

Koninklijk besluit van 23 juli 2013 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.S. 6 september 2013)

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

Art. 2. Het koninklijk besluit van 3 juni 2007 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars wordt opgeheven. Het blijft wel van toepassing op stagiairs die zijn ingeschreven vóór de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 3. Dit besluit is slechts van toepassing op stagiairs die ingeschreven of wederingeschreven zijn na zijn inwerkingtreding.

Art. 4. Onze minister bevoegd voor Middenstand en K.M.O.'s is belast met de uitvoering van dit besluit.

Stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

HOOFDSTUK I. - Definities en toepassingsgebied

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

1° de kaderwet : de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het koninklijk besluit van 3 augustus 2007;

2° het koninklijk besluit : het koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar;

3° het Instituut : het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

4° de Raad : de Nationale Raad van het Instituut, bedoeld in artikel 7 van de kaderwet;

5° de Kamer : de Uitvoerende Kamer van het Instituut, bedoeld in artikel 7 van de kaderwet.

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

Het is eveneens van toepassing op de stagemesters en op de kandidaat-stagemesters alsook op de kandidaat-vastgoedmakelaars die ertoe gehouden zijn een aanpassingsstage te lopen of een

bekwaamheidsproef af te leggen overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit.

HOOFDSTUK II. - De stage in het algemeen

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

Zij wordt verricht met de bijstand van een stagemester die, op het ogenblik van het afsluiten van de stageovereenkomst, sedert minstens vier jaar ingeschreven dient te zijn op de kolom van het tableau van beoefenaars die overeenstemt met deze van de lijst van stagiairs waarop de stagiair is ingeschreven.

Wanneer de stagiair ingeschreven is op de twee kolommen van de lijst van stagiairs, dient hij te worden bijgestaan, hetzij door een stagemester ingeschreven op de twee kolommen van het tableau van beoefenaars, hetzij door twee stagemesters de ene ingeschreven op de kolom van het tableau van beoefenaars die de vastgoedmakelaars-bemiddelaars bevat en de andere ingeschreven op de kolom die de vastgoedmakelaars-syndici bevat.

HOOFDSTUK III. - De aanvraag tot inschrijving op de kolom of kolommen van de lijst van de stagiairs

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

- 1° een uittreksel van het centraal strafregister, dat niet ouder is dan drie maanden;
- 2° een kopie van een diploma, bedoeld in artikel 2, § 1, van het koninklijk besluit of van documenten die een beroepservaring als vastgoedmakelaar in de zin van artikel 18, § 7 of § 8 van de kaderwet bewijzen;
- 3° drie naar behoren ingevulde en ondertekende exemplaren van de stageovereenkomst die werd gesloten tussen de kandidaat-stagiair en een stagemester die voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, bepaald in hoofdstuk VII van dit reglement; indien, in toepassing van artikel 3, laatste lid, de kandidaat-stagiair twee stagemesters wenst, dan moet hij met beiden een stageovereenkomst afsluiten en dient hij bij zijn aanvraag drie exemplaren van deze twee stageovereenkomsten toe te voegen;
- 4° een bewijs van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen;
- 5° het bewijs van betaling van de eventuele kosten voor de behandeling van de administratieve dossiers, voorzien in artikel 7, § 4, 3° van de kaderwet;
- 6° het bewijs dat hij over een verzekeringspolis beschikt die de burgerlijke

beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt, voor de activiteiten inherent aan de desbetreffende kolom of kolommen bij zijn aanvraag tot inschrijving; voor de toepassing van deze bepaling volstaat een attest, uitgereikt door een verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat de betrokkene verzekerd is onder voorbehoud van zijn inschrijving bij het Instituut;

7° onder de voorwaarden en volgens de vereisten van artikel 28 van het reglement van plichtenleer van het BIV en van de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar, het bewijs dat hij over een derdenrekening beschikt.

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

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

HOOFDSTUK IV. - Betreffende de stageovereenkomst

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

De stageovereenkomst mag geen arbeidsovereenkomst zijn.

§ 2. De stageovereenkomst omvat onder meer :

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

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

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

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

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

In dat geval moet het bewijs waaruit blijkt dat de stagemeeester, de zaakvoerder, bestuurder en/of werkende vennoot is van de vennootschap bij de stageovereenkomst worden gevoegd.

Art. 7. De stageovereenkomst heeft uitwerking vanaf de inschrijving van de kandidaat-stagiair op de kolom of, desgevallend, de kolommen van de lijst van de stagiairs.

Een exemplaar daarvan wordt naar de stagiair alsook naar de stagemeeester gezonden, terwijl het derde exemplaar bewaard wordt door de Kamer.

Het vorige lid is eveneens van toepassing in geval van wijziging van de overeenkomst. Elke wijziging aan de overeenkomst moet voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Kamer.

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

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

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

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

§ 3. Eenmaal de stagiair is weggelaten van de kolom of, desgevallend, van de kolommen van de lijst van stagiairs of wanneer hij het voorwerp is van een sanctie van schrapping, is de desbetreffende stageovereenkomst van rechtswege ontbonden te rekenen van de dag waarop de weglating of de sanctie van kracht wordt.

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

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

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

Art. 9. § 1. De stage wordt door de stagiair in België volbracht in hoedanigheid van zelfstandige en bevat een equivalent van 200 dagen beroepspraktijk in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of van vastgoedmakelaar-syndicus, volgens de kolom van de lijst van stagiairs op dewelke de stagiair is ingeschreven. De stage wordt volbracht in de kantoren en voor rekening van de stagemeeester, te presteren tijdens een periode van minimum twaalf maanden en maximum zesendertig maanden, te rekenen vanaf de inschrijving van de kandidaat-

stagiair op de kolom van de lijst van de stagiairs.

§ 2. Wanneer de stagiair zich, al dan niet gelijktijdig, inschrijft op de twee kolommen van de lijst van stagiairs, bevat de tweede stage, in afwijking van paragraaf 1, een equivalent van 100 dagen beroepspraktijk voor zover dat de eerste stage van 200 dagen volledig gevalideerd werd op het einde van de stage. Bij gebreke hiervan zal de bepaling zoals voorzien in paragraaf 1 eveneens van toepassing zijn voor de tweede stage.

§ 3. De nevenactiviteiten als vastgoedmakelaar-rentmeester kunnen zowel in rekening worden gebracht in het kader van de stage gelopen in hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar als van deze in hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus.

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

De periode gedurende welke de stage wordt geschorst wordt niet in aanmerking genomen bij de berekening van de duur van de stage. In afwijking van artikel 32, wordt de datum waarop de stagiair de praktische bekwaamheidstest dient te hebben afgelegd en geslaagd dient te zijn, uitgesteld met eenzelfde duur als deze waarop de stage werd geschorst.

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

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

De nieuwe stageovereenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Kamer, uiterlijk binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de dag waarop de ontbinding van de vorige stageovereenkomst van kracht werd. Bij ontstentenis kan de stagiair ambtshalve worden weggelaten door de Kamer van de kolom of, desgevallend, van de kolommen van de lijst van stagiairs.

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

HOOFDSTUK VI. - De rechten en verplichtingen van de stagiair

Art. 13. De stagiair loopt nauwgezet zijn stage overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut. Tijdens de hele duur van de stage wijdt hij zich werkelijk aan activiteiten als vastgoedmakelaar volgens de kolom of de kolommen van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

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

- 1° de door de Raad vastgestelde jaarlijkse bijdrage te betalen;
- 2° deel te nemen aan de activiteiten en aan de opleidingen die door het Instituut voor hem worden georganiseerd;
- 3° na afloop van de stage het bewijs te leveren dat hij onder het statuut van zelfstandige de stage heeft volbracht.

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

Art. 15. De Raad van het Instituut bepaalt de wijze waarop de stagiair verslag uitbrengt omtrent het volbrengen van zijn stage, dit zowel tijdens als op het einde van de stage.

HOOFDSTUK VII. - De stagemeeester

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

- 1° ten minste 4 jaar ingeschreven zijn op één van de kolommen van het tableau van beoefenaars van het Instituut;
- 2° ten minste 30 jaar oud zijn;
- 3° het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen als hoofdberoep en het gedurende minimum 4 jaar als hoofdberoep hebben uitgeoefend voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving;
- 4° geen definitieve sanctie van schorsing of schrapping opgelopen hebben, tenzij zij het voorwerp is geweest van een eerherstel;
- 5° een uittreksel van het centraal strafregister voorleggen, dat niet ouder is dan drie maanden;
- 6° in regel zijn met de bijdragen aan het Instituut en desgevallend met de hieraan gerelateerde kosten.

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

§ 3. De stagemeeester die niet langer voldoet aan één van de voorwaarden, opgesomd in paragraaf 1 wordt door de Kamer van de lijst van de stagemeeesters geschrapt.

§ 4. De stagemeeester die zijn plichten als stagemeeester schromelijk verwaarloost kan door de Kamer van de lijst van de stagemeeesters worden geschrapt. Hij wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing.

§ 5. De kandidaat-stagemeester die klaarblijkelijk niet voldoet aan de voorwaarden bepaald in paragraaf 1 wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing.

§ 6. Tegen de beslissingen van de Kamer die overeenkomstig dit artikel worden genomen, kan door de betrokkene of door de rechtskundige assessor een beroep worden ingesteld bij de Kamer van Beroep overeenkomstig de artikelen 55 en volgende van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Art. 17. Behoudens door de Kamer toegestane afwijking kan een stagemeester niet meer dan twee stagiairs tegelijk begeleiden.

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK VIII. - De praktische bekwaamheidstest

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

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

Art. 23. § 1. De stagiair wordt maar toegelaten tot de praktische bekwaamheidstest als de Kamer oordeelt dat de stage op een voldoende wijze werd volbracht.

§ 2. De praktische bekwaamheidstest omvat een schriftelijke en een mondelinge proef. Het examenprogramma wordt vastgelegd door het Instituut.

Art. 24. § 1. De schriftelijke proef bestaat in het oplossen van vragen en van praktische casussen betreffende de materies bedoeld in artikel 23, § 2.

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

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

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

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

De mondelinge proef wordt afgelegd voor de bevoegde Kamer krachtens het artikel 9, §§ 2 en 3 van de kaderwet, de kandidaat kan zich laten bijstaan door een tolk naar zijn keuze.

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

§ 2. De kandidaat die minder dan zestig procent van de punten behaalt op de schriftelijke proef moet deze opnieuw doen. Indien hij een tweede maal niet slaagt, wordt de kandidaat ambtshalve weggelaten van de kolom van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

§ 3. Om te slagen voor de mondelinge proef moet de kandidaat minstens zestig procent van de punten hebben behaald.

§ 4. De kandidaat die minder dan zestig procent van de punten behaalt op de mondelinge proef moet deze opnieuw doen. Indien hij een tweede maal niet slaagt, wordt de kandidaat ambtshalve weggelaten van de kolom van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

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

Art. 29. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de stagiair-vastgoedmakelaar die een aanpassingsstage loopt overeenkomstig artikel 34.

HOOFDSTUK IX. - De schendingen van de aan de stage verbonden verplichtingen

Art. 30. De Kamer kan door elk van de partijen worden aangesproken wanneer een van hen haar verplichtingen niet nakomt.

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

HOOFDSTUK X. - Betreffende de inschrijving op het Tableau van Beoefenaars

Art. 31. Voor de toepassing van artikel 49 van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, wordt de stagiair die geslaagd is voor de praktische bekwaamheidstest overeenkomstig hoofdstuk VIII geacht een aanvraag tot inschrijving op de betreffende kolom van het tableau van beoefenaars van het beroep te hebben ingediend.

Art. 32. Onder voorbehoud van artikel 10 wordt de stagiair die de praktische bekwaamheidstest niet aflegt of niet is geslaagd, binnen de zesendertig maanden na de inschrijving op de kolom of, desgevallend, de kolommen van de lijst van de stagiairs, door de Kamer ambtshalve weggelaten van deze of die kolommen.

Art. 33. Elke weggelaten stagiair kan om zijn wederinschrijving op de kolom of de kolommen van de lijst van stagiairs verzoeken teneinde een nieuwe stage te lopen.

Slechts één enkele wederinschrijving kan worden toegestaan.

HOOFDSTUK XI. - Bijzondere bepalingen

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

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

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

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

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