payer la cotisation annuelle fixée par le Conseil;

2° de participer aux activités et aux formations organisées par l'Institut à son intention;

Art. 7. De stageovereenkomst heeft uitwerking vanaf de inschrijving van de kandidaat-stagiair op de lijst van de stagiaires.

Een exemplaar daarvan wordt naar de stagiair alsook naar de stagemeeester gezonden, terwijl het derde exemplaar bij het dossier van de stagiair wordt gevoegd.

Het vorige lid is eveneens van toepassing in geval van wijziging van de overeenkomst of van vervanging ervan door een nieuwe overeenkomst.

Art. 8. § 1. De overeenkomst kan door elk van de partijen vervroegd worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand, waarbij de partij die de overeenkomst opzegt ertoe gehouden is de andere partij alsook de Kamer daarvan onverwijld per aangetekende brief in kennis te stellen.

Ingeval de overeenkomst in onderlinge overeenstemming wordt verbroken, moet de Kamer daarvan door de meest gereede partij per aangetekende brief in kennis worden gesteld, die bij haar zending een exemplaar moet voegen van de door de partijen ondertekende opzegging.

Elk van de partijen is ertoe gehouden ervoor te zorgen dat de ongemakken, die zouden voortvloeien uit de opzegging van de overeenkomst, worden beperkt.

§ 2. Eenmaal de stagemeeester niet meer voorkomt op de lijst van stagemeeesters is de stageovereenkomst van rechtswege ontbonden te rekenen van de dag waarop de stagiair hiervan door de Kamer per aangetekende brief in kennis wordt gesteld.

§ 3. Eenmaal de stagiair geen lid meer is van het Instituut, hetzij omwille van zijn weglating van de lijst van stagiaires, hetzij omwille van een tuchtrechterlijke sanctie van schrapping, is de stageovereenkomst van rechtswege ontbonden te rekenen van de dag waarop de weglating of de sanctie van kracht wordt.

De stagemeeester wordt door de Kamer van deze ontbinding in kennis gesteld per aangetekende brief.

§ 4. De kennisgeving kan ook elektronisch gebeuren voor zover de volledigheid van het document en de identiteit van de kennisgever gegarandeerd zijn en een ontvangstmelding wordt afgeleverd. Zoniet, zal de kennisgever dit via een aangetekende brief moeten doen.

HOOFDSTUK V. — De duur en de schorsing van de stage

Art. 9. De stage wordt in België volbracht in het kantoor van de stagemeeester die gelijkwaardig moet zijn aan 200 dagen beroepspraktijk in de hoedanigheid van zelfstandige gepresteerd tijdens een periode van ten minste twaalf maanden en hoogstens zesendertig maanden, te rekenen vanaf de inschrijving van de kandidaat-stagiair op de lijst van de stagiaires.

Art. 10. Op het met redenen omklede verzoek van de stagiair of van de stagemeeester kan de Kamer voor de door haar bepaalde duur een schorsing van de stage verlenen.

De periode gedurende welke de stage wordt geschorst wordt niet in aanmerking genomen bij de berekening van de duur van de stage.

De stagiair blijft ingeschreven op de lijst van de stagiaires. Hij blijft onderworpen aan de tucht van het Instituut en blijft de bijdrage verschuldigd.

Art. 11. Wanneer de stageovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met artikel 8 wordt de uitvoering van de stage ambtshalve geschorst de dag waarop de opzegging uitwerking heeft. De stage begint opnieuw te lopen de dag waarop de Kamer een nieuwe stageovereenkomst heeft goedgekeurd die met een andere stagemeeester werd gesloten.

De nieuwe stageovereenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Kamer, uiterlijk binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de dag waarop de ontbinding van de vorige stageovereenkomst van kracht werd.

Art. 12. Wanneer de stagiair een schorsingssanctie heeft opgelopen, wordt de stage tijdens de duur van de schorsing ambtshalve geschorst.

HOOFDSTUK VI. — De rechten en verplichtingen van de stagiair

Art. 13. De stagiair loopt nauwgezet zijn stage overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut. Tijdens de hele duur van de stage wijdt hij zich werkelijk aan activiteiten als vastgoedmakelaar.

Art. 14. § 1. De inschrijving op de lijst van de stagiaires leidt voor de stagiair tot de verplichting :

1° de door de Raad vastgestelde jaarlijkse bijdrage te betalen;

2° deel te nemen aan de activiteiten en aan de opleidingen die door het Instituut voor hem worden georganiseerd;

3° de fournir, au terme du stage, la preuve de l'accomplissement du stage sous statut d'indépendant.

§ 2. Pour ce qui n'est pas expressément prévu par le présent arrêté, les stagiaires sont soumis aux mêmes règles que les agents immobiliers titulaires.

Art. 15. § 1^{er}. Le stagiaire rédige deux rapports de stage détaillés qui rendent compte des travaux qu'il a effectués ou auxquels il a participé, des difficultés qu'il a rencontrées, ainsi que de la manière dont son maître de stage l'a encadré.

§ 2. Le premier rapport est transmis à la Chambre à l'expiration des deux premiers mois du stage, le second au terme du stage.

Les rapports sont contresignés par le stagiaire et le maître de stage. En cas de désaccord, la Chambre peut entendre les parties.

§ 3. Le stagiaire répond aux questions posées par la Chambre relativement aux rapports, le cas échéant oralement.

§ 4. Les éléments du contenu de ces rapports sont déterminés par la Chambre, qui les traite de manière confidentielle.

CHAPITRE VII. — Des droits et obligations du maître de stage

Art. 16. § 1^{er}. L'inscription et le maintien sur la liste des maîtres de stage sont subordonnés aux conditions suivantes :

1° être inscrit depuis 4 ans au moins au tableau des titulaires de l'Institut;

2° être âgé de 30 ans au moins;

3° exercer la profession d'agent immobilier en tant qu'activité principale et l'avoir exercé, préalablement à la présente demande d'inscription, durant 4 ans en tant qu'activité principale;

4° n'avoir encouru aucune sanction définitive de suspension ou de radiation, à moins qu'elle ait fait l'objet d'une réhabilitation;

5° produire un certificat de bonnes conduite, vie et mœurs datant de moins de trois mois;

§ 2. La demande d'inscription sur la liste des maîtres de stage est adressée à la Chambre.

§ 3. Le maître de stage qui ne satisfait plus à l'une des conditions énumérées au § 1^{er} est radié de la liste des maîtres de stage par la Chambre. Il est convoqué par la Chambre aux fins d'audition, préalablement à la décision, et peut être assisté d'un conseil.

§ 4. Le maître de stage qui néglige gravement ses devoirs de maître de stage peut être radié de la liste des maîtres de stage par la Chambre. Il est convoqué par la Chambre aux fins d'audition, préalablement à la décision, et peut être assisté d'un conseil.

§ 5. Le candidat maître de stage qui ne satisfait manifestement pas aux conditions visées au § 1^{er} est convoqué par la Chambre aux fins d'audition, préalablement à la décision, et peut être assisté d'un conseil.

§ 6. Les décisions de la Chambre prises en application du présent article peuvent faire l'objet d'un recours par la personne intéressée ou par l'assesseur juridique devant la Chambre d'appel, conformément aux articles 52 et suivants de 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.

Art. 17. Un maître de stage ne peut parrainer plus de deux stagiaires à la fois, sauf dérogation accordée par la Chambre.

Art. 18. Le maître de stage n'est pas responsable pour les actes professionnels que le stagiaire a posés pour sa propre clientèle.

Art. 19. Le maître de stage assure un suivi des travaux effectués par le stagiaire. Pour ce faire, il suit les directives de l'Institut.

Dans le respect de la déontologie, il conseille le stagiaire dans l'accomplissement de ses activités d'agent immobilier.

Il rétribue correctement le stagiaire pour les prestations effectuées au profit du maître de stage, conformément aux directives établies en cette matière par le Conseil et soumises à l'approbation du Ministre.

Il est interdit au maître de stage de solliciter directement ou indirectement une rémunération au stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage.

3° na afloop van de stage het bewijs te leveren dat hij onder het statuut van zelfstandige de stage heeft volbracht.

§ 2. Voor hetgeen in dit reglement niet uitdrukkelijk is voorzien, zijn de stagiairs onderworpen aan dezelfde regels als de vastgoedmakelaars-titularissen.

Art. 15. § 1. De stagiair stelt twee gedetailleerde stageverslagen op die verslag uitbrengen over de werkzaamheden die hij heeft verricht of waaraan hij heeft deelgenomen, over de moeilijkheden waarmee hij werd geconfronteerd, alsmede over de manier waarop zijn stagemees-ter hem heeft begeleid.

§ 2. Het eerste verslag wordt na de eerste twee maanden van de stage aan de Kamer bezorgd; het tweede na afloop van de stage.

De verslagen worden ondertekend door de stagiair en de stagemees-ter. Ingeval zij het niet eens zijn, kan de Kamer de partijen horen.

§ 3. De stagiair beantwoordt, eventueel mondeling, de vragen die door de Kamer met betrekking tot de verslagen worden gesteld.

§ 4. De elementen van de inhoud van deze verslagen worden bepaald door de Kamer, die ze vertrouwelijk behandelt.

HOOFDSTUK VII. – De rechten en verplichtingen van de stagemees-ter

Art. 16. § 1. De inschrijving en het behoud op de lijst van de stagemesters is afhankelijk van de volgende voorwaarden :

1° ten minste 4 jaar ingeschreven zijn op het tableau van beoefenaars van het Instituut;

2° ten minste 30 jaar oud zijn;

3° het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen als hoofdberoep en het gedurende 4 jaar als hoofdberoep hebben uitgeoefend voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving;

4° geen definitieve sanctie van schorsing of schrapping opgelopen hebben, tenzij zij het voorwerp is geweest van een eerherstel;

5° een getuigschrift van goed zedelijk gedrag voorleggen, dat niet ouder is dan drie maanden.

§ 2. De aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagemesters wordt aan de Kamer gericht.

§ 3. De stagemees-ter die niet langer voldoet aan één van de voorwaarden, opgesomd in § 1 wordt door de Kamer van de lijst van de stagemesters geschrapt. Hij wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing en kan zich laten bijstaan door een raadsman.

§ 4. De stagemees-ter die zijn plichten als stagemees-ter schromelijk verwaarloost kan door de Kamer van de lijst van de stagemesters worden geschrapt. Hij wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing en kan zich laten bijstaan door een raadsman.

§ 5. De kandidaat-stagemees-ter die klaarblijkelijk niet voldoet aan de voorwaarden bepaald in § 1 wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing en kan zich laten bijstaan door een raadsman. Hetzelfde geldt in geval § 3 en 4 wordt toegepast.

§ 6. Tegen de beslissingen van de Kamer die overeenkomstig dit artikel worden genomen, kan door de betrokkene of door de rechts-kundige assessor binnen de 60 dagen na de betekening van de beslissing een beroep worden ingesteld bij de Kamer van beroep overeenkomstig artikel 52 en volgende van koninklijk besluit tot wijziging van het koninklijk besluit van koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht.

Art. 17. Behoudens door de Raad toegestane afwijking kan een stagemees-ter niet meer dan twee stagiairs tegelijk begeleiden.

Art. 18. De stagemees-ter is niet aansprakelijk voor de beroepsmatige handelingen die de stagiair voor zijn eigen cliënteel heeft gesteld.

Art. 19. De stagemees-ter verzekert een opvolging van de werkzaamheden die door de stagiair worden verricht. Daartoe volgt hij de richtlijnen van het Instituut.

Met inachtneming van de plichtenleer adviseert hij de stagiair bij het vervullen van zijn activiteiten als vastgoedmakelaar.

Hij vergoedt op correcte wijze de stagiair voor de prestaties die hij ten behoeve van de stagemees-ter verricht, overeenkomstig de richtlijnen die ter zake door de Raad worden opgesteld en die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister.

Het is de stagemees-ter verboden, rechtstreeks of onrechtstreeks, om aan de stagiair een vergoeding te vragen ter compensatie voor het stagemesterschap.

Art. 20. § 1^{er}. Le maître de stage prend régulièrement connaissance du rapport de stage du stagiaire. Il y note ses observations et en discute avec le stagiaire.

§ 2. Au terme du stage ou du stage d'adaptation visé à l'article 34, le maître de stage transmet à la Chambre le formulaire d'évaluation concernant le stagiaire.

CHAPITRE VIII. – *Du test d'aptitude pratique*

Art. 21. Le stage se clôture par la réussite d'un test d'aptitude pratique organisé par l'Institut.

Art. 22. Le test d'aptitude pratique a pour but de vérifier la capacité du candidat, à la fin de sa période de stage, à appliquer ses connaissances théoriques à la pratique de la profession d'agent immobilier agréé et son aptitude à exercer la profession dans le respect des lois et des règles déontologiques.

Art. 23. § 1^{er}. Le stagiaire n'est admis à présenter le test d'aptitude pratique que si la Chambre considère que les rapports de stage, le cas échéant complétés par les précisions visées par l'article 15, § 3, permettent de conclure à l'accomplissement satisfaisant d'un stage.

§ 2. Le test d'aptitude pratique comprend une épreuve écrite et, le cas échéant, une épreuve orale. Le programme des épreuves est fixé par le Conseil et couvre directement ou indirectement tout ou partie des matières visées à l'annexe I^{re}.

Art. 24. § 1^{er}. L'épreuve écrite consiste en la résolution de questions et de cas pratiques dans les matières visées à l'article précédent.

§ 2. L'épreuve orale comporte un commentaire de l'épreuve écrite, une interrogation sur la pratique de la profession, sur la responsabilité professionnelle et sur les matières visées à l'article 23.

Art. 25. Le candidat est admis au test d'aptitude pratique dès lors qu'il a accompli son stage conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux directives édictées par le Conseil.

La Chambre informe le stagiaire par écrit de son admission au test d'aptitude pratique et des modalités de celui-ci.

Art. 26. L'épreuve écrite du test d'aptitude pratique peut être informatisée et est passée dans une des trois langues nationales au choix du candidat.

L'épreuve orale est passée devant la Chambre compétente en vertu de l'article 8, § 2 et 3, de la loi, le candidat pouvant se faire assister par un interprète de son choix.

Art. 27. § 1^{er}. Le candidat qui obtient un minimum de soixante pour cent des points lors de l'épreuve écrite est tenu de présenter l'épreuve orale.

L'épreuve écrite vaut pour soixante pour - cent des points et l'épreuve orale pour quarante pour - cent des points.

Au terme des deux épreuves, le candidat doit avoir obtenu minimum cinquante pour - cent des points dans chacune des matières et une moyenne générale de minimum soixante pour - cent des points.

§ 2. Le candidat qui obtient moins de soixante pour - cent des points lors de l'épreuve écrite est tenu de représenter celle-ci, conformément à l'article 29.

Art. 28. Les résultats sont notifiés par la Chambre au candidat dans le mois du test d'aptitude pratique et sont versés à son dossier.

Art. 29. En cas d'échec, le stagiaire est autorisé à représenter deux fois le test d'aptitude pratique.

Art. 30. Le présent chapitre n'est pas applicable à l'agent immobilier stagiaire qui effectue un stage d'adaptation conformément à l'article 34.

Art. 20. § 1 De stagemester neemt geregeld kennis van het stageverslag van de stagiair. Hij noteert daarin zijn opmerkingen en bespreekt die met de stagiair.

§ 2. Na afloop van de stage of van de aanpassingsstage bedoeld in artikel 34, maakt de stagemester het evaluatieformulier betreffende de stagiair over aan de Kamer.

HOOFDSTUK VIII. – *De praktische bekwaamheidstest*

Art. 21. De stage wordt afgesloten met het slagen voor de praktische bekwaamheidstest die door het Instituut wordt georganiseerd.

Art. 22. De praktische bekwaamheidstest heeft tot doel, op het einde van zijn stage, het vermogen van de kandidaat na te gaan om zijn theoretische kennis toe te passen op de praktijk van het beroep van erkend vastgoedmakelaar en zijn bekwaamheid om het beroep uit te oefenen met inachtneming van de wetten en de regels van de plichtenleer.

Art. 23. § 1. De stagiair wordt maar toegelaten tot de praktische bekwaamheidstest als de Kamer oordeelt dat op basis van de stagerapporten, desgevallend aangevuld met de verduidelijkingen voorzien in artikel 15, § 3, kan worden besloten dat een stage op voldoende wijze volbracht.

§ 2. De praktische bekwaamheidstest omvat een schriftelijke en desgevallend een mondelinge proef. Het examenprogramma wordt vastgelegd door de Raad en bestrijkt, rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of een deel van de materies voorzien in bijlage I.

Art. 24. § 1. De schriftelijke proef bestaat in het oplossen van vragen en van praktische casussen betreffende de materies die in het vorige artikel worden bedoeld.

§ 2. De mondelinge proef omvat een commentaar op de schriftelijke proef, een ondervraging over de praktijk van het beroep, de beroepsaansprakelijkheid en de materies, bedoeld in artikel 23.

Art. 25. De kandidaat wordt tot de praktische bekwaamheidstest toegelaten zodra hij zijn stage heeft volbracht overeenkomstig de wets- en reglementsbepalingen, alsook de richtlijnen die door de Raad worden uitgevaardigd.

De Kamer deelt de stagiair schriftelijk de datum van zijn toelating tot de praktische bekwaamheidstest mee, alsook de modaliteiten hiervan.

Art. 26. De schriftelijke proef van de praktische bekwaamheidstest kan computergestuurd zijn en wordt naar keuze van de kandidaat afgelegd in een van de drie landstalen.

De mondelinge proef wordt afgelegd voor de bevoegde Kamer krachtens het artikel 8, § 2 en 3 van de wet, de kandidaat kan zich laten bijstaan door een tolk naar zijn keuze.

Art. 27. § 1. De kandidaat die minstens zestig procent van de punten op de schriftelijke proef heeft behaald, wordt toegelaten tot de mondelinge proef.

De schriftelijke proef geldt voor zestig procent van de punten en de schriftelijke proef voor veertig procent van de punten.

Na afloop van de twee proeven moet de kandidaat minstens vijftig procent van de punten voor elk van de materies hebben behaald en een algemeen gemiddelde van zestig procent van de punten.

§ 2. De kandidaat die minder dan zestig procent van de punten op de schriftelijke proef heeft behaald moet deze opnieuw doen, overeenkomstig artikel 29. Na afloop van de schriftelijke proef en van de mondelinge proef moet de stagiair minimum vijftig procent van de punten hebben gehaald voor het geheel van de materies en een algemeen gemiddelde van minimum zestig procent van de punten.

Art. 28. De resultaten worden door de Kamer aan de kandidaat meegedeeld binnen de maand na de praktische bekwaamheidstest en worden toegevoegd aan zijn dossier.

Art. 29. Indien de stagiair niet is geslaagd, is het hem toegestaan zich tweemaal aan te bieden voor de praktische bekwaamheidstest.

Art. 30. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de stagiair-vastgoedmakelaar die een aanpassingsstage loopt overeenkomstig artikel 34.

CHAPITRE IX. — *Des infractions aux obligations liées au stage*

Art. 31. La Chambre peut être saisie par chacune des parties lorsque l'une d'elles manque à ses obligations.

La Chambre peut recueillir les observations des parties, verbalement ou par écrit, et prendre les mesures qu'elle juge utiles.

CHAPITRE X. — *De l'inscription au tableau des titulaires*

Art. 32. Le stagiaire qui a réussi le test d'aptitude pratique conformément au chapitre VIII est considéré avoir introduit une demande d'inscription au tableau des titulaires de la profession visé à l'article 46 de 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.

Art. 33. § 1^{er}. Le stagiaire qui n'a ni présenté, ni réussi le test d'aptitude pratique au plus tard dans les 36 mois de son inscription sur la liste des stagiaires est omis d'office de la liste par la Chambre.

§ 2. Tout stagiaire omis peut solliciter sa réinscription sur la liste des stagiaires afin d'accomplir un nouveau stage.

Une seule réinscription peut être octroyée.

CHAPITRE XI. — *Dispositions particulières*

Art. 34. Dans les cas visés à l'article 6, 2^e alinéa, de l'arrêté royal, la Chambre peut subordonner l'inscription au tableau des titulaires du candidat agent immobilier à l'accomplissement au choix de celui-ci, soit d'un stage d'adaptation de trois ans maximum, soit d'une épreuve d'aptitude.

Art. 35. Les dispositions du présent règlement relatives au stage s'appliquent au stage d'adaptation, à l'exclusion du chapitre VIII.

Art. 36. Sans préjudice des dispositions spécifiquement applicables aux agents immobiliers stagiaires, l'épreuve d'aptitude est organisée conformément au chapitre VIII.

La Chambre prend en considération le fait que le candidat agent immobilier est un professionnel qualifié dans l'Etat membre d'origine ou de provenance.

Il peut bénéficier de dispenses si la comparaison de la formation qu'il a reçue dans l'Etat membre d'origine ou de provenance, avec celle requise en Belgique, fait apparaître que des matières sont déjà couvertes par le diplôme ou le ou les titres dont il fait état lors de sa demande d'inscription.

CHAPITRE XII. — *Dispositions finales*

Art. 37. § 1^{er}. Le présent règlement est également d'application aux conventions de stage conclues antérieurement à son entrée en vigueur, à l'exception de l'article 15, § 1^{er}, § 2, alinéa 1^{er} et des chapitres VIII, X et XI.

§ 2. Les stagiaires concernés par le § 1^{er} sont tenus de transmettre à la Chambre leurs rapports de stage trimestriels, accompagnés des annexes démontrant leurs activités d'agent immobilier stagiaire.

Art. 38. L'article 16, § 1^{er}, 1^o et 2^o, n'est pas d'application aux maîtres de stage qui sont valablement inscrits sur la liste des maîtres de stage au jour de l'entrée en vigueur du présent règlement.

ANNEXE I^oMatières relatives
au test d'aptitude pratique

En exécution de l'article 23 du règlement de stage, les matières faisant l'objet du test d'aptitude pratique sont énumérées ci-après :

Droit :

Droit civil :

Personnes : personnes physiques et morales, nom, domicile, nationalité. Actes d'état civil, absence, mariage, divorce, filiation, puissance paternelle, minorité, émancipation, majorité, interdiction, conseil judiciaire.

Biens : biens meubles et immeubles. Domaine public et domaine privé.

HOOFDSTUK IX. — *De schendingen van de aan de stage verbonden verplichtingen*

Art. 31. De Kamer kan door elk van de partijen worden aangesproken wanneer een van hen haar verplichtingen niet nakomt.

De Kamer kan de mondelinge of schriftelijke opmerkingen van de partijen verzamelen en maatregelen nemen die zij nuttig acht.

HOOFDSTUK X. — *Betreffende de inschrijving op het Tableau van Beoefenaars*

Art. 32. De stagiair die geslaagd is voor de praktische bekwaamheidstest overeenkomstig hoofdstuk VIII wordt geacht een aanvraag tot inschrijving op het Tableau van Beoefenaars van het beroep te hebben ingediend, bedoeld in artikel 46 van het koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht.

Art. 33. § 1. De stagiair die de praktische bekwaamheidstest niet aflegt of niet is geslaagd, binnen zesendertig maanden na de inschrijving op de lijst van de stagiairs, wordt door de Kamer ambtshalve weggelaten van de lijst.

§ 2. Elke weggelaten stagiair kan om zijn wederinschrijving op de lijst van stagiairs verzoeken teneinde een nieuwe stage te lopen.

Slechts één enkele wederinschrijving kan worden toegestaan.

HOOFDSTUK XI. — *Bijzondere bepalingen*

Art. 34. In de gevallen, bedoeld in artikel 6, 2de lid, van het koninklijk besluit, kan de Kamer voor het bekomen van de inschrijving op het tableau van beoefenaars van de kandidaat vastgoedmakelaar eisen dat zij naar eigen keuze ofwel een aanpassingsstage van ten hoogste drie jaar volbrengen ofwel een proef van bekwaamheid afleggen.

Art. 35. De bepalingen van dit reglement betreffende de stage zijn van toepassing op de aanpassingsstage, met uitsluiting van hoofdstuk VIII.

Art. 36. Onverminderd de bepalingen die specifiek van toepassing zijn op de stagiairs-vastgoedmakelaars wordt de proef van bekwaamheid georganiseerd overeenkomstig hoofdstuk VIII.

De Kamer houdt rekening met het feit dat de kandidaat-vastgoedmakelaar een professioneel is die gekwalificeerd in de lidstaat van oorsprong of van herkomst.

Hij kan vrijstellingen genieten indien uit de vergelijking van de opleiding die hij heeft genoten in de lidstaat van oorsprong of van herkomst met die welke in België is vereist, blijkt dat bepaalde materies al worden bestreken door het diploma of door de titel of titels waar hij zich in zijn aanvraag tot inschrijving op beroept.

HOOFDSTUK XII. — *Slotbepalingen*

Art. 37. § 1. Dit reglement is eveneens van toepassing op de stageovereenkomsten afgesloten voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding, met uitzondering van artikel 15, § 1, § 2, 1ste alinea alsook de hoofdstukken VIII, X en XI.

§ 2. De stagiairs bedoeld in § 1, zijn gehouden hun trimesteriële stageverslagen over te maken aan de Kamer, vergezeld met de bijlagen waaruit hun activiteiten als stagiair-vastgoedmakelaar blijken.

Art. 38. Het artikel 16, § 1, 1^o en 2^o is niet van toepassing op stagemeeesters die, op dag van de inwerkingtreding van dit reglement, geldig ingeschreven zijn op de lijst van stagemeeesters.

BIJLAGE I

Materies met betrekking
tot de praktische bekwaamheidstest

In uitvoering van artikel 23 van het stagereglement, worden de materies die het voorwerp uitmaken van de praktische bekwaamheidstest hierna opgesomd :

Recht :

Burgerlijk recht :

Personen : natuurlijke rechtspersonen, naam, woonplaats, nationaliteit. Akten van burgerlijke stand, afwezigheid, huwelijk, echtscheiding, afstamming, ouderlijke macht, minderjarigheid, ontvoeging, meerderjarigheid, onbekwaam-verklaring, gerechtelijk raadsman.

Goederen : roerende en onroerende goederen. Openbaar en privaats domein.

Propriété : propriété mobilière et immobilière, droit d'accèsion, copropriété.

Droits réels de jouissance : usufruit, nue-propriété, usage et habitation, superficie, emphytéose.

Servitudes : mitoyenneté, distances de construction, vues, égout des toits, droit de passage. Constitution et extinction des servitudes.

Manières dont s'acquiert la propriété : succession, donation entre vifs, testament, transcription, inscriptions marginales.

Contrats ou obligations conventionnelles : sources, validité, effets, transmission, obligations conditionnelles (sous une condition suspensive, sous une condition résolutoire), obligations à terme, obligations alternatives, obligations solidaires, obligations divisibles et indivisibles, obligations avec clauses pénales. Extinction des obligations. La preuve des obligations : littérale (acte authentique, acte sous seing privé), testimoniale, présomptions, aveu de la partie, serment.

Contrats usuels : ventes, échanges, louage des choses (baux de maisons, baux de biens ruraux, baux à loyer, baux commerciaux, baux à ferme), louage d'ouvrage et d'industrie, bail à cheptel, contrats de société, de prêt de dépôt, mandat, cautionnement, transactions, nantissement, privilèges et hypothèques, contrats aléatoires. Contrats spécifiques des activités immobilières.

Prescription. Empêchement, interruption, suspension.

Droit fiscal (personnes physiques et morales de droit civil ou de droit commercial) :

Fiscalité générale de la jouissance, les impôts fonciers (voir également "cadastre"), bases, propriétés bâties et non bâties, redevables, exemptions, suppléments, recours, révision périodique des évaluations, centimes additionnels. Fiscalité en matière de mutation et de transmission successorale ou par donation entre vifs à titre gratuit (droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe; T.V.A.). Taxation des plus-values.

Droit commercial :

Acte civil, acte commercial. Définitions. Conditions requises pour qu'un acte soit réputé commercial. Les sociétés commerciales : formes, création, liquidation, fusion, transformation, absorption, etc... Les sursis de paiement, concordats, faillite et banqueroute. Le contrat de commission.

Code judiciaire :

L'expertise judiciaire, l'arbitrage, la saisie immobilière.

Droit administratif :

Etat, pouvoirs subordonnés, organismes publics, parastataux : leurs activités immobilières. Chemins et voiries. Police des cours d'eau non navigables ni flottables. Code rural. Code forestier. Hygiène, salubrité, sécurité des biens immobiliers.

Législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Plans régionaux, de secteur, communaux, particuliers. Expropriations et indemnités. Remembrements. Lotissements. Permis de bâtir. Permis de lotir. Règlement sur les bâtisses. Renseignements à fournir par les pouvoirs publics. Conservation des monuments et sites.

Architecture :

Notions générales sur l'évolution de l'architecture et des matériaux de construction à travers les âges. Evolution des techniques. Evolution de l'urbanisme au cours des siècles. Les courants actuels d'architecture et d'urbanisme. Les grands architectes contemporains.

Aménagement du Territoire et Urbanisme dans les faits :

Aménagement du Territoire :

Disparités régionales, régions déprimées, reconversions, industrialisation, nouvelle civilisation paysanne. Aménagement des régions, enquête, évaluation des besoins, synthèse, plan directeur, programme. Lotissements pour résidences permanentes et secondaires. Régions de détente et de repos.

Eigendom : Roerende en onroerende eigendom, recht van natrekking, mede-eigendom.

Zakelijke genotsrechten : vruchtgebruik, naakte eigendom, gebruik en bewoning, opstal, erfpacht.

Erfdienstbaarheden : gemene muur en gracht, bouwafstanden, uitzichten, dakdrop, recht van uitweg, oprichting en tenietgaan van erfdiensbaarheden.

Wijzen waarop eigendom verkregen wordt : erfenis, schenking onder levenden, testament, overschrijving, kantmelding.

Contracten of verbintenissen uit overeenkomst : bronnen, geldigheid, gevolgen, overdracht, voorwaardelijke verbintenissen (opschortende en ontbindende voorwaarden), verbintenissen met tijdsbepaling, alternatieve verbintenissen, hoofdelijke verbintenissen, deelbare en ondeelbare verbintenissen, verbintenissen onder strafbeding. Tenietgaan van de verbintenissen. Bewijs van de verbintenissen : schriftelijk (authentieke akte of onderhandse akte), door getuigen, door vermoedens, door bekentenis van de partij, door eedaflegging.

Meest gebruikelijke overeenkomsten : koopovereenkomsten, ruilingen, verhuur (huur van huizen, huur van landeigendommen, huishuur, handelshuur, pachtovereenkomst), huur van werken diensten, veepacht, vennootschapsovereenkomst, lening, bewaargeving, mandaat, borgtocht, dadingen, inpandgeving, voorrechten en hypotheeken, kanscontracten, overeenkomsten eigen aan vastgoedactiviteiten.

Verjaring. Verhinderende verjaring, stuiting, schorsing.

Fiscaal recht (natuurlijke en rechtspersonen, burgerrechtelijke en handelsrechtelijke) :

Algemene fiscaliteit inzake genot, grondbelasting (zie ook «karakter»), grondslagen, bebouwde en onbebouwde eigendom, belastingplichtigen, vrijstellingen, toeslagen, verhaal, periodieke herziening van de waardering, opcentiemen. Fiscaliteit inzake eigendomsovergang en overdracht bij nalatenschap of schenking onder levenden om niet (registratie-, hypotheek- en griffierechten-BTW). Belasting op de meerwaarden.

Handelsrecht :

Daden van burgerlijk recht, daden van koophandel. Definities. Voorwaarden opdat een daad als daad van koophandel zou aangemerkt zijn. Handelsvennootschappen : vormen, totstandkoming, vereffening, fusie, omzetting, opsorping, enz... Uitsluiting van betaling, concordaat, faillissement en bankbreuk. Commissieovereenkomsten.

Gerechtelijk Wetboek :

Gerechtelijk deskundigenonderzoek, scheidrechterlijke uitspraken, onroerend beslag.

Administratief recht :

Staat, ondergeschikte besturen, openbare instellingen, parastataal : hun vastgoedactiviteiten. Wegennet. Politie over de onbevaarbare en onvlotbare waterlopen. Veldwetboek. Boswetboek. Hygiène, gezondheid, veiligheid van de onroerende goederen.

Wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening

Gewest- en streekplan, gemeentelijke en bijzondere plannen Onteigeningen en vergoedingen. Ruilverkavelingen. Verkavelingen Bouwvergunningen. Verkavelingsvergunningen. Bouwverordeningen. Door de overheid te verschaffen inlichtingen. Behoud van monumenten en landschappen.

Architectuur :

Algemene kennis met betrekking tot architectuur en bouwmaterialen door de jaren heen. Evolutie van de technieken. Ontwikkelingen in de stedenbouw in de loop der eeuwen. Hedendaagse tendensen in de architectuur en stedenbouw. Beroemde hedendaagse architecten.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw in de praktijk :

Ruimtelijke ordening :

Regionale verscheidenheid, ontwikkelingsgebieden, reconversies, industrialisatie, nieuwe landelijke beschaving. Gewestelijke ordening, onderzoek, evaluatie van de behoeften, synthese, richtplan, programma. Verkavelingen voor hoofdresidenties en buitenverblijven. Ontspannings- en rustzones.

Urbanisme :

Ses grands problèmes : circulation, problèmes socio-économiques, d'hygiène, de confort (bruits, pollutions), d'esthétique, intellectuels, spirituels et de détente. Réaménagement et promotion. Zonage. Spéculation foncière. Régies foncières. Collaboration entre les secteurs publics et privés.

Logement :

Evaluation de la population et de l'habitat. Besoins, densités, implantations, plans-masses, rapport plancher/sol. Solutions privées. Solutions étatiques. Logement social, taudis, locations forcées, expropriations, blocage des loyers. La copropriété. Les grands ensembles.

Technologie du bâtiment :

Les sols. Les fondations. Le gros-oeuvre. Les conduits verticaux. Notions de parachèvement. L'isolation. Devis descriptif; cahier des charges; droits et obligations de l'architecte, de l'entrepreneur et du maître de l'ouvrage.

Evaluations :

Distinction entre avis, estimation, évaluation et expertise. Connaissance du marché immobilier. Exposé sommaire des méthodes d'évaluation des biens immobiliers et de leur rendement.

Cadastre :

Objectifs : fiscal, juridique, technique. Topographie, cartographie; levés. Législation belge et organisation. Les principaux documents : plan, section et matrice cadastraux; leur consultation et leur valeur. Revenus cadastraux : fixation, expertises, révisions. La conservation cadastrale. Mutations. Atlas des chemins vicinaux.

Hypothèque, prêt hypothécaire et épargne immobilière :

Généralités et définitions. Droit réel, immobilier, accessoire et indivisible. L'usufruit, l'emphytéose et la superficie concernant l'hypothèque, le prêt hypothécaire et l'épargne immobilière. Capacité du propriétaire et du créancier hypothécaire. Droits des créanciers. Exercice des droits. Assiette de l'hypothèque. Nature de l'hypothèque. Inscription, radiation, réduction, extinction, renouvellement, transmission des hypothèques. Conservation des hypothèques. Dossiers, formalités. Effet des hypothèques : 1^{er} et 2^e rangs, modalités.

Assurances immobilières :

Généralités-Historique : importance économique et sociale. Organismes d'assurances. Sociétés à primes fixes et mutuelles. Organismes de droit public. Distinction entre agents et courtiers d'assurances. Les conditions d'exercice de la profession de courtier d'assurances. Les contrats d'assurances. Leur nature, éléments, caractère juridique. Assurance de choses, de personnes, de transport, réassurance. Loi du 11 juin 1874 sur les assurances. Branches de l'assurance intéressant les activités des agents immobiliers.

Fonds d'investissement immobiliers :

Les sociétés civiles foncières. Les certificats fonciers. Les fonds communs de placement immobilier. Les bons hypothécaires. Définitions, fonctionnement, avantages et désavantages, garanties.

Administration des biens immeubles et locations :

L'administration des biens immeubles. Distinction entre gérant d'immeubles et syndic de copropriété. La copropriété (acte de base, division en millièmes). La multipropriété. Le mandataire effectuant toutes opérations de gestion pour personnes physique ou morale. Le régisseur. Le concierge. Responsabilités générales et particulières du gérant ou syndic. Fonctionnement des services communs. Les contrôles techniques. Les locations. Biens meublés et non meublés. Bâtiments industriels. Leasing. Emphytéose. Locations touristiques.

Déontologie :

Les règles professionnelles de l'agent immobilier. Les relations avec les notaires, les architectes, les géomètres-experts immobiliers, les experts et les fonctionnaires. Les Chambres de discipline et d'Arbitrage.

Stedenbouw :

De grote problemen : verkeer, sociaal-economische problemen, problemen m.b.t. hygiëne, comfort (lawaai, verontreiniging) esthetiek, intellectueel, geestelijke en ontspanning. Herinrichting en promotie. Zonering. Grondspeculatie. Openbare grondbedrijven. Samenwerking tussen private en openbare sector.

Huisvesting :

Evaluatie van de bevolking en van de huisvesting. Behoeften. Bevolkingsdichtheid, vestiging, massaplanning, verhouding vloer/grond. Oplossingen vanuit de private sector. Oplossingen vanuit de openbare sector. Sociale huisvesting, krotwoningen, gedwongen verhuringen, onteigeningen, blokkering van de huurprijzen. De mede-eigendom. De grote woonblokken.

Bouwtechnologie :

Grond. Fundering. Ruwbouw. Verticale leidingen. Afwerking. Isolatie. Beschrijvend bestek; lastenboek; rechten en verplichtingen van de architect, de ondernemer en de bouwheer.

Ramingen :

Onderscheid tussen advies, schatting, waardebeoordeling en deskundig onderzoek. Kennis van de vastgoedmarkt. Korte uiteenzetting over de evaluatiemethode m.b.t. de onroerende goederen en hun rendement.

Kadaster :

Doelstellingen : fiscaal, juridisch, technisch. Topografie : cartografie; opnemingen. Belgische wetgeving en organisatie. Voornaamste documenten : kadastraal plan, sectie en legger : inzage en waarde ervan. Kadastraal inkomen : vaststelling, expertises, herzieningen. Kadastrale bewaring. Mutaties. Atlas van buurtwegen.

Hypotheek, hypothecaire lening en bouwsparen :

Algemene bepalingen en definities. Zakelijk, onroerend, bijkomend en ondeelbaar recht. Vruchtgebruik, erfpacht en opstal met betrekking tot hypotheek, hypothecaire lening en bouwsparen. Bekwaamheid van de eigenaar en van de hypothecaire schuldeiser. Rechten van de schuldeiser. Uitoefening van de rechten. Grondslag van de hypotheek. Aard van de hypotheek. Inschrijving, schrapping, vermindering, tenietgaan, hernieuwing, overdracht van de hypotheek. Bewaargang van de hypotheek. Dossiers, formaliteiten. Gevolgen van de hypotheek : eerste en tweede rangen, modaliteiten.

Verzekering van onroerende goederen :

Algemeen geschiedkundig overzicht : economisch en sociaal belang. Verzekeringsinstellingen, verzekeringsmaatschappijen met vaste premies en onderlinge verzekeringsmaatschappijen. Publiekrechtelijke instellingen. Onderscheid tussen verzekeringsagenten en verzekeringsmakelaars. Voorwaarden ter uitoefening van het beroep van verzekeringsmakelaar. Verzekeringscontracten. Aard. Elementen, juridisch karakter. Verzekering van zaken, personen, transport, herverzekering. Wet van 11 juni 1874 betreffende de verzekeringen. Verzekeringstakken van belang voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van hun beroep.

Onroerende beleggingsfondsen :

Burgerlijke grondmaatschappijen. Vastgoedcertificaten. Gemeenschappelijke onroerende beleggingsfondsen. Hypothecaire bons. Definitie, werking, voor- en nadelen, waarborgen.

Beheer van onroerende goederen en verhuringen :

Beheer van onroerende goederen. Onderscheid tussen beheerder van onroerende goederen en syndicus van mede-eigendom. De mede-eigendom (basisakte, verdeling in duizendsten). Periode. Eigendom : Lasthebber die alle verrichtingen uitvoert voor natuurlijke of rechtspersonen. De rentmeester. De huisbewaarder. Algemene en bijzondere aansprakelijkheid van de beheerder of syndicus. Werking van de gemeenschappelijke diensten. Technisch toezicht. Huur en verhuur. Gemeubelde en niet gemeubelde goederen. Industriegebouwen. Leasing. Erfpacht. Toeristische huur en verhuur.

Beroepsplichtenleer :

De beroepsregels van de vastgoedmakelaars. Betrekkingen met de notarissen, de architecten, de landmeters, de experten en de ambtenaren. Tucht kamers en scheidrechterlijke kamers.