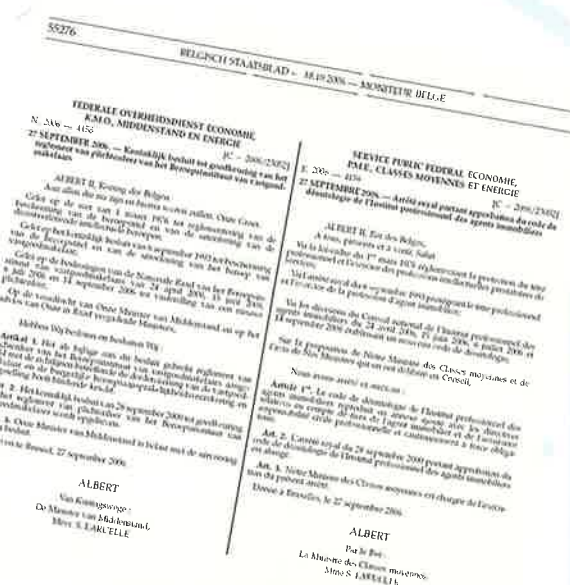


# Deontologische code

2

Deontologie  
goedgekeurd en  
gepubliceerd



5



Plichtenleer BIV

Speciale editie



## VOORWOORD DEONTOLOGIE: DE NIEUWE PLICHTENLEER WERD GEPUBLICEERD!

### ACTUALITEIT BETREFFENDE VORMING, VERZEKERING EN DERDENREKENING



Het BIV-Bureau  
Van links naar rechts:

**Frank THIERS**

(ondervoorzitter)

**Olivier VIGNERON**

(voorzitter)

**Hugues de BELLEFROID**

(penningmeester)

Op 18 oktober 2006 werden de nieuwe plichtenleer en haar twee richtlijnen, die bij koninklijk besluit van 27 september 2006 werden goedgekeurd, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het grootste deel van haar bepalingen zal in werking treden op 17 december 2006.

Zoals u weet zet uw Instituut zich al meer dan een jaar in om een nieuwe plichtenleer op te stellen.

Het reglement van plichtenleer van 2000 werd immers door de Raad van State in haar arrest van 4 mei 2005 gedeeltelijk geannuleerd, in het bijzonder voor wat betreft de oude richtlijnen. Dit heeft een juridische leemte geschapen die moest worden aangevuld.

Rekening houdende met de evolutie van het beroep en de lessen getrokken uit een vijftal jaren toepassing van de plichtenleer van 2000, heeft het Instituut geopteerd voor het uitwerken van een nieuwe deontologie. Deze bestaat uit een nieuwe code en, tot op vandaag, twee specifieke richtlijnen betreffende, enerzijds, de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling, en anderzijds de derdenrekening.

De nieuwe plichtenleer herneemt grotendeels de verplichtingen voorzien in de plichtenleer van 2000, maar voert er ook nieuwe in.

Binnen het geheel van deze verplichtingen, zullen we de aandacht vestigen op de belangrijkste onder hen:

- 1) het respecteren van de wetten en de reglementen die van toepassing zijn op het beroep, zoals de wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument, de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, de wet ter bestrijding van discriminatie, de wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld
- 2) de verplichting zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren en het laten waarborgen van gelden en waarden van derden aan goed gedefinieerde minimale voorwaarden, waarbij het BIV de mogelijkheid heeft om zelf een verzekerings- en borgstellingspolis te onderschrijven voor rekening van haar leden of van hen die in gebreke zouden blijven het bewijs te leveren voldoende gedekt te zijn
- 3) de verplichting om zijn cliënten duidelijke modelcontracten aan te bieden, in het bijzonder wanneer zij een mandaat bevatten (de bevoegdheid om een contract af te sluiten in naam en voor rekening van de cliënt)
- 4) verplichtingen op het vlak van transparantie, zoals het feit dat de advertenties duidelijk moeten laten blijken dat zij uitgaan van een vastgoedmakelaar



- 5) het verbod om erelonen te ontvangen van andere personen dan de opdrachtgever, behoudens andersluidende overeenkomst
- 6) de verplichting een derdenrekening te openen om er de gelden en waarden die hem niet toekomen, op te plaatsen. Zelfs indien sommige vastgoedmakelaars nooit dergelijke gelden hebben bewaard of beheerd, zijn alle vastgoedmakelaars bemiddelaars en rentmeesters, aangezien iedereen hiertoe ooit kan worden gebracht, verplicht een derdenrekening te openen. Deze verplichting is dan ook van het grootste belang voor het imago van het beroep
- 7) het respecteren van de discretieplicht, hetgeen impliceert dat geen informatie mag worden overgemaakt aan personen die niet gemachtigd zijn hiervan kennis te nemen
- 8) het verbod van elk belangenconflict
- 9) de verplichting per jaar een gemiddelde van 10 uren permanente vorming te volgen, berekend over een periode van 2 jaar en waarvan de keuze vrij is, op voorwaarde dat de vorming een band heeft met de professionele activiteiten van vastgoedmakelaar (er wordt ook verwezen naar de vormingen online die het BIV zelf organiseert).

We werden gedwongen, op straffe van het niet tot stand komen van de nieuwe deontologie, om in de plichtenleer de verplichting in te lassen een minimum aantal uren permanente vorming te volgen...

Maar wij hebben een aantal niet onbelangrijke matigingen kunnen bekomen, zoals:

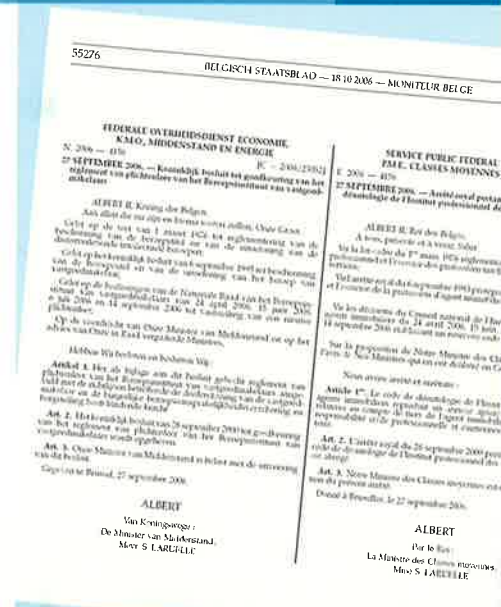
- de beperking tot een gemiddelde van 10 uren verplichte permanente vorming per jaar, berekend over een periode van twee jaar (met andere woorden, de verplichting is nagekomen wanneer men 20 uren heeft gevolgd over een periode van 2 jaar)
- de vastgoedmakelaar mag de vorming, die hij wenst te volgen, vrij kiezen, op voorwaarde natuurlijk dat deze vorming verband houdt met het beroep van vastgoedmakelaar
- en tot slot, de mogelijkheid voor het Instituut om zelf vormingen te organiseren waarvan de kosten worden gedragen door het BIV, zonder extra kosten bovenop uw jaarlijkse bijdrage.

Betreffende dit laatste punt kunnen wij u verzekeren dat wij steeds oordeelden dat de verplichte permanente vorming een noodzaak was, maar, opdat deze voor iedereen toegankelijk zou zijn, zullen wij er voor zorgen een maximum aantal vormingen in de BIV-bijdrage op te nemen. (Wij voorzien dat het BIV op termijn enkele tientallen vormingen zal voorstellen.)

De nieuwe code bevat eveneens een reeks normen die specifiek zijn voor de bemiddelaars (verkoop, verhuur,...) en de beheerders van goederen (syndici en rentmeesters).

Al deze regels zijn de voortzetting van het werk dat verschillende jaren geleden werd aangevat en beogen een betere werking van ons beroep, maar ook een grotere bescherming van de consument.

Het BIV heeft de bedoeling zijn regulerende taak volledig uit te voeren, niet alleen naar aanleiding van de bevoegdheid tot controle en sanctionering eigen aan het Instituut, maar ook door u werkinstrumenten ter beschikking te stellen, zoals een permanente vorming toegankelijk via internet, die u de mogelijkheid bieden de professionele normen waaraan u onderworpen bent beter te begrijpen.





Het huidige nummer omvat het geheel van deze nieuwe plichtenleer, voornamelijk:

- de code met toelichting bij sommige artikels
- de richtlijn in verband met de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de borgstelling
- de richtlijn in verband met de derdenrekening van de vastgoedmakelaar.

Het nieuwe reglement van plichtenleer zal in werking treden op 17 december 2006, met uitzondering van de verplichting om 10 uren permanente vorming te volgen (art. 36 alinea's 2 tot 4), die slechts van toepassing zal zijn vanaf 1 januari 2007. De twee richtlijnen (verzekering en derdenrekening) zullen in werking treden op 1 januari 2007.

Het BIV zal een verklarende brief richten aan de verzekeringsmaatschappijen en aan de banken betreffende de nieuwe verplichtingen inzake verzekering en derdenrekening.

Voor wat echter de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de borgstelling betreft, raden wij u aan deze richtlijn zo spoedig mogelijk voor te leggen aan uw verzekeraar en/of aan uw verzekeringsmakelaar zodat deze kan nazien of uw huidige dekking overeenstemt met de minimale voorwaarden van voornoemde richtlijn (met name voor wat betreft de verzekerde bedragen en de vrijstelling). In geval van minderwaardige of onvoldoende dekking moet worden overgegaan tot een aanpassing van de polis door een bijvoegsel op te maken met de verzekeringsmaatschappij. Op dezelfde wijze verzoeken wij u zelf na te gaan, of door uw bankinstelling te laten onderzoeken, of uw derdenrekening overeenstemt met de voorschriften van de betreffende richtlijn en er voor te zorgen dat de nodige aanpassingen worden uitgevoerd.

Tot slot is het Instituut van plan om op korte termijn een vorming online voor te stellen over de nieuwe plichtenleer.

Frank THIERS  
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID  
Penningmeester

Olivier VIGNERON  
Voorzitter

### Voorwoord bij de artikels inzake de plichtenleer

*Volgend document bevat de nieuwe plichtenleer samen met een "toelichting", zodanig opgesteld dat elkeen het doel en de draagwijdte van de artikels beter begrijpt.*

*Deze toelichting maakt op zich geen deel uit van de nieuwe plichtenleer. Het is een bijkomende, per definitie niet-exhaustieve, toelichting.*

*In geen enkel geval is deze toelichting een officiële interpretatie van het BIV en, evenmin een standpuntinname van deze laatste, aangezien de Kamers van het Instituut soeverein blijven in hun interpretatie en toepassing van de plichtenleer en haar richtlijnen ter gelegenheid van elk tuchtrechtelijk geschil dat aan hun oordeel wordt onderworpen.*



## REGLEMENT VAN PLICHTENLEER

### INHOUDSOPGAVE

<b>Titel I</b>	<b>Gemeenschappelijke bepalingen</b> .....	<b>6</b>
<i>Hoofdstuk I</i>	Algemene bepaling .....	6
<i>Hoofdstuk II</i>	Definities .....	7
<i>Hoofdstuk III</i>	De vastgoedmakelaar en zijn aansprakelijkheid: principes .....	8
<i>Hoofdstuk IV</i>	De vastgoedmakelaar en het respect voor het privé-leven .....	10
<i>Hoofdstuk V</i>	De vastgoedmakelaar en zijn overeenkomsten .....	10
<i>Hoofdstuk VI</i>	De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever .....	11
<i>Hoofdstuk VII</i>	De vastgoedmakelaar – Informatieverstrekking over zijn vastgoedkantoor en de verhandelde of beheerde goederen, in het kader van de promotie of de uitoefening van zijn diensten .....	14
<i>Hoofdstuk VIII</i>	De vastgoedmakelaar in zijn relatie met zijn collega's .....	15
<i>Hoofdstuk IX</i>	De vastgoedmakelaar, zijn honoraria en vergoedingen .....	16
<i>Hoofdstuk X</i>	De vastgoedmakelaar en de financiële bewegingen .....	17
<i>Hoofdstuk XI</i>	De vastgoedmakelaar en de discretieplicht .....	18
<i>Hoofdstuk XII</i>	De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking .....	19
<i>Hoofdstuk XIII</i>	Belangenconflicten – Onverenigbaarheden - Welvoeglijkheid ..	20
<i>Hoofdstuk XIV</i>	De vastgoedmakelaar en het Instituut .....	21
<b>Titel II</b>	<b>Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-bemiddelaar</b> .....	<b>22</b>
<i>Hoofdstuk I</i>	De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever .....	22
<i>Hoofdstuk II</i>	De informatieverstrekking over de goederen .....	24
<i>Hoofdstuk III</i>	De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot sommige derden en collega's .....	25
<i>Hoofdstuk IV</i>	Honoraria .....	28
<i>Hoofdstuk V</i>	Diverse bepalingen .....	28
<b>Titel III</b>	<b>Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-beheerder</b> .....	<b>29</b>
<i>Hoofdstuk I</i>	Gemeenschappelijke bepalingen voor alle vastgoedmakelaars-beheerders .....	29
<i>Hoofdstuk II</i>	Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-syndicus ..	31
<i>Hoofdstuk III</i>	Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-rentmeester .....	32
<b>Titel IV</b>	<b>Slotbepalingen</b> .....	<b>33</b>
	<b>Deontologische richtlijnen</b>	
1.	Burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling .....	34
2.	Derdenrekening .....	38





# TITEL I

## GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

### HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALING

#### Art. 1

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

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

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

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

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

- 1° het Strafwetboek en de bijzondere strafwetten;
- 2° de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet;
- 3° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen;
- 4° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de contractuele verplichtingen en oneigenlijke misdrijven;
- 5° de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet;
- 6° de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet;
- 7° de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme en xenofobie ingegeven daden;
- 8° de wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding;
- 9° de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.



### **Bijkomende toelichting bij de algemene bepaling:**

Onderhavige plichtenleer omvat zesentachtig artikels die tal van situaties of risico's moeten dekken waarmee een vastgoedmakelaar in aanraking kan komen of die deze laatste moet vermijden.

Daarnaast voorziet deze plichtenleer in de algemene zorgvuldigheidsplicht van de vastgoedmakelaars, met name dienen zij, in het kader van de uitoefening van het beroep, de inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid te respecteren.

De naleving van de wetgevingen en reglementeringen waarnaar in dit voorwoord verwezen wordt, is nauw verbonden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar: de wet betreffende de handelspraktijken, het Burgerlijk Wetboek, de witwaswetgeving, de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, het in acht nemen van de regels van mededinging en van de regels met als voorwerp het vermijden van bedrog, ...

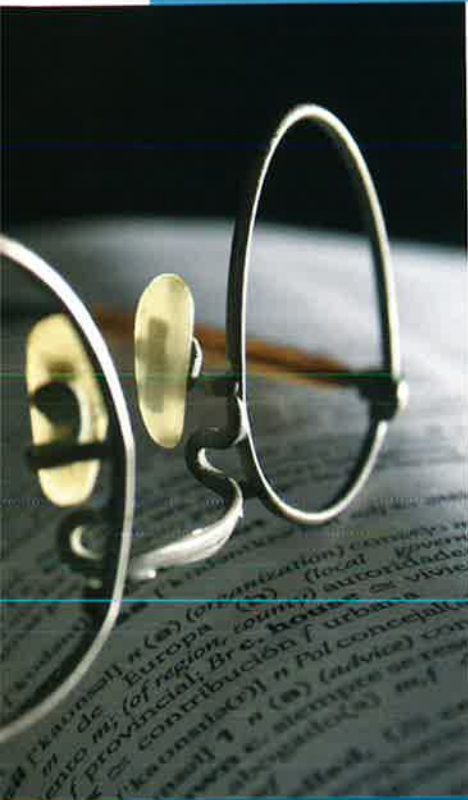
Deze lijst is echter niet-exhaustief en betreft slechts een opsomming van zeer relevante wetgevingen.

## **HOOFDSTUK II: DEFINITIES**

### **Art. 2**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° **de kaderwet:** de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen;
- 2° **het Instituut:** het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993;
- 3° **de Raad:** de Nationale Raad van het Instituut, bedoeld in de kaderwet;
- 4° **de Kamers:** de Kamers van het Instituut zoals voorzien in de kaderwet;
- 5° **het Bureau:** het Bureau bedoeld in het koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht;
- 6° **de vastgoedmakelaar:** de persoon die hetzij ingeschreven is op de lijst van de stagiairs, hetzij op het tableau van de beoefenaars, hetzij de toelating heeft bekomen de activiteit van vastgoedmakelaar occasioneel uit te oefenen;
- 7° **de vastgoedmakelaar-bemiddelaar:** de vastgoedmakelaar die zich voor rekening van derden bezighoudt met activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, de aankoop, de ruil, de verhuring of de overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;
- 8° **de vastgoedmakelaar-syndicus:** de vastgoedmakelaar die handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen;
- 9° **de vastgoedmakelaar-rentmeester:** de vastgoedmakelaar die zich voor rekening van derden bezighoudt met activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus;
- 10° **de vastgoedmakelaar-beheerder:** de vastgoedmakelaar die zich bezighoudt met één of meerdere activiteiten vermeld in de punten 8° en 9° van dit hoofdstuk;
- 11° **een richtlijn:** een regel van de plichtenleer of een geheel van regels van de plichtenleer die tot doel heeft één of meer artikels van het onderhavige reglement nader uit te werken, aan te passen of aan te vullen; de richtlijnen hebben slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd, bij een in Ministerraad overlegd besluit ;



- 12° **de opdrachtgever:** de persoon waarmee de vastgoedmakelaar een overeenkomst van dienstverlening heeft afgesloten met als voorwerp de uitoefening van het door het koninklijk besluit van 6 september 1993 geregementeerde beroep;
- 13° **de opdracht:** de dienstverlening die voortvloeit uit een overeenkomst of een gerechtelijke aanstelling, al dan niet gepaard gaande met een mandaat, met de uitoefening van het door het koninklijk besluit van 6 september 1993 geregementeerde beroep tot voorwerp;
- 14° **het mandaat:** de handeling waarbij een persoon aan een ander de macht geeft om iets voor de lastgever en in zijn naam te doen ; het contract komt slechts tot stand door de aanneming van de lasthebber;
- 15° **de functie:** de functie die aan een vastgoedmakelaar in het Instituut wordt toegekend krachtens een verkiezing, een benoeming of een aanstelling;
- 16° **het goed:** naargelang de omstandigheden het onroerend goed, de inhoud ervan, het handelsfonds, de onroerende waarden en zakelijke rechten, als ook de titels die deze rechten vertegenwoordigen;
- 17° **de gegadigde:** de persoon die reeds in contact geweest is met de vastgoedmakelaar, naargelang de omstandigheden, in het kader van de aankoop of verhuur van een goed of van gelijk welke soortgelijke verrichting;
- 18° **het vastgoedkantoor:** de vennootschap of de vestiging binnen dewelke de vastgoedmakelaar zijn beroep uitoefent;
- 19° **de exclusiviteit:** de situatie waarin een vastgoedmakelaar met uitsluiting van anderen belast wordt met het verhandelen of het zoeken van een goed; wordt eveneens aanzien als exclusiviteit, de co-exclusiviteit, krachtens dewelke minstens twee vastgoedmakelaars met uitsluiting van anderen belast worden of aanvaarden een goed te verhandelen of te zoeken.
- 20° **de sterkmaking:** de handeling waarbij een persoon zich sterk maakt voor een derde, door te beloven dat deze iets doen zal; behoudens schadevergoeding ten laste van hem die zich heeft sterk gemaakt of die beloofd heeft de verbintenis te zullen doen bekrachtigen, indien de derde weigert ze na te komen.

#### **Bijkomende toelichting bij artikel 2,20°:**

**De definitie van sterkmaking zoals weergegeven in dit artikel is letterlijk overgenomen van artikel 1120 Burgerlijk Wetboek.**

Eenvoudigweg kan men stellen dat sterkmaking een rechtsfiguur is waarbij een persoon ervoor instaat dat een bepaald resultaat zal intreden, hetzij de goedkeuring van de belofte door een derde, hetzij de goedkeuring van het contract door een derde en waarbij degene die zich sterk maakt, indien de derde niet goedkeurt, schadevergoeding verschuldigd is.

## **HOOFDSTUK III: DE VASTGOEDMAKELAAR EN ZIJN AANSPRAKELIJKHEID: PRINCIPES**

### **Art. 3**

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

Buiten die gevallen draagt hij op deontologisch vlak geen enkele aansprakelijkheid





voor zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaars, tenzij hij meegewerkt heeft aan feiten die een dergelijke aansprakelijkheid met zich kunnen meebrengen.

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 3:**

Dit stelt het principe van de persoonlijke verantwoordelijkheid van de vastgoedmakelaar, hetzij als titularis, hetzij als stagiair.

Deze is « beperkt » tot de persoonlijk gestelde handelingen, hetzij als dader, hetzij als mede-dader en tot de handelingen gesteld door een aangestelde (bijvoorbeeld een werknemer) onder zijn gezag of door een zelfstandige medewerker waarvoor de vastgoedmakelaar uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid op zich neemt.

**Art. 4**

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

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 4:**

In agentschappen van een zekere omvang worden handelingen die nauw verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar vaak door bedienden gesteld (ondertekening van huurovereenkomsten, compromissen, het houden van de algemene vergadering, betalingen, enz.). Dit artikel heeft als doel de zelfstandige, erkende vastgoedmakelaar eraan te herinneren dat hij ook verantwoordelijk is voor de handelingen gesteld door zijn personeel en legt bijgevolg de nadruk op het belang van een gepaste opleiding voor deze laatste.

Wanneer er, hetzij bewust, hetzij te goeder trouw, fouten gemaakt worden door een bediende die op deontologisch vlak niet persoonlijk gehouden is, maakt het benadeelde publiek of de consument over het algemeen geen onderscheid tussen werkgever/werknemer: het is de vastgoedmakelaar en zijn agentschap – en soms zelfs het imago van het beroep – die geïmponeerd worden.

**Art. 5**

De vastgoedmakelaar is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 5:**

Ten gevolge van de inhoud van dit artikel moet de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar en van de rechtspersoon (vennootschap) in welk kader hij zijn beroep uitoefent verzekerd worden. De modaliteiten van die verzekering zijn geregeld door de richtlijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling. (zie bijlage)



## HOOFDSTUK IV: DE VASTGOEDMAKELAAR EN HET RESPECT VOOR HET PRIVÉ-LEVEN

### Art. 6

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

### Art. 7

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

#### Bijkomende toelichting voor artikel nr. 7:

Wat betreft de databanken bedoeld in dit artikel (kadaster,...), bestudeert het Instituut actueel de mogelijkheid om voor haar leden toegang te verkrijgen tot deze databanken door middel van haar tussenkomst. Het past echter om deze toegang te beperken tot enkel deze informatie die direct verband houdt met de betrokken opdracht en niet bijvoorbeeld voor privédoeleinden of marketingdoeleinden.

## HOOFDSTUK V: DE VASTGOEDMAKELAAR EN ZIJN OVEREENKOMSTEN

### Art. 8

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

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

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

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



#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 8:**

In deze context verwijzen wij naar het ontwerp van koninklijk besluit betreffende de voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten van bemiddeling dat onlangs werd goedgekeurd door de Ministerraad, waarvan de inwerkingtreding voorzien is vanaf 1 januari 2007.

Dit besluit legt de verplichting op een schriftelijk contract op te stellen en reglementeert de inhoud ervan. Het is evenwel slechts van toepassing op contracten afgesloten met een consument.

#### **Art. 9**

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 9:**

De term « mandaat » wordt vaak, zonder enig onderscheid, door verschillende vastgoedagentschappen gebruikt om een overeenkomst voor een zoekopdracht te benoemen, ongeacht of deze al dan niet voorziet in de mogelijkheid voor het agentschap om in naam en voor rekening van de opdrachtgever een overeenkomst af te sluiten (dat is de reden waarom in artikel 2, voor de toepassing van onderhavige plichtenleer, een definitie van de term « mandaat » gegeven wordt). Het onderscheid tussen een mandaatclausule en andere bepalingen van de overeenkomst heeft tot doel verwarring bij de partijen te vermijden, zonder daarom de bewegingsvrijheid op de helling te zetten waarover de vastgoedmakelaar krachtens zijn contract beschikt.

## **HOOFDSTUK VI: DE VASTGOEDMAKELAAR IN ZIJN RELATIE TOT DE OPDRACHTGEVER**

#### **Art. 10**

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

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 10:**

Hier citeren we bijvoorbeeld, als onverenigbaarheid met een gerechtelijke beslissing, het met kennis van zaken afsluiten van een verkoopopdracht met een opdrachtgever die door een vonnis verboden werd zijn goed te vervreemden (in het geval van onbekwaamheid van de opdrachtgever, huwelijksconflict, enz.).





#### Art. 11

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

#### Bijkomende toelichting voor artikel nr. 11:

Het komt er hier op aan ontsparingen te vermijden die het imago van het beroep schaden, waarbij men tegelijkertijd deze noodzaak verzoent met de noodzaak van een commercieel beroep om klanten te werven, zonder daarom de mensen lastig te vallen.

In kader van dit onderwerp, dienen de Kamers geval per geval te beslissen vanaf wanneer men kan vaststellen dat er aanhoudend wordt lastig gevallen. Het gezond verstand van elkeen zou moeten bepalen wanneer "men te ver is gegaan".

#### Art. 12

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

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

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

#### Bijkomende toelichting voor artikel nr. 12:

Deze bepaling is belangrijk: ze is pijler voor het bekwaam uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar en een waarborg voor zijn meerwaarde. Ze moet op één lijn liggen met de notie van "professionalisme" zoals een heuse professional, het publiek en de autoriteiten deze notie aanvoelen en vooral zoals steeds meer veeleisende rechters deze zien.

Het is hier niet de bedoeling het professionalisme van de vastgoedmakelaar in een strak en eng keurslijf van vooraf vastgelegde verplichtingen en criteria te steken.

De vastgoedmakelaar weet perfect dat op een goed niet alleen een hypothecaire inschrijving of een beslag kan wegen.

De (snelle en naar gewest gediversifieerde) evolutie van de op goederen toepasselijke wetgeving en reglementering (stedenbouw, huisvestingswet,...) herinnert ons aan noties als bodemvervuiling, verscheidene rechten van voorkoop, de conformiteitsnormen voor bepaalde installaties, enz.

Men mag ook de invloed van een huwelijkstelsel van de opdrachtgever of van een koper op de geldigheid of tegenstelbaarheid van een transactie (handelshuur, verkoop, aankoop) niet uit het oog verliezen.

Dit artikel hangt ook samen met artikel 13.

**Art. 13**

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

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 13:**

Is de opdrachtgever die de vastgoedmakelaar voor zich heeft, de juiste persoon? De echte eigenaar, de enige eigenaar, de enige erfgenaam?

Bij ontstentenis van een plichtenleer voor de opdrachtgevers, is de vastgoedmakelaar verplicht te (laten) weten met wie hij te doen heeft.

Er wordt aan herinnerd dat de opdrachtgever, zoals gedefinieerd in artikel 2, niet noodzakelijkerwijs de echte eigenaar of verhuurder moet zijn: de opdrachtgever kan een persoon zijn die zich sterk maakt voor de verbintenis of bekrachtiging van deze personen en het is bijgevolg logisch dat sommige contracten melding maken van de mogelijke tussenkomst van iemand die zich sterk maakt (of ook van een mandataris).

Een opdracht afgesloten met iemand die zich sterk maakt is bijgevolg, wat de contacten tussen deze persoon en de vastgoedmakelaar betreft, juridisch geldig. Als de betrokken eigenaar of verhuurder zich niet verbindt of zijn bekrachtiging niet verleent, zal enkel de persoon die zich sterk maakt persoonlijk gehouden zijn.

Het is echter uiterst belangrijk de gegadigden op de hoogte te brengen van het feit dat iemand zich sterk maakt, zodanig dat ze met kennis van zaken (bijvoorbeeld) kunnen kopen of huren.

**Art. 14**

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 14:**

Het is niet de bedoeling de vastgoedmakelaar algemeen verantwoordelijk te stellen voor de staat van de goederen die hij verhandelt of beheert, noch om hem er het toezicht op te geven. Onderhavige bepaling heeft als enig doel hem eraan te herinneren te handelen als "een goede huisvader": bijvoorbeeld, de toegangsdeur goed te sluiten.

**Art. 15**

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



#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 15:**

Ook al is de vastgoedmakelaar in principe niet gebonden door een resultaatsverbintenis, toch is dit artikel een toepassing van het principe van de uitvoering te goeder trouw in het geval dat de opdrachtgever gebruik maakt van de mogelijkheid tot vervroegde ontbinding, een recht dat hem voorbehouden is in de overeenkomst, of wanneer de opdrachtgever bevestigt dat de overeenkomst na de voorziene termijn niet verlengd zal worden.

#### **Art. 16**

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

#### **Art. 17**

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

#### **Art. 18**

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 18:**

Krachtens deze bepaling, is de vastgoedmakelaar gehouden om het keuzerecht van de opdrachtgevers en hun medecontractanten te respecteren wanneer een beroep dient gedaan te worden op de diensten van beroepsmensen, zoals een deskundige, een notaris, een aannemer... Maar de vastgoedmakelaar mag hen natuurlijk wel advies geven in deze materies. Bovendien is de regel voorzien van een voorbehoud: de contractuele en statutaire bevoegdheden.

Met de "contractuele bevoegdheden", bedoelt men de hypothese waarin de overeenkomst aan de vastgoedmakelaar bevoegdheden toekent in kader van die materie.

Met de "statutaire bevoegdheden" bedoelt men voornamelijk die van de syndici.

## **HOOFDSTUK VII: DE VASTGOEDMAKELAAR – INFORMATIEVERSTREKKING OVER ZIJN VASTGOEDKANTOOR EN DE VERHANDELDE OF BEHEERDE GOEDEREN, IN HET KADER VAN DE PROMOTIE OF DE UITOEFENING VAN ZIJN DIENSTEN**

#### **Art. 19**

Wanneer de vastgoedmakelaar informatie verstrekt over zijn hoedanigheid, zijn beroepsactiviteiten, zijn kwalificaties en zijn diensten maakt hij deze waarheidsge-



trouw over en is het hem verboden zichzelf onrechtmatig titels of bekwaamheden toe te eigenen, zowel in het algemeen als met betrekking tot een bepaald goed.

#### Art. 20

De vastgoedmakelaar moet op zijn documenten en zijn website vermelden:

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

#### Art. 21

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

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

## HOOFDSTUK VIII: DE VASTGOEDMAKELAAR IN ZIJN RELATIE MET ZIJN COLLEGA'S

#### Art. 22

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

##### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 22:**

Aangezien de illegale uitoefening van het beroep een strafbaar feit is, is het vanzelfsprekend dat de vastgoedmakelaar die samenwerkt met een persoon die illegaal het beroep uitoefent, vatbaar is voor disciplinaire sancties.

#### Art. 23

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

##### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 23:**

Uiteraard is het niet verboden voor een vastgoedmakelaar om zijn diensten te promoten. Deze bepaling heeft tot doel bepaalde grenzen te stellen (bijvoorbeeld directe of indirecte aanvallen of agressieve acties tegen bepaalde collega's of tegen collega's in het algemeen).





#### Art. 24

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 24:**

Deze bepaling bekrachtigt een principe van confraterniteit waarvan men de economische functie niet mag onderschatten; per geval er over waken dat de belangen van de medewerkers in overweging worden genomen, worden beschermd en toegepast. Dit is een garantie voor vertrouwen en draagt dus ook bij tot de economische ontwikkeling van de betrokken kantoren.

Ze beoogt bijvoorbeeld de situatie waarbij een vastgoedmakelaar-onderaannemer, door wiens bemiddeling een transactie gerealiseerd wordt, buiten een discussie tussen de «hoofdmakelaar» en zijn opdrachtgever gehouden zou worden, in het kader van een eventuele verzaking, aan de voorziene commissies of schadevergoedingen, wanneer blijkt dat een koper, zonder recht, afziet van zijn verbintenis of wanneer de opdrachtgever geen gevolg wenst te geven aan zijn eigen verbintenissen.

Ze beoogt tevens de door de coördinatieovereenkomsten opgelegde vergoedingen (bezoldiging van een derde makelaar, van de makelaar-aanbrenger, enz.).

## **HOOFDSTUK IX: DE VASTGOEDMAKELAAR, ZIJN HONORARIA EN VERGOEDINGEN**

#### Art. 25

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

#### Art. 26

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 26:**

Ten opzichte van de artikels 13 en 30 van de vorige plichtenleer, houdt deze bepaling rekening met de eventuele samenwerkingsakkoorden krachtens dewelke de vastgoedmakelaar-onderaannemer, in principe, enkel een bezoldiging kan ontvangen vanwege de vastgoedmakelaar die de «controle» heeft over de verhandeling en niet vanwege de opdrachtgever. Anderzijds beperkt dit artikel het verbod niet tot de enige makelaar noch tot de hypothese dat de vastgoedmakelaar openlijk beloningen of bezoldigingen uit verschillende hoeken ontvangt.

#### Art. 27

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





**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 27:**

Deze bepaling houdt de verplichting in dat men geen bedragen mag eisen die niet vooraf werden overeengekomen of krachtens een wettekst niet verschuldigd zijn.

## HOOFDSTUK X: DE VASTGOEDMAKELAAR EN DE FINANCIËLE BEWEGINGEN

### Art. 28

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

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

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 28:**

Deze bepaling verplicht op zich niet tot het bijhouden van een derdenrekening voor elke opdrachtgever of voor elk beheerd goed.

Deze verplichting beoogt bovendien niet de syndici: voor deze laatste verwijzen wij naar de inhoud van artikel 77 van huidige plichtenleer.

In ieder geval zijn de modaliteiten van deze verplichting vastgelegd in de richtlijn derdenrekening van de vastgoedmakelaar (zie bijlage).

### Art. 29

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

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

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



**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 29:**

Deze bepaling – net zoals de andere – draagt bij tot de verbetering van het imago van het beroep.

Ze herinnert de vastgoedmakelaar tevens aan het belang van een duidelijke en transparante verrekening van de kosten voor fondsenoverdracht (bijvoorbeeld grensoverschrijdende overdrachten, enz.).

**Art. 30**

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

**Art. 31**

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

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

**Art. 32**

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 32:**

Deze bepaling verwijst naar wat men ook de “borgstelling” noemt. De modaliteiten van deze verplichting zijn vastgelegd in de richtlijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling (zie bijlage).

**Art. 33**

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

## **HOOFDSTUK XI: DE VASTGOEDMAKELAAR EN DE DISCRETIEPLICHT**

**Art. 34**

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

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



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

- bij het voeren van zijn persoonlijk verweer in gerechtelijke of tuchtrechtelijke aangelegenheden;
- wanneer en voor zover hij uitdrukkelijk van zijn discretieplicht werd ontheven door zijn opdrachtgever, met betrekking tot elementen die deze laatste persoonlijk aangaan;
- wanneer hij vaststelt dat er bedrieglijk gehandeld wordt met inbreuk op zijn rechten of die van zijn opdrachtgever en het blijkt dat de mededeling van de informatie betreffende de opdracht moet gebeuren om deze rechten te herstellen of te bewaren;
- wanneer informatie die nuttig of noodzakelijk is voor het uitvoeren van de opdracht moet verstrekt of uitgewisseld worden met de personen die daarbij betrokken zijn, zoals de interne of externe medewerkers van het vastgoedkantoor, hetzij permanente, hetzij occasionele, of specialisten.

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 34:**

Het is belangrijk voor het imago van het beroep dat de opdrachtgevers en derden weet hebben van het feit dat vastgoedmakelaars een discretieplicht dienen na te leven, en op die manier geen gegevens, feiten en meningen - die verband houden met een welbepaalde opdracht - kunnen overmaken aan andere personen dan aan hen die gemachtigd zijn om er kennis van te nemen.

#### **Art. 35**

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

## **HOOFDSTUK XII:**

### **DE VASTGOEDMAKELAAR EN ZIJN BEROEPSVERVOLMAKING**

#### **Art. 36**

De vastgoedmakelaar besteedt de nodige aandacht aan zijn beroepsvervolmaking.

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

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

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

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





**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 36:**

Krachtens deze bepaling is elke vastgoedmakelaar gehouden tot het volgen van een gemiddelde van 10 uren per jaar permanente vorming, te rekenen over een periode van 2 jaar. Deze manier van procedure laat toe een relatieve soepelheid aan de dag te leggen op het niveau van de permanente vorming. In werkelijkheid evolueert de actualiteit niet noodzakelijk op een rechtlijnige manier (de maatschappij trouwens ook niet); de nieuwe regel houdt rekening met die vaststelling.

Bovendien is de keuze van de vorming vrij, op voorwaarde dat deze een band heeft met de professionele activiteiten van een vastgoedmakelaar. Tenslotte heeft het Instituut de mogelijkheid om via haarzelf en op haar kosten permanente vormingen te verspreiden (cfr. e-learning dat het Instituut tot stand heeft gebracht).

**Art. 37**

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

**HOOFDSTUK XIII: BELANGENCONFLICTEN -  
ONVERENIGBAARHEDEN – WELVOEGLIJKHEID**

**Art. 38**

De vastgoedmakelaar moet elk belangenconflict vermijden.

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 38:**

Een typisch voorbeeld van “een andere hoedanigheid” waarin een vastgoedmakelaar kan worden gehouden tot tussenkomst is die van vastgoedhandelaar.

**Art. 39**

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

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

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



#### Art. 40

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

#### Art. 41

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

#### Bijkomende toelichting voor artikel nr. 41:

Net als de volgende is deze bepaling vernieuwend ten opzichte van de huidige plichtenleer: ze beoogt een sterke en relatief precieze consolidatie van de morele grondslag van bepaalde functies binnen of ten dienste van het Instituut.

#### Art. 42

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

## HOOFDSTUK XIV: DE VASTGOEDMAKELAAR EN HET INSTITUUT

#### Art. 43

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

#### Art. 44

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





## TITEL II

# BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR

### HOOFDSTUK I: DE VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR IN ZIJN RELATIE TOT DE OPDRACHTGEVER

#### Art. 45

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 45:**

Deze bepaling draagt bij tot de verbetering van het imago van het beroep: ze wil vermijden dat vastgoedmakelaars bewust schattingen die niet overeenstemmen met enige referentiewaarde (onderhandse verkoop, openbare verkoop, overeenkomstige waarde) naar voor schuiven of beloven en dit enkel met het oog op het binnenhalen van het goed.

#### Art. 46

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 46:**

Dit artikel herinnert eraan dat een prijs vaak door de opdrachtgever opgelegd wordt, maar wijst er wel op dat de onafhankelijkheid en objectiviteit van een vastgoedmakelaar blijf geven van zijn professionalisme.

#### Art. 47

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

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



#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 47:**

Zoals reeds werd opgemerkt (zie verklaring bij artikel 9), onderscheidt een mandaat zich van een « gewone » opdracht door het feit dat het de vastgoedmakelaar in de mogelijkheid stelt om namens en voor rekening van de opdrachtgever een door deze laatste gezochte transactie af te sluiten.

Wanneer men een vastgoedmakelaar bij het afsluiten van zijn opdracht of in het kader van de uitoefening hiervan (in dit laatste geval wanneer de vastgoedmakelaar weet dat een confrater al over een mandaat beschikt) toelaat een mandaat te aanvaarden, bestaat er een niet te verwaarlozen risico op een gelijktijdige verkoop, wanneer het goed door meerdere makelaars – zonder exclusiviteit - in de handel gebracht wordt.

#### **Art. 48**

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

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

#### **Art. 49**

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 49:**

Men zal aandachtig zijn voor het feit dat, indien de opdrachtgever een consument is, het ontwerp van koninklijk besluit - betreffende de voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten van bemiddeling - stelt in artikel 5,11° "De consument wordt door de vastgoedmakelaar maandelijks ingelicht over de uitvoering van zijn opdracht."

#### **Art. 50**

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 50:**

Het komt er hier op aan te vermijden dat de vastgoedmakelaar, los van zijn rol als onderhandelaar, de ontvangen voorstellen en aanbiedingen voor zich houdt, aangezien het uiteindelijk de opdrachtgever toekomt op zijn eigen verantwoordelijkheid te beslissen (ook ten opzichte van de vastgoedmakelaar) over het gevolg dat eraan gegeven wordt.

Er mag ook niet uit het oog verloren worden dat aanbiedingen vaak een geldigheidstermijn vermelden, zodat het opbergen ervan in een lade rampzalige gevolgen kan hebben.





#### Art. 51

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

- bewust door de vastgoedmakelaar-bemiddelaar verzwegen werden,
- of een gevolg waren van een daad of een verzuim strijdig met de inhoud van zijn contractuele verbintenissen,
- of een gevolg waren van een delictuele of quasi-delictuele handeling die zijn burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang brengt.

## HOOFDSTUK II: DE INFORMATIEVERSTREKKING OVER DE GOEDEREN

#### Art. 52

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 52:**

Dit artikel is er op gericht, enerzijds, het publiek betrouwbare en door de opdrachtgevers controleerbare informatie te verstrekken en, anderzijds, om de praktijk te vermijden of te beëindigen waarbij prospects gelokt worden op basis van een niet in de overeenkomst voorziene of toegelaten prijs. Dit moet tevens in samenhang gezien worden met artikel 53.

#### Art. 53

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 53:**

Deze bepaling houdt verband met artikel 52 en beoogt een minimale verificatie van de vastgoedmakelaar betreffende de werkelijke beschikbaarheid van het aangekondigde goed (bijv. lopend huurcontract, vervroegde ontbindingen) en betreffende de ware juridische context van de verhandeling (vervreemding van het eigenlijke goed of overdracht van aandelen, verkoop, erfpacht, enz...). Deze bepaling legt eveneens het verbod op om, bijvoorbeeld, een gebouw verder te koop aan te bieden terwijl de makelaar weet dat het al verkocht is.

#### Art. 54

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





**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 54:**

Dit artikel is er, onder meer, op gericht de aandacht van de vastgoedmakelaar te vestigen op de reglementeringen die van toepassing kunnen zijn op affiches, zoals een reglement van mede-eigendom of van stedenbouw.

## **HOOFDSTUK III: DE VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR IN ZIJN RELATIE TOT SOMMIGE DERDEN EN COLLEGA'S**

### **Art. 55**

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

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

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

### **Art. 56**

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

### **Art. 57**

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 57:**

Deze bepaling beoogt een veelvoorkomende, a-priori wettelijke, praktijk waarbij de verbintenis van een gegadigde "geconsolideerd" of "omkaderd" wordt. Jammer genoeg schaadt dit in een aantal gevallen het imago van het beroep wanneer, bijvoorbeeld, onervaren of weinig bemiddelde kandidaat-huurders uitgenodigd worden aan een niet-exclusieve makelaar fondsen te storten, zonder welke garantie dan ook dat de beoogde operatie gefinaliseerd zal worden of waarbij de fondsen onmiddellijk terugbetaald zullen worden wanneer blijkt dat voormelde operatie niet afgerond zal worden (citeren we hier ook het voorbeeld van fondsen die gestort worden in het kader van een verhandeling van een goed waarbij de vastgoedmakelaar laat opbieden).

Dit artikel legt een vastgoedmakelaar niet het verbod op om, als waarborg, fondsen te vragen of te ontvangen: het vereist gewoon vanwege de vastgoedmakelaar de plicht tot informeren van de betrokken geïnteresseerden dat zijn opdracht niet exclusief wordt uitgevoerd.



#### Art. 58

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

#### Art. 59

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 59:**

Het gebeurt, bijvoorbeeld, dat in de drukte, een gegadigde een bod doet of richt zonder daar zelf een kopie van te bewaren of, wat minder vaak voorkomt, dat het enige exemplaar van een compromis in extremis afgesloten wordt op het dak van een auto. Deze bepaling moet dus, onder meer, de verstrooide gegadigden beschermen.

#### Art. 60

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 60:**

Dit artikel kadert eveneens in het beleid van transparantie en verbetering van het imago van het beroep en moet gezien worden in samenhang met artikel 50. Het komt er op aan situaties te vermijden waarbij de vastgoedmakelaar, bijvoorbeeld zonder medeweten van de opdrachtgever, het aan een bod verleende gevolg achterhoudt ten aanzien van de gegadigde, om zodoende deze gegadigde of een derde aan te zetten tot opbod.

#### Art. 61

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 61:**

Als de vastgoedmakelaar niet over een mandaat beschikt vanwege zijn opdrachtgever (waarmee hij namens en voor rekening van deze laatste kan contracteren), staat het hem vrij persoonlijk, op eigen risico, een verbintenis aan te gaan. Als de opdrachtgever de verbintenis niet bekrachtigt, loopt de vastgoedmakelaar het risico dat een gegadigde van hem een schadevergoeding eist.

#### Art. 62

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



#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 62:**

Deze bepaling heeft een pedagogische waarde.

Ze herinnert aan een elementair rechtsprincipe: in principe wordt de lastgever rechtstreeks door zijn lasthebber verbonden binnen de grenzen van het mandaat. Wanneer een vastgoedmakelaar, die over een mandaat beschikt om namens, en voor rekening van, zijn opdrachtgever te contracteren, dit doet door de effectiviteit van de desbetreffende overeenkomst te onderwerpen aan het akkoord van de opdrachtgever, dan is het alsof de opdrachtgever zich zelf verbindt ... daarbij wel stellende dat hij het contract zal uitvoeren als hij dat wil.

Door dit te doen, verbindt de opdrachtgever zich in wezen niet, zoals de rechtspraak dit ook bevestigt. Deze situatie druist in tegen de openbare orde en kan leiden tot de ambtshalve nietigverklaring van de afgesloten overeenkomst.

De vastgoedmakelaar, die houder is van een mandaat, wordt bijgevolg uitgenodigd zijn verantwoordelijkheid op te nemen: een overeenkomst afsluiten namens, en voor rekening van, zijn opdrachtgever, conform het gekregen mandaat, of bij hem inlichtingen of instructies vragen of nog, zich persoonlijk verbinden en sterk maken voor de bekrachtiging door zijn lastgever (hier herinneren we aan de beschouwingen uit de verklaring bij artikel 61 betreffende bepaalde risico's wanneer de vastgoedmakelaar zich sterk maakt voor een derde).

#### **Art. 63**

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 63:**

Dit artikel is er op gericht een aantal situaties te vermijden waarbij, ook te goeder trouw, een vastgoedmakelaar, die niet handelt in het kader van een mandaat dat hem dit toelaat, «faciliteiten» toestaat aan de medecontractant van zijn opdrachtgever.

Hier citeren we het voorbeeld waarbij ingestemd wordt met een vrijstelling of uitstel van de bij contract voorziene onderschrijving van een huurverzekering, of de instelling van een huurwaarborg of de opmaak van een contractueel voorziene plaatsbeschrijving of de overhandiging van de sleutels aan een gegadigde vóór het afsluiten van de huurovereenkomst, enz...

De vastgoedmakelaar verliest namelijk gemakkelijk uit het oog dat in geval van problemen (niet stellen van de huurwaarborg, "huurschade" zonder plaatsbeschrijving of zonder uiteindelijke afsluiting van een huurovereenkomst, enz...) hij het risico loopt persoonlijk gehouden te zijn ten opzichte van de opdrachtgever.

#### **Art. 64**

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

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



**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 64:**

Deze bepaling legt de vastgoedmakelaar helemaal niet het verbod op om, in dit soort situaties, een overeenkomst af te sluiten die ingaat op het einde van de overeenkomst afgesloten tussen de opdrachtgever en een confrater die al gelast is het desbetreffende goed op de markt te brengen.

## **HOOFDSTUK IV: HONORARIA**

### **Art. 65**

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 65:**

Deze bepaling beoogt wat in het vakjargon vaak "surplusbeding of meerwaardebeding" genoemd wordt. Dit vormt een bron van conflicten en de basis voor een ongewenst opbod, en zet een rem op de verhandeling van het goed aan de door de opdrachtgever of conform de marktwaarde gewenste prijs.

### **Art. 66**

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

## **HOOFDSTUK V: DIVERSE BEPALINGEN**

### **Art. 67**

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag vanaf zijn derdenrekening enkel op transparante wijze financiële verrichtingen uitvoeren.

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 67:**

Deze bepaling heeft tot doel de financiële bewegingen op de derdenrekening te kunnen "traceren".

### **Art. 68**

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

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



**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 68:**

Deze bepaling preciseert, onder meer, dat een vastgoedmakelaar zich niet noodzakelijkerwijs schuldig moet voelen bij het idee dat hij zich opstelt als tegenpartij van zijn opdrachtgever, bijvoorbeeld gezien de moeilijkheden die zich bij de verhandeling van een goed voordoen.

Ze verplicht hem echter wel tot transparantie en tot een keuze: verhandelen of zich als tegenpartij opstellen, en stelt, in deze laatste hypothese, een aantal veiligheidshefbomen in ten gunste van de opdrachtgever.



## TITEL III

# BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEHEERDER

### HOOFDSTUK I: GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN VOOR ALLE VASTGOEDMAKELAAR-BEHEERDERS

**Art. 69**

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

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

Hij mag geen creditcard van een dergelijke rekening bezitten.

**Art. 70**

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

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

**Art. 71**

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



**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 71:**

Deze bepaling is er, onder meer, op gericht om op een soepele manier te zorgen voor een beheer dat conform is met de tekst van de wet, en in het bijzonder van artikel 1728 ter van het Burgerlijke Wetboek (\*) en aangepast is aan de inhoud van heel wat huurcontracten.

*(\*) 1728 ter §1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.*

*De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.*

*In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.*

*§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.*

*§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.*

**Art. 72**

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

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

**Art. 73**

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

**Art. 74**

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

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

**Art. 75**

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 75:**

Deze bepaling wil een goed beheer (herinneren we aan de wettelijke opdracht – en dus verantwoordelijkheid – van de syndicus inzake het stellen van bewarende daden) verzoenen met een jammer genoeg vaak voorkomende situatie: de inertie of het in gebreke blijven van sommige opdrachtgevers en mede-eigendommen.

**Art. 76**

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 76:**

Deze bepaling sluit aan bij artikel 38.

## HOOFDSTUK II: BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-SYNDICUS

**Art. 77**

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

**Art. 78**

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

**Art. 79**

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

**Art. 80**

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



**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 80:**

Deze bepaling beoogt de verzoening tussen de samenwerking die de syndicus tot stand moet brengen met de eventuele raad van beheer en de noodzaak om de raad van beheer, in het kader van zijn door de wet op de mede-eigendom voorziene rol, te heroriënteren.

**Art. 81**

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

**Bijkomende toelichting voor artikel nr. 81:**

Deze bepaling heeft een didactische functie, waarbij eraan herinnerd wordt dat krachtens de wet op de mede-eigendom zowel een vereniging van mede-eigenaars als een rechter een voorlopig syndicus kan toevoegen aan de bestaande syndicus.

**Art. 82**

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

**Art. 83**

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

### **HOOFDSTUK III: BIJZONDERE VERPLICHTING VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-RENTMEESTER**

**Art. 84**

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





## TITEL IV SLOTBEPALINGEN

### Art. 85

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

### Art. 86

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

#### **Bijkomende toelichting voor artikel nr. 86:**

Deze bepaling heeft tot doel de overgang tussen de huidige plichtenleer en zijn opvolger voor de vastgoedmakelaars te vergemakkelijken.





## DEONTOLOGISCHE RICHTLIJNEN

### 1. DEONTOLOGISCHE RICHTLIJN BETREFFENDE DE BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING EN BORGSTELLING HEBBENDE TOT VOORWERP DE ARTIKELEN 5 EN 32 VAN DE PLICHTENLEER VAN HET B.I.V.

#### Art. 1

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

#### Art. 2

De polis moet voldoen aan volgende minimum voorwaarden :

1. De verzekerde activiteiten zijn deze zoals bepaald door artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;
2. Gedekt is de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid, en als gevolg daarvan zijn ook inbegrepen de verduisteringen of de diefstallen gepleegd door aangestelden of door derden, de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating en borgstelling.

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

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

- nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissingen in feite of in rechte, niet-naleving van termijnen, vergissingen naar aanleiding van mededeling van informatie, documenten of fondsen, en in het algemeen voortvloeiende uit om het even welke fout;
- verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, uit welken hoofde ook, van alle goederen en onder meer van minuten, stukken of welke waardepapieren of documenten ook, hun al dan niet toevertrouwd, of van sleutels of diverse openings- en sluitingsmechanismen toebehorend aan derden en waarvan de verzekerden houders zijn, zelfs indien deze verliezen, diefstallen, beschadigingen en/of verdwijningen veroorzaakt werden door water, vuur, brand, ontploffing of rook;



- b. De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de materiële schade voortvloeiend uit brand, ontploffing of water, die ontstaat in de gebouwen en hun inboedel die hem worden toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht of waartoe de verzekerde toegang heeft voor deze uitoefening, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan de gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht;
- c. De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de schade voortvloeiend uit brand, ontploffing, water, gebrek aan onderhoud, voorzorg, of vetustiteit, aan derden berokkend, met inbegrip van de klanten, door de gebouwen of hun inboedel waartoe de verzekerde toegang heeft of die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan een gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht.
- d. De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating dienen onder meer verzekerd te zijn:
- de schade berokkend door uithangborden, reclameborden en vaandelstokken, waar die zich ook bevinden;
  - de schade berokkend door liften en hijstoestellen waarvoor de verzekerde verantwoordelijk is;
  - de bijkomstige activiteiten en werkzaamheden van de verzekerde die in verband staan met zijn uitbating, zoals de onderhouds-, schoonmaak- en herstellingswerken, met inbegrip van die aan de gebouwen, hun omgeving, voetpaden en binnenplaatsen, het installeren en het demonteren van het materieel;
  - de vorderingen tot schadevergoeding wegens hinder uit nabuurschap gegrond op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek;
  - de schadelijke gevolgen van accidentele vervuiling, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitoefening van genoemde opdracht.
- e. De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid dienen onder meer verzekerd te zijn:
- de overdracht van een voorschot aan de verkoper van een onroerend goed terwijl de verzekerde te goeder trouw zou verwaarloosd hebben na te gaan of deze laatste geen bevoorrechte schuldeisers had;
  - de afwezigheid of de ontoereikende verzekering, met inbegrip van de risico's van brand, waterschade, glasbreuk, burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift, burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom ingevolge vergetelheid, nalatigheid of een fout van de verzekerde;
  - de uitvoering van niet-dringende werken zonder het akkoord van de algemene vergadering of de overschrijding van het bestek;
  - misbruik van ontslagrecht ten overstaan van onderhoudspersoneel;
  - het niet tijdig of niet opstarten van een procedure tegen de in gebreke blijvende eigenaars;
  - het niet in zake roepen van de aannemer in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid;
  - het aanvaarden van de oplevering van niet of slecht uitgevoerde werken zonder voorbehoud te maken;
  - de schadelijke gevolgen van alle betalingen aan een aannemer die niet geregistreerd is.



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

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

- diefstal, al dan niet met inbraak, in de lokalen van de verzekerde;
- diefstal, al dan niet met geweld, op de persoon van de verzekerde of van een van zijn aangestelden.

**2.3. Betreffende de borgstelling moet de polis minstens waarborgen:**

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

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

- de schuldvordering is ontstaan na de datum van het in voege treden van de financiële waarborg en voor het stopzetten ervan;
- de geldelijke schuldvordering moet onweerlegbaar en opeisbaar zijn op het ogenblik dat de tussenkomst van de verzekeraar wordt gevraagd;
- de vastgoedmakelaar of rechtspersoon die gebruik maakt van zijn erkenning moet onvermogen zijn, dit wil zeggen failliet zijn verklaard, onder gerechtelijk concordaat zijn geplaatst, of geen gevolg hebben gegeven aan het verzoek tot betaling van een gerechtelijke uitvoerbare titel.

**Art. 3**

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

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

**Art. 4**

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



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

- schade opgelopen tijdens de geldigheidsduur van de polis, indien het risico, op het einde van de polis, niet gedekt is door een andere verzekeraar;
- daden of feiten die schade kunnen voortbrengen en die plaatsvonden en aan de verzekeraar werden meegedeeld tijdens de geldigheidsduur van de polis.

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

#### Art. 5

De door de polis verzekerde bedragen zijn minstens de volgende:

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

- a) 1.250.000 Euro voor lichamelijk letsel en immateriële gevolgschade;
- b) 250.000 Euro voor materiële schade en immateriële gevolgschade;
- c) 250.000 Euro voor zuiver immateriële schade;

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

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

#### Art. 6

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

#### Art. 7

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

In de algemene voorwaarden van de polis verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe om uiterlijk op 31 januari van elk jaar op digitale wijze een lijst over te maken aan de Nationale Raad en aan de Uitvoerende Kamers van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) van alle, conform de voor-





waarden van het Reglement van Plichtenleer van het BIV, op 1 januari van hetzelfde jaar verzekerde en gewaarborgde vastgoedmakelaars en de rechtspersonen die van hun erkenning gebruik maken. De digitale lijst zal zo worden opgesteld dat deze door het BIV kan worden ingelezen in haar gegevensbanken en dat deze de door het BIV gewenste informatie bevat.

#### **Art. 8**

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

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

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

#### **Art. 9**

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

## **2. DEONTOLOGISCHE RICHTLIJN BETREFFENDE DE DERDENREKENING VAN DE VASTGOEDMAKELAAR HEBBENDE TOT VOORWERP DE ARTIKELEN 28, 67 EN 69 VAN DE PLICHTENLEER VAN HET B.I.V.**

#### **Art. 1**

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

#### **Art. 2**

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

#### **Art. 3**

De "derdenrekening" is een zichtrekening geopend bij een financiële instelling krachtens een overeenkomst welke minstens zal moeten voorzien :



- 1° de vastgoedmakelaar verbindt er zich toe dat de “derdenrekening” nooit een debetsaldo vertoont;
- 2° op deze rekening mag men geen enkele vorm van krediet wordt toegestaan, en mag ook onder geen enkel beding dienen als waarborg;
- 3° geen enkele vorm van compensatie, fusie of eenheid tussen de “derdenrekening” en andere bankrekeningen van de vastgoedmakelaar mag bestaan;
- 4° vanaf de opening van zijn “derdenrekening”, geeft de vastgoedmakelaar onherroepelijk aan de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer waarvan hij afhangt alle macht, om van de bank mededeling en kopie te ontvangen, op verzoek van deze assessor, van alle verrichtingen die zijn gebeurd op die “derdenrekening” en van alle gelegde beslagen op die rekening.

#### **Art. 4**

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

#### **Art. 5**

De huidige richtlijn treedt in werking op 1 januari 2007.





## VORMING

### Nieuwe vormen die in aanmerking komen in het kader van de permanente vorming voor de titularissen (10 u / jaar) binnenkort online

Sinds de maand september 2006 stelt het Instituut een onlinevorming met betrekking tot de wet op de handelspraktijken te uwer beschikking op de site [www.e-biv.be](http://www.e-biv.be), waarvan de inhoud zal worden bijgewerkt na de publicatie in het Staatsblad van het K.B. betreffende de minimuminhoud in contracten van bemiddeling.

Het Instituut is niet van plan hier te stoppen. Wij gaan verder.

In 2007 zullen op deze site nieuwe vormen worden toegevoegd na hun goedkeuring door de Nationale Raad. Op de dagorde van de Nationale Raad van de maand december werden namelijk een reeks nieuwe thema's geplaatst gewijd aan de nieuwe plichtenleer, aan de huurovereenkomsten (Gemeen recht en algemeenheden – Module 1, de Huurovereenkomst m.b.t. de hoofdverblijfplaats – Module 2 en de Handelshuur – Module 3) en aan de vastgoedverkoop (onderverdeeld in 7 modules: Juridische elementen, Praktische aspecten, Registratierechten, Wet Breyne, Lijfrente, Notie van meerwaarde en Witwassen van geld).

Bovendien zult u vanaf begin volgend jaar op dit e-learning platform een rubriek *In-formatie* vinden waarin het Instituut u recente en concrete gegevens (recente wetgeving, enz.) ter beschikking zal stellen met betrekking tot onderwerpen die nauw aansluiten bij uw professionele activiteiten, zoals **vastgoedrecht, fiscaal recht en stedenbouw**.

Een andere rubriek genaamd "*Beter begrijpen*" zal eveneens online beschikbaar zijn, bedoeld om

een beter begrip bij te brengen van bepaalde omvangrijke en complexe onderwerpen, zoals de reglementeringen op het gebied van stedenbouwkunde die van kracht zijn binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Vlaamse Gewest en het Waalse Gewest.

In de loop van 2007 zal het Instituut ten slotte een cursus wijden aan de activiteiten van beheerder. De cursus zou worden onderverdeeld in 3 modules: de eerste bestemd voor personen die weinig kennis hebben van syndicusactiviteiten, de tweede voor hen die deze activiteiten reeds uitoefenen en de derde voor personen die de activiteiten van rentmeester uitoefenen.

De voordelen van deze opleidingen online zijn kort gesteld: eenvoud, gebruiksvriendelijkheid en flexibiliteit. U kunt de site raadplegen bij u thuis, op kantoor of om het even waar u over een internetaansluiting beschikt. Alle opleidingen zijn 7 dagen op 7, 24 uur op 24, toegankelijk.

**Wij wensen ook nog uw aandacht te vestigen op het feit dat uw deelname aan de voorgestelde opleidingen in rekening zal worden gebracht in het kader van de permanente vorming voor de titularissen.**

**Daarenboven brengt uw deelname aan de diverse opleidingen geen extra kosten met zich mee, gezien deze inbegrepen zijn in uw jaarlijkse bijdrage.**

We zullen niet nalaten u op de hoogte te houden van de verdere evolutie in dit dossier.



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

Opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993 (B.S. 13/10/93)

Luxemburgstraat 16 b  
1000 Brussel  
Tel : 02/505.38.50  
Fax : 02/503.42.23

website: [www.biv.be](http://www.biv.be)  
E-mail : [info@biv.be](mailto:info@biv.be)

BIV-NEWS is het informatiebulletin van het BIV.

Vrije verspreiding mits bronvermelding.

Verantwoordelijke uitgever:

Frank Thiers

Luxemburgstraat 16 b  
1000 Brussel