

Ingenieur-directeur .....	2	Ingénieur-directeur .....	2
Adviseur .....	} 2	Conseiller .....	} 2
Industrieel ingenieur-directeur .....		2	
Ingenieur .....	2	Ingénieur .....	2
Industrieel ingenieur .....	2	Ingénieur industriel .....	2
Adjunct-adviseur .....	2	Conseiller adjoint .....	2
Vertaler-revisor .....	1	Traducteur-réviseur .....	1
Niveau 2+ :		Niveau 2+ :	
Eerstaanwendend directiesecretaris .....	1	Secrétaire de direction principal .....	1
Directiesecretaris .....	1	Secrétaire de direction .....	1
Eerstaanwendend boekhouder .....	} 1	Comptable principal .....	} 1
Boekhouder .....		1	
Niveau 2 :		Niveau 2 :	
a) Administratief personeel		a) Personnel administratif	
Bestuurschef .....	4	Chef administratif .....	4
Bestuursassistent .....	10	Assistant administratif .....	10
b) Technisch personeel		b) Personnel technique	
Hoofdtechnicus .....	} 1	Chef technicien .....	} 1
Technicus .....		1	
Niveau 3 :		Niveau 3 :	
a) Administratief personeel		a) Personnel administratif	
Klerk .....	7	Commis .....	7
c) Meesters-, vak- en dienstpersoneel		c) Personnel de maîtrise, de métier et de service	
Werkmeester .....	1	Chef d'atelier .....	1
Vakman .....	2	Ouvrier spécialiste .....	2
§ 2. De hierna vermelde betrekking wordt afgeschaft bij het vertrek van de titularis ervan :		§ 2. L'emploi mentionné ci-après est supprimé au départ de son titulaire :	
Vertaler-revisor of vertaler-directeur (VL) .....	1	Traducteur-réviseur ou traducteur-directeur (CP) .....	1

In de betrekking van vertaler-revisor van § 1 kan slechts worden voorzien als de betrekking van vertaler-revisor of vertaler-directeur (VL) uit het eerste lid is afgeschaft.

**Art. 2.** Het koninklijk besluit van 13 juni 1999 tot vaststelling van de personeelsformatie van het Belgisch Instituut voor Normalisatie wordt opgeheven.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de maand na die waarin het is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

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

Gegeven te Brussel, 10 oktober 2000.

ALBERT

Van Koningswege :  
De Minister van Economie,  
Ch. PICQUE

L'emploi de traducteur-réviseur du § 1<sup>er</sup> ne peut être pourvu que lorsque l'emploi de traducteur-directeur (CP) de l'alinéa 1<sup>er</sup> a été supprimé.

**Art. 2.** L'arrêté royal du 13 juin 1999 fixant le cadre organique de l'Institut belge de Normalisation est abrogé.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il aura été publié au *Moniteur belge*.

**Art. 4.** Notre Ministre de l'Economie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 10 octobre 2000.

ALBERT

Par le Roi :  
Le Ministre de l'Economie,  
Ch. PICQUE

MINISTERIE VAN MIDDENSTAND  
EN LANDBOUW

N. 2000 — 2944

[C - 2000/16294]

**28 SEPTEMBER 2000.** — Koninklijk besluit tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

MINISTERE DES CLASSES MOYENNES  
ET DE L'AGRICULTURE

F. 2000 — 2944

[C - 2000/16294]

**28 SEPTEMBRE 2000.** — Arrêté royal portant approbation du code de déontologie 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<sup>er</sup> mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services;

Vu l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier;

Gelet op de beslissing van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars van 6 juni 2000 tot wijziging van het reglement van plichtenleer, vastgesteld op 5 januari 1999;

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

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Artikel 1.** Het als bijlage aan dit besluit gehecht reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars heeft bindende kracht.

**Art. 2.** Het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt opgeheven.

**Art. 3.** Onze Minister van Landbouw en Middenstand is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 28 september 2000.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Landbouw en Middenstand,  
J. GABRIELS

—  
Bijlage

Reglement van plichtenleer  
van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (B.I.V.)

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepalingen*

Artikel 1. Voor de toepassing van deze voorschriften van plichtenleer en van de richtlijnen wordt 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 en 10 februari 1998;

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;

3° het huishoudelijk reglement : het huishoudelijk reglement van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, vastgelegd door de Raad. Het huishoudelijk reglement is geldig gepubliceerd en de vastgoedmakelaar wordt geacht er kennis van te hebben genomen, door de publicatie ervan in het officieel Bulletin van het Instituut;

4° het Instituut : het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, opgericht bij artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

5° de Raad : de Nationale Raad van het Instituut, bedoeld in artikel 6 van de wet;

6° de Kamers : de Uitvoerende Kamers van het Instituut zoals voorzien in artikel 6 van de wet;

7° het Bureau : het Bureau van de Raad, bedoeld in artikel 34 van het koninklijk besluit van 27 november 1985 gewijzigd door artikel 10 van het koninklijk besluit van 26 oktober 1995, tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstellingen die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht;

8° de vastgoedmakelaar :

— de erkende vastgoedmakelaar B.I.V., opgenomen op het tableau;  
— de stagiair-vastgoedmakelaar, opgenomen op de lijst van de stagiairs;

— de persoon, die de toelating heeft het beroep occasioneel uit te oefenen, ingevolge de bepalingen van artikel 8 van de wet of in uitvoering van andere wettelijke bepalingen;

9° het tableau : het tableau van de beoefenaars bedoeld in artikel 3 van de wet;

10° de lijst van de stagiairs : de lijst bedoeld in artikel 3 van de wet;

Vu la décision du Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers du 6 juin 2000 modifiant le code de déontologie établi le 5 janvier 1999;

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

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers reproduit en annexe a force obligatoire.

**Art. 2.** L'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers est abrogé.

**Art. 3.** Notre Ministre de l'Agriculture et des Classes moyennes est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 28 septembre 2000.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de l'Agriculture et des Classes moyennes,  
J. GABRIELS

—  
Annexe

Code de déontologie  
de l'Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.)

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Dispositions générales*

Article 1<sup>er</sup>. Pour l'application des présentes règles de déontologie et des directives, il faut entendre par :

1° la loi : la loi-cadre du 1<sup>er</sup> 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 et 10 février 1998;

2° l'arrêté royal : l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier;

3° le règlement d'ordre intérieur : le règlement d'ordre intérieur de l'Institut professionnel des agents immobiliers, arrêté par le Conseil. Par le fait de sa publication dans le Bulletin officiel de l'Institut, le règlement d'ordre intérieur est valablement publié et l'agent immobilier est réputé en avoir pris connaissance;

4° l'Institut : l'Institut professionnel des agents immobiliers créé par l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier;

5° le Conseil : le Conseil national de l'Institut, visé à l'article 6 de la loi;

6° les Chambres : les Chambres exécutives de l'Institut, telles que prévues par l'article 6 de la loi;

7° le Bureau : le Bureau du Conseil, visé à l'article 34 de l'arrêté royal du 27 novembre 1985 modifié par l'article 10 de l'arrêté royal du 26 octobre 1995, déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services;

8° l'agent immobilier :

— l'agent immobilier agréé I.P.I., repris au tableau;  
— l'agent immobilier stagiaire, repris sur la liste des stagiaires;

— la personne qui a l'autorisation d'exercer occasionnellement la profession en vertu des dispositions de l'article 8 de la loi ou en application d'autres dispositions légales;

9° le tableau : le tableau des titulaires visé à l'article 3 de la loi;

10° la liste des stagiaires : la liste visée à l'article 3 de la loi;

11° de vastgoedhandelaar : de persoon die een onroerend goed koopt of een recht op een onroerend goed verwerft met het oog op de wederverkoop of met het oog op eender welke andere juridische verrichting hieromtrent, eventueel na verdeling, vernieuwing, restauratie, herstelling of verbouwing. Zo worden onder meer als vastgoedhandelaar beschouwd :

— de verkavelaar, die een terrein koopt om het te verkavelen met het oog op de wederverkoop;

— de bouwpromotor, die gebouwen optrekt om ze te verkopen;

12° de richtlijn : een beslissing van de Raad die tot doel heeft de regels van onderhavige plichtenleer nader uit te werken of te vervolledigen. De richtlijnen zijn geldig gepubliceerd en de vastgoedmakelaar wordt geacht er kennis van te hebben genomen, door de publicatie ervan in het officieel Bulletin van het Instituut.

Art. 2. De voorschriften van de plichtenleer waaraan de vastgoedmakelaars onderworpen zijn, worden gevormd door dit reglement. Zij worden nader uitgewerkt of vervolledigd, onder meer in functie van de professionele sectoriële of lokale eigenheden, door richtlijnen van de Raad, die het voorwerp uitmaken van een goedkeuring door de Minister die de Middenstand onder zijn bevoegdheid heeft. Deze hebben dezelfde bindende kracht als de regels van dit reglement.

Art. 3. In de uitoefening en naar aanleiding van de uitoefening van het beroep, moet de vastgoedmakelaar zich naar de wet en naar de inherent aan zijn beroep zijnde beginselen van waardigheid en discretie gedragen; hij dient zich te onthouden van iedere daad die de eer van het beroep aantast.

Hij waakt erover dat bovenvermelde beginselen door al zijn medewerkers worden nageleefd.

Voor de toepassing van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument moet elke activiteit afzonderlijk beschouwd worden, zijnde : verkoop, verhuring, overdracht van handelsfondsen, syndieschap, rentmeesterschap en de daarbij horende expertises.

Art. 4. Op deontologisch vlak draagt de vastgoedmakelaar persoonlijk de verantwoordelijkheid voor iedere bij de uitoefening van zijn beroep gestelde daad.

Hij draagt die ook voor elke daad gesteld binnen de rechtspersoon of rechtspersonen die gebruik maken van zijn erkenning.

In dit reglement en in de richtlijnen slaan alle verplichtingen van de vastgoedmakelaar in verband met zijn beroepsactiviteiten eveneens op de daden gesteld binnen de rechtspersoon of rechtspersonen die gebruik maken van zijn erkenning.

Art. 5. Teneinde de persoonlijke verantwoordelijkheid te dragen voor iedere bij de uitoefening van het beroep gestelde daad conform de wet en dit reglement, moet de vastgoedmakelaar persoonlijk en daadwerkelijk een onafgebroken en werkelijke controle organiseren en uitoefenen op het werk van diegenen voor wie hij verantwoordelijk is.

#### HOOFDSTUK II. — *De vastgoedmakelaar en het Instituut.*

Art. 6. De vastgoedmakelaar dient de door de Raad, krachtens het huishoudelijk reglement, bepaalde jaarlijkse bijdrage te betalen binnen de voorziene betalingstermijn.

Art. 7. De vastgoedmakelaar is verplicht het huishoudelijk reglement na te leven.

Art. 8. De vastgoedmakelaar dient alle hem gevraagde inlichtingen over te maken aan de Raad of de Kamers, om hen toe te laten hun respectieve, wettelijk toevertrouwde bevoegdheden uit te oefenen.

#### HOOFDSTUK III. — *Verplichtingen van de vastgoedmakelaar*

Art. 9. De vastgoedmakelaar is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en deze van de rechtspersoon of rechtspersonen die gebruik maken van zijn erkenning door een verzekeringspolis te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze.

De algemene basisvoorwaarden en de minimumwaarborgen waaraan de verzekeringsovereenkomst moet voldoen, maken het voorwerp uit van een richtlijn.

Dit artikel is van toepassing vanaf de eerste dag van de zevende maand volgende op de maand waarin dit reglement in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Art. 10. De vastgoedmakelaar die in de uitoefening van zijn beroep een voorschot of andere gelden en waarden ontvangt, is verplicht deze te overhandigen aan de rechthebbenden en de verrekening ervan te verantwoorden.

11° le marchand de biens : la personne qui achète un bien immobilier ou acquiert un droit sur un bien immobilier en vue de le revendre ou en vue de toute autre opération juridique à son sujet, éventuellement après division, rénovation, restauration, réparation ou transformation. Sont ainsi considérés comme marchand de biens, notamment :

— le lotisseur, qui achète un terrain pour le lotir en vue de le revendre;

— le promoteur, qui construit des immeubles en vue de les vendre;

12° la directive : une décision du Conseil ayant pour but de détailler ou de compléter les présentes règles de déontologie. Par le fait de leur publication dans le Bulletin officiel de l'Institut, les directives sont valablement publiées et l'agent immobilier est réputé en avoir pris connaissance.

Art. 2. Les règles de déontologie auxquelles sont soumis les agents immobiliers sont constituées par le présent code. Elles sont détaillées ou complétées, notamment en fonction des particularités professionnelles sectorielles ou locales, par des directives du Conseil, qui font l'objet d'une approbation par le Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions. Celles-ci sont obligatoires au même titre que les règles du présent code.

Art. 3. Dans l'exercice et à l'occasion de l'exercice de la profession, l'agent immobilier se conforme à la loi et aux principes de dignité et de discrétion inhérents à la profession; il s'abstient de tout acte qui porte atteinte à l'honneur de la profession.

Il veille à faire respecter les principes énoncés ci-dessus par tous ses collaborateurs.

Pour l'application de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, chaque type d'activités est à considérer séparément, à savoir : vente, location, transfert de fonds de commerce, fonction de syndic, fonction de régisseur et les expertises y afférentes.

Art. 4. Sur le plan déontologique, l'agent immobilier assume personnellement la responsabilité de tout acte posé dans l'exercice de sa profession.

Il l'assume également en ce qui concerne les actes posés dans le cadre de la ou des personnes morales qui bénéficient de son agrégation.

Dans le présent code et les directives, toutes les obligations de l'agent immobilier relatives à ses activités professionnelles s'étendent aux actes accomplis dans le cadre de la ou des personnes morales bénéficiant de son agrégation.

Art. 5. En vue d'assumer la responsabilité personnelle de tout acte professionnel conformément à la loi et au présent règlement, l'agent immobilier doit personnellement et effectivement organiser et exercer un contrôle continu et réel du travail de ceux dont il est responsable.

#### CHAPITRE II. — *L'agent immobilier et l'Institut*

Art. 6. L'agent immobilier est tenu de payer la cotisation annuelle fixée par le Conseil en vertu du règlement d'ordre intérieur, dans le délai de paiement prévu.

Art. 7. L'agent immobilier est tenu de se conformer au règlement d'ordre intérieur.

Art. 8. L'agent immobilier est tenu de transmettre au Conseil ou aux Chambres toutes les informations qui lui sont demandées pour leur permettre d'exercer les compétences légales qui leur sont respectivement confiées.

#### CHAPITRE III. — *Obligations de l'agent immobilier*

Art. 9. L'agent immobilier a l'obligation de couvrir sa responsabilité civile professionnelle et celle de la ou des personnes morales qui bénéficient de son agrégation par une police d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance de son choix.

Les conditions générales de base et les garanties minimales auxquelles les contrats d'assurance doivent satisfaire font l'objet d'une directive.

Le présent article est d'application à partir du premier jour du septième mois suivant celui au cours duquel le présent code est publié au *Moniteur belge*.

Art. 10. L'agent immobilier qui perçoit un acompte ou d'autres fonds et valeurs dans l'exercice de sa profession est tenu de les remettre aux ayants droit et d'en justifier le décompte.

In geval van verkoop of andere vervreemding van een onroerend zakelijk recht of van een handelsfonds, worden de gelden op een afzonderlijke rekening geplaatst en komen de interesten toe aan de partij die recht heeft op de hoofdsom. Gerechtvaardigde financiële kosten kunnen in mindering worden gebracht.

De vastgoedmakelaar is verplicht om alle gelden en waarden van derden, die hijzelf en de rechtspersonen die gebruik maken van zijn erkenning bewaren of zullen bewaren, te laten waarborgen door de borgstelling te bekomen van een financiële instelling of verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze, volgens de modaliteiten vastgelegd bij een of meerdere richtlijnen, en dit ten voordele van bedoelde derden.

Deze verplichting slaat slechts op de gelden en waarden ontvangen in het kader van de gereglementeerde activiteiten van de vastgoedmakelaar.

Dit artikel wordt van toepassing vanaf de eerste dag van de zevende maand volgende op de maand waarin dit reglement in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Art. 11. De vastgoedmakelaar moet contracten gebruiken die duidelijk en ondubbelzinnig opgesteld zijn.

Art. 12. Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst van bepaalde duur.

De in die overeenkomst op te nemen bepalingen, kunnen het voorwerp uitmaken van een richtlijn, eventueel per activiteit.

Art. 13. Het bedrag van het ereloon wordt schriftelijk vastgesteld tussen de partijen.

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

Bij het bepalen van zijn ereloon houdt de vastgoedmakelaar rekening met de complexiteit van de opdracht, met zijn bijzondere kwalificaties en de algemene kosten eigen aan zijn activiteit.

Abnormaal hoge of lage erelonen, zonder objectieve verantwoording en zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord, zijn strijdig met de waardigheid van het beroep.

De vastgoedmakelaar mag geen enkele beloning of ander voordeel ontvangen met betrekking tot zijn opdrachten en buiten weten van zijn opdrachtgever.

Art. 14. Voor elke zaak stelt de vastgoedmakelaar een dossier samen dat zo volledig mogelijk moet zijn. In functie van de vereisten eigen aan elke activiteit van het beroep, kan de Raad richtlijnen uitvaardigen betreffende de samenstelling en de bewaring van deze dossiers.

Art. 15. De vastgoedmakelaar is verantwoordelijk voor de bewaring van alle documenten en akten die hij, met het oog op de behandeling van de hem toevertrouwde zaak, van zijn opdrachtgever ontvangen heeft of voor deze bestemd zijn. Hij moet ze hem teruggeven zodra hij ze niet meer nodig heeft.

Onder voorbehoud van de rechtmatige belangen van de opdrachtgever en/of het cliënteel, en indien nodig met de vereiste rechterlijke machtigingen, mag hij aan een aangeduid sekwester stukken in bewaring geven die hij in zijn bezit heeft en die kunnen dienen tot staving van bepaalde rechten die hij tegenover zijn opdrachtgever en/of cliënteel heeft.

Art. 16. De vastgoedmakelaar besteedt de nodige zorg aan zijn beroepsvorming.

Onverminderd de bepalingen van het stagereglement bepaalt de Raad bij richtlijn onder meer het minimumaantal uren dat jaarlijks aan de beroepsvervolmaking moet worden besteed en kan ook onderwerpen inzake beroepsvervolmaking aanduiden.

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

Elke vastgoedmakelaar, die zijn beroepsactiviteit van zelfstandige vastgoedmakelaar stopzet en de Kamer om zijn tijdelijke weglating van het tableau van de beoefenaars heeft verzocht, moet binnen het jaar volgend op zijn wederinschrijving op het tableau, een bij richtlijn bepaalde inhaalvorming volgen, voor zover de weglating langer dan twaalf maanden heeft geduurd. Het aantal uren inhaalvorming wordt in aanmerking genomen voor het bewijzen van de jaarlijkse verplichting inzake beroepsvervolmaking.

De vastgoedmakelaar die, tijdens de periode van zijn tijdelijke weglating, de bij richtlijn vastgestelde regels inzake beroepsvervolmaking heeft nageleefd, is niet verplicht een inhaalvorming te volgen bij zijn wederinschrijving.

En cas de vente ou autre aliénation d'un droit réel immobilier ou d'un fonds de commerce, les fonds sont placés sur un compte distinct et les intérêts sont acquis à la partie ayant droit à la somme principale. Déduction peut être faite des frais financiers justifiés.

L'agent immobilier est tenu de faire garantir tous les fonds et valeurs de tiers que lui-même et les personnes morales qui bénéficient de son agrégation détiennent ou pourront détenir, en obtenant le cautionnement d'un organisme financier ou d'une compagnie d'assurance de son choix, suivant les modalités définies par une ou plusieurs directives, et ce, en faveur desdits tiers.

Cette obligation ne concerne que les fonds et valeurs détenus dans le cadre des activités réglementées de l'agent immobilier.

Le présent article sera d'application à partir du premier jour du septième mois suivant celui au cours duquel le présent code est publié au *Moniteur belge*.

Art. 11. L'agent immobilier doit utiliser des contrats clairs et non équivoques.

Art. 12. Toute mission fait l'objet d'une convention écrite pour une durée déterminée.

Les mentions de cette convention peuvent faire l'objet d'une directive, éventuellement par activité.

Art. 13. Le montant des honoraires est fixé par écrit entre les parties.

Les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité ainsi que l'exercice indépendant de la profession.

Pour déterminer ses honoraires, l'agent immobilier tient compte de la complexité de la mission, de ses compétences particulières et des frais généraux inhérents à son activité.

Des honoraires anormalement élevés ou bas sans justification objective et sans accord écrit préalable sont contraires à la dignité de la profession.

L'agent immobilier ne peut percevoir aucune gratification ou autre avantage en rapport avec ses missions et à l'insu de son commettant.

Art. 14. Pour chaque affaire, l'agent immobilier constitue un dossier aussi complet que possible. En fonction des exigences de chaque activité de la profession, le Conseil peut émettre des directives concernant la constitution et la conservation de ces dossiers.

Art. 15. L'agent immobilier est responsable de la conservation de tous les documents et actes reçus de son commettant ou destinés à celui-ci en vue de la réalisation de l'affaire qui lui a été confiée. Il doit les lui restituer dès qu'il n'en a plus besoin.

Sous réserve des intérêts légitimes du commettant et/ou de la clientèle, et au besoin avec les autorisations judiciaires requises, il peut déposer chez un séquestre désigné les documents en sa possession qui peuvent servir à appuyer certains de ses droits à l'égard de son commettant et/ou de sa clientèle.

Art. 16. L'agent immobilier consacre l'attention nécessaire à sa formation professionnelle.

Sans préjudice des dispositions du règlement de stage, le Conseil détermine par directive, entre autres, le nombre minimum d'heures qui doit être consacré par année à la formation permanente et peut également indiquer des sujets à y inclure.

A la demande de la Chambre, l'agent immobilier doit fournir les preuves nécessaires quant aux sujets et au temps qu'il a consacré à sa formation permanente.

Tout agent immobilier, qui interrompt son activité professionnelle d'agent immobilier indépendant et qui a demandé à la Chambre son omission temporaire du tableau des titulaires de la profession, doit suivre, dans l'année suivant sa réinscription au tableau, une formation de remise à niveau déterminée par directive pour autant que l'omission ait duré plus de douze mois. Le nombre d'heures de remise à niveau est pris en considération pour la preuve à fournir quant à l'obligation annuelle de formation permanente.

L'agent immobilier qui, durant la période de son omission temporaire, a respecté ses obligations en matière de formation permanente telles que déterminées par directive n'est pas obligé de suivre une formation de remise à niveau à l'occasion de sa réinscription.

Art. 17. De vastgoedmakelaar handelt als een goede huisvader en laat zich, waar nodig, door een deskundige bijstaan.

HOOFDSTUK IV. — *De vastgoedmakelaar ten aanzien van zijn confraters en de beoefenaars van de aanverwante en nevenberoepen*

Art. 18. De vastgoedmakelaar moet hoffelijk zijn tegenover zijn confraters en moet zich onthouden van elke houding of handeling die hun schade kan berokkenen.

Onverminderd zijn adviesrol hieromtrent eerbiedigt hij de vrije keuze van zijn klanten bij het aanduiden van een notaris, architect, landmeter, vastgoedexpert, advocaat of andere deskundigen.

Art. 19. De vastgoedmakelaar moet er zich bij zijn opdrachtgever van vergewissen dat de opdracht die hem wordt voorgesteld niet reeds aan een confrater werd toevertrouwd.

Indien een confrater gelast werd met een opdracht van dezelfde aard en met betrekking tot hetzelfde goed, moet de vastgoedmakelaar deze laatste hiervan schriftelijk informeren en nagaan welke bezwaren tegen zijn tussenkomst zouden kunnen worden ingeroepen.

Hij dient er bovendien voor te zorgen dat de opdrachtgever geen nadelen ondervindt die zouden kunnen voortvloeien uit de tussenkomst van meerdere vastgoedmakelaars.

Art. 20. De vastgoedmakelaar mag vrij samenwerken of een associatie oprichten met andere vastgoedmakelaars met het oog op de uitoefening van gereglementeerde activiteiten; het is hem verboden dit te doen met een derde die een dergelijke activiteit zonder toelating uitoefent.

De vastgoedmakelaar dient alle met andere vastgoedmakelaars of met derden gesloten samenwerkings- of associatieovereenkomsten, alsook de eventuele bijlagen eraan, aan de Kamers mee te delen op hun verzoek.

HOOFDSTUK V. — *Het beroepsgeheim*

Art. 21. Onverminderd de door de wet opgelegde verplichtingen om het beroepsgeheim te bewaren conform artikel 458 van het Strafwetboek, dient de vastgoedmakelaar tevens een discretieplicht na te leven.

Deze discretieplicht omvat de geheimhouding van gegevens die hem uitdrukkelijk of stilzwijgend in zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar werden toevertrouwd en van feiten met een vertrouwelijk karakter, die hij in de uitoefening van zijn beroep heeft vastgesteld.

Briefwisseling, uitdrukkelijk ten vertrouwelijke titel gevoerd tussen vastgoedmakelaars, dient als zodanig behandeld te worden.

Onverminderd de wettelijke omvang van de verplichting het beroepsgeheim te bewaren, is er geen disciplinaire tekortkoming aan de discretieplicht als de aantasting van die plicht gepleegd wordt door de vastgoedmakelaar :

- a) wanneer hij geroepen wordt om in rechte getuigenis af te leggen;
- b) wanneer de wettelijke bepalingen hem tot mededeling van volledige of gedeeltelijke inlichtingen verplichten;
- c) in de uitoefening van zijn persoonlijke verdediging in rechterlijke of tuchtaangelegenheden;
- d) wanneer de toepassing van de plichtenleer het vereist;
- e) wanneer en in de mate waarin hij, betreffende aangelegenheden die zijn cliënt persoonlijk aanbelangen, door deze laatste uitdrukkelijk van zijn discretieplicht ontslagen werd;
- f) wanneer de informatie schade aan derden kan toebrengen indien ze moedwillig wordt verzwegen.

HOOFDSTUK VI. — *Beroepsactiviteiten en onverenigbaarheden*

Art. 22. Het beroep van vastgoedmakelaar is enkel verenigbaar met dat van vastgoedhandelaar, rechtstreeks of onrechtstreeks uitgeoefend, indien de rechtmatige belangen van de cliënt niet worden geschaad.

Art. 23. De uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar is onverenigbaar met de uitoefening van een ander beroep waardoor belangenconflicten of oneerlijke mededinging ontstaan.

De uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar is enkel verenigbaar met tewerkstelling in een openbare dienst mits voorafgaande schriftelijke toelating van de bevoegde overheid.

Art. 17. L'agent immobilier agit en bon père de famille et se fait assister, si nécessaire, par un expert.

CHAPITRE IV. — *L'agent immobilier envers ses confrères et les titulaires des professions apparentées et connexes*

Art. 18. L'agent immobilier doit faire preuve de courtoisie à l'égard de ses confrères et doit s'abstenir de toute attitude ou acte susceptible de leur nuire.

Sans préjudice de son rôle de conseil à cet égard, il respecte le libre choix de ses clients lorsqu'il s'agit de choisir un notaire, un architecte, un géomètre, un expert immobilier, un avocat ou tout autre spécialiste.

Art. 19. L'agent immobilier doit s'assurer auprès du commettant que la mission qui lui est proposée n'est pas déjà confiée à un confrère.

Si un confrère est chargé d'une mission de même nature et portant sur le même bien, l'agent immobilier doit en informer ce dernier par écrit et s'enquérir des inconvénients qui pourraient résulter de son intervention.

Il doit, en outre, veiller à éviter au commettant tout désavantage qui pourrait résulter de l'intervention de plusieurs agents immobiliers.

Art. 20. L'agent immobilier peut collaborer ou s'associer librement avec d'autres agents immobiliers pour exercer des activités réglementées; il lui est interdit de le faire avec un tiers exerçant pareille activité sans autorisation.

A la demande des Chambres, l'agent immobilier est tenu de leur transmettre tout contrat de collaboration ou d'association, ainsi que les annexes éventuelles, conclu avec d'autres agents immobiliers ou avec des tiers.

CHAPITRE V. — *Le secret professionnel*

Art. 21. Sans préjudice des obligations légales d'observer le secret professionnel conformément à l'article 458 du Code pénal, l'agent immobilier est également tenu au respect du devoir de discrétion.

Ce devoir de discrétion comprend le fait de garder le secret quant à des informations qui lui ont été confiées expressément ou tacitement en sa qualité d'agent immobilier ainsi qu'à propos de faits à caractère confidentiel qu'il a constatés dans le cadre de sa profession.

Tout courrier entre agents immobiliers, échangé expressément à titre confidentiel, doit être traité comme tel.

Sans préjudice de l'étendue légale de l'obligation au secret professionnel, il n'y a pas de manquement disciplinaire au devoir de discrétion si l'atteinte à ce devoir est accomplie par l'agent immobilier :

- a) lorsqu'il est appelé à témoigner en justice;
- b) lorsque les dispositions légales l'obligent à communiquer tout ou partie de ces informations;
- c) dans l'exercice de sa défense personnelle en matière judiciaire ou disciplinaire;
- d) lorsque l'application de la déontologie l'exige;
- e) lorsque et dans la mesure où il a été déchargé expressément de son devoir de discrétion par son client pour les matières qui concernent personnellement ce dernier;
- f) lorsque les informations peuvent léser des tiers si elles sont délibérément passées sous silence.

CHAPITRE VI. — *Activités professionnelles et incompatibilités*

Art. 22. La profession d'agent immobilier n'est compatible avec celle de marchand de biens, exercée directement ou indirectement, que si les intérêts légitimes du client ne sont pas lésés.

Art. 23. L'exercice de la profession d'agent immobilier est incompatible avec l'exercice d'une autre profession qui est source de conflits d'intérêts ou de concurrence déloyale.

L'exercice de la profession d'agent immobilier n'est compatible avec un emploi dans la fonction publique que moyennant autorisation écrite préalable de l'autorité compétente.

HOOFDSTUK VII. — *Informatie naar het publiek toe*

Art. 24. De vastgoedmakelaar moet het publiek beschermen tegen elke handelswijze die strijdig is met deze plichtenleer. In dit verband zal hij het publiek op objectieve wijze voorlichten.

Art. 25. Bij het verstrekken van informatie over zijn beroepswerkzaamheden, kwalificaties, diensten en honoraria, is het de vastgoedmakelaar verboden zich ten onrechte titels of deskundigheden toe te eigenen.

Art. 26. De vastgoedmakelaar moet zijn beroep uitoefenen in een herkenbaar lokaal. Hij maakt hiertoe zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar en zijn B.I.V.-erkenningsnummer duidelijk kenbaar. Deze informatie is duidelijk zichtbaar van buitenaf.

Art. 27. De documenten die de vastgoedmakelaar gebruikt, moeten vermelden :

- zijn naam en zijn voornaam;
- de titel « erkend vastgoedmakelaar B.I.V. » en zijn inschrijvingsnummer op het tableau of de titel « stagiair-vastgoedmakelaar » en zijn inschrijvingsnummer op de lijst van de stagiairs;
- de naam en het adres van het waarborgorganisme inzake derden-gelden;
- de door de wet opgelegde vermeldingen.

Art. 28. Uit de advertenties moet duidelijk blijken dat het om een vastgoedmakelaar gaat.

De vastgoedmakelaar moet in de gevoerde publiciteit en alle andere promotiemiddelen, minstens melding maken van zijn naam of firma-naam.

HOOFDSTUK VIII. — *Specifieke verplichtingen van de bemiddelaar*

Art. 29. Wanneer hem een bemiddelingsopdracht toevertrouwd wordt, staat de vastgoedmakelaar vanuit zijn marktkennis de opdrachtgever bij in de schatting van de reële waarde van het goed.

Art. 30. De vastgoedmakelaar mag enkel van zijn opdrachtgever een ereloon ontvangen, behoudens andersluidende bepaling die ter kennis wordt gebracht aan de partijen, of die tussen deze laatsten worden overeengekomen.

Art. 31. De in de publiciteit vermelde prijs moet steeds de prijs zijn die in gemeenschappelijk overleg met de opdrachtgever is vastgesteld.

Art. 32. De vastgoedmakelaar mag in die hoedanigheid geen gebruik maken van opties te zijnen bate, ongeacht of deze al dan niet overdraagbaar zijn.

HOOFDSTUK IX. — *Specifieke verplichtingen van de rentmeester*

Art. 33. De vastgoedmakelaar, rentmeester, verricht de betalingen voor rekening van de opdrachtgever, enkel op voorlegging van bewijskrachtige stukken.

Het overmaken van de ontvangen gelden gebeurt volgens de schriftelijk overeengekomen modaliteiten, eventueel met aftrek van kosten en honoraria. Minstens één keer per jaar wordt een afrekening gemaakt.

Tenzij anders overeengekomen moet elk werk ter goedkeuring aan de opdrachtgever worden voorgelegd en kan het pas besteld worden nadat de vastgoedmakelaar, rentmeester, zich ervan heeft vergewist dat hij over de nodige financiële middelen zal beschikken.

Art. 34. Behoudens andere wettelijke of contractuele beschikkingen, bewaart de vastgoedmakelaar, rentmeester, alle belangrijke documenten tot 5 jaar na het afsluiten van elk huurdoosier.

Bij het beëindigen van de opdracht maakt de vastgoedmakelaar het dossier over aan de eigenaar, alsook een gedetailleerde en gedagtekende inventaris, opgemaakt in twee exemplaren en door alle betrokken partijen ondertekend.

Art. 35. In akkoord met zijn opdrachtgever, waakt de vastgoedmakelaar, rentmeester, er over dat de huurder van het onroerend goed kan genieten van een correcte uitvoering van de huurovereenkomst, teneinde hem een normale bewoonbaarheid of genot van het onroerend goed te verzekeren.

HOOFDSTUK X. — *Specifieke verplichtingen van de syndicus*

Art. 36. De vastgoedmakelaar, syndicus, schikt zich naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom.

Art. 37. De vastgoedmakelaar, syndicus, kan slechts optreden mits hij in het bezit is van een akte van benoeming of van een aanduiding overeenkomstig de wet.

CHAPITRE VII. — *L'information envers le public*

Art. 24. L'agent immobilier est tenu de protéger le public contre toute pratique contraire à la présente déontologie. À cet effet, il informe le public de façon objective.

Art. 25. Lorsqu'il donne des informations sur ses activités professionnelles, ses qualifications, services et honoraires, l'agent immobilier s'interdit de s'approprier indûment des titres ou compétences.

Art. 26. L'agent immobilier doit exercer sa profession dans un local identifiable. A cet effet, il fait clairement apparaître sa qualité d'agent immobilier et son numéro d'agrément I.P.I.. Ces informations sont clairement visibles de l'extérieur.

Art. 27. Les documents utilisés par l'agent immobilier doivent indiquer :

- son nom et son prénom;
- le titre « agent immobilier agréé I.P.I. » et son numéro d'inscription au tableau ou le titre « agent immobilier stagiaire » et son numéro d'inscription sur la liste des stagiaires;
- le nom et l'adresse de l'organisme de caution en matière de fonds de tiers;
- les mentions imposées par la loi.

Art. 28. Les annonces doivent faire clairement apparaître qu'il s'agit d'un agent immobilier.

Dans sa publicité et dans tout autre moyen promotionnel qu'il utilise, l'agent immobilier fait au moins mention de son nom ou de sa dénomination commerciale.

CHAPITRE VIII. — *Obligations spécifiques du courtier*

Art. 29. Lorsqu'on lui confie une mission de courtage, l'agent immobilier, fort de sa connaissance du marché, assiste son commettant dans l'estimation de la valeur réelle du bien.

Art. 30. L'agent immobilier ne peut recevoir ses honoraires que de son commettant, sauf disposition contraire portée à la connaissance des parties ou convenue entre elles.

Art. 31. Le prix spécifié dans la publicité est toujours celui fixé de commun accord avec le commettant.

Art. 32. L'agent immobilier ne peut pas, en tant que tel, recourir à des options à son profit, qu'elles soient cessibles ou non.

CHAPITRE IX. — *Obligations spécifiques du régisseur*

Art. 33. L'agent immobilier, régisseur, effectue les paiements pour compte du commettant, uniquement sur présentation de pièces justificatives.

Le transfert des sommes reçues s'effectue d'après les modalités convenues par écrit, éventuellement sous déduction des frais et honoraires. Un décompte est établi au moins une fois par an.

Sauf convention contraire, tous les travaux à effectuer doivent être soumis pour approbation au commettant, et ne peuvent être commandés qu'après que l'agent immobilier, régisseur, s'est assuré qu'il dispose des moyens financiers nécessaires.

Art. 34. L'agent immobilier, régisseur, conserve tout document important jusqu'à 5 ans après clôture de chaque dossier locatif, sauf autres dispositions légales ou contractuelles.

A la fin de sa mission, l'agent immobilier transmet le dossier au propriétaire, de même qu'un inventaire détaillé et daté, établi en deux exemplaires et signé par toutes les parties concernées.

Art. 35. L'agent immobilier, régisseur, veille, en accord avec son commettant, à ce que le locataire du bien immobilier en question puisse bénéficier d'une exécution correcte du bail, afin de lui assurer une habitabilité ou une jouissance normales du bien immobilier.

CHAPITRE X. — *Obligations spécifiques du syndic*

Art. 36. L'agent immobilier, syndic, se soumet aux dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

Art. 37. L'agent immobilier, syndic, ne peut agir qu'en possession d'un acte de nomination ou d'une désignation conforme à la loi.

Art. 38. De vastgoedmakelaar, syndicus, handelt overeenkomstig een gedetailleerd lastenboek, hetwelk minstens moet inhouden dat :

a) elke vereniging van mede-eigenaars over een aparte bankrekening beschikt waarover alleen de syndicus handtekeningsbevoegdheid heeft;

b) de vastgoedmakelaar, syndicus, slechts betalingen verricht voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van deze vereniging;

c) de vastgoedmakelaar, syndicus, minstens eenmaal per jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat gebruik maakt, die het volgende omvat :

— een kostenopgave met groepering per kostensoort en per verdeel-sleutel;

— een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten;

— een vermogensstaat van de vereniging van mede-eigenaars;

d) de vastgoedmakelaar, syndicus, alle wettelijke documenten opstelt conform het taalstatuut van de gemeente waar de mede-eigendom is gelegen. Is meertalig beheer noodzakelijk of gewenst door de mede-eigenaars, dan maakt dit het voorwerp uit van een supplementaire honorering, ten laste van de mede-eigendom, en vast te leggen in het mandaat.

Art. 39. De overeengekomen erelonen van de vastgoedmakelaar, syndicus, omvatten volgens de door algemene vergadering vastgelegde opdelingen en modaliteiten, alle opdrachten die de syndicus uit hoofde van zijn wettelijk mandaat moet uitvoeren.

Bijkomende opdrachten maken het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst.

Elke andere vergoeding, onder welke vorm ook, is verboden.

Art. 40. Bij overdracht van zijn syndicusmandaat spant de vastgoedmakelaar zich in om de overdracht zo vlot mogelijk te laten verlopen. De vastgoedmakelaar, die een syndicatschap beëindigt legt een gedetailleerde en volledige afrekening voor en kan geen retentierecht uitoefenen, tenzij zoals voorzien in artikel 15, tweede lid van dit reglement.

Art. 41. De vastgoedmakelaar, syndicus, houdt gedurende zijn opdracht de bewijsstukken met betrekking tot de afrekeningen en een gedetailleerde staat van het vermogen op zijn kantoor ter beschikking. Hij bewaart deze stukken gedurende 5 jaar na datum waarop hem décharge werd verleend.

Art. 42. De vastgoedmakelaar, syndicus, informeert de vereniging van mede-eigenaars over de wettelijke voorschriften en zet haar aan tot de toepassing ervan.

Art. 43. Mits naleving van artikel 13, laatste lid, maken leveringen en werken altijd het voorwerp uit van bestellingen door de vastgoedmakelaar, syndicus, namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Belangrijke leveringen en werken maken het voorwerp uit van schriftelijke bestellingen.

Elke rechtstreekse of onrechtstreekse band tussen de vastgoedmakelaar, syndicus, en de leveranciers wordt voorafgaandelijk ter kennis gebracht van de algemene vergadering, behoudens hoogdringendheid. In dit laatste geval zal de algemene vergadering hiervan later worden geïnformeerd.

Art. 44. In conflicten tussen mede-eigenaars neemt de vastgoedmakelaar, syndicus, steeds een neutraal standpunt in.

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 28 september 2000.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Landbouw en Middenstand,

J. GABRIELS

Art. 38. L'agent immobilier, syndic, agit conformément à un cahier des charges détaillé, spécifiant au minimum que :

a) chaque association des copropriétaires dispose d'un compte bancaire distinct, dont seul le syndic détient le pouvoir de signature;

b) l'agent immobilier, syndic, n'effectue des paiements pour compte de l'association des copropriétaires que sur présentation de pièces justificatives établies au nom de cette association;

c) une fois l'an au moins, l'agent immobilier, syndic, établit un décompte des consommations communes et privatives comprenant :

— un relevé des frais avec regroupement par type de dépenses et par clé de répartition;

— un tableau de répartition des frais entre les copropriétaires ou un relevé individuel des frais à répartir;

— un état patrimonial de l'association des copropriétaires;

d) l'agent immobilier, syndic, rédige tous les documents légaux conformément au statut linguistique de la commune où est située la copropriété. Si une gestion multilingue est nécessaire ou souhaitée par les copropriétaires, elle fait l'objet d'une rémunération supplémentaire, à charge de la copropriété, et à préciser dans le mandat.

Art. 39. Les honoraires de l'agent immobilier, syndic, couvrent selon les distinctions et les modalités déterminées par l'assemblée générale, toutes les missions que doit exécuter le syndic du chef de son mandat légal.

Toute mission complémentaire fait l'objet d'une convention distincte.

Toute autre rémunération, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Art. 40. En cas de transfert de son mandat de syndic, l'agent immobilier s'efforce de rendre ce transfert aussi aisé que possible. L'agent immobilier qui termine son mandat de syndic présente un décompte détaillé et complet et ne peut exercer aucun droit de rétention, excepté dans le cas prévu à l'article 15, deuxième alinéa du présent code.

Art. 41. L'agent immobilier, syndic, tient les pièces justificatives relatives aux décomptes, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à la disposition en ses bureaux pendant la durée de son mandat. Il conserve ces pièces pendant 5 ans à dater de sa décharge.

Art. 42. L'agent immobilier, syndic, informe l'association des copropriétaires des prescriptions légales et l'incite à les appliquer.

Art. 43. Dans le respect de l'article 13, dernier alinéa, les livraisons et travaux font toujours l'objet de commandes par l'agent immobilier, syndic, au nom et pour compte de l'association des copropriétaires.

Les livraisons et travaux importants doivent faire l'objet de commandes écrites.

Tout lien direct ou indirect entre l'agent immobilier, syndic, et les fournisseurs est porté, préalablement, à la connaissance de l'assemblée générale, sauf extrême urgence. Dans ce dernier cas, l'assemblée générale en sera ultérieurement informée.

Art. 44. En cas de conflits entre copropriétaires, l'agent immobilier, syndic, adopte toujours un point de vue neutre.

Vu pour être annexé à Notre arrêté du 28 septembre 2000.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de l'Agriculture et des Classes moyennes,

J. GABRIELS