


Afficher le menu du portail

Accueil du portail > DGCCRF > Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

A+ A- 



DG C C R F

Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes

Accueil La DGCCRF Concurrence Consommation Sécurité Infos presse Publications Sanctions

Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

06/11/2018



Signature conjointe par la DGCCRF et TRACFIN des nouvelles lignes directrices relatives à la mise en œuvre par les professionnels de l'immobilier de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT).

© DGCCRF - TRACFIN

Liens utiles

Les lignes directrices relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB/FT) pour les professionnels du secteur de l'immobilier - Pdf, 500 Ko - 6 novembre 2018

Lignes directrices conjointes entre la DGCCRF et Tracfin relatives à la mise en œuvre, par les professionnels visés au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) - Pdf, 3 Mo - 6 novembre 2018

L'immobilier, un secteur d'activité à risque

Le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme constituent des menaces à l'ordre public économique et à la sécurité intérieure. Ils reposent souvent sur des montages financiers complexes dont l'identification nécessite une forte vigilance ainsi qu'une bonne coordination des acteurs détenteurs de l'information, raison pour laquelle les autorités françaises en ont fait l'une des grandes priorités de leur action.

L'immobilier est perçu comme un secteur particulièrement exposé aux risques de blanchiment d'argent sale, compte tenu des opportunités qu'il offre aux détenteurs de fonds d'origine illicite de recycler ceux-ci dans des investissements d'apparence légitime. Ainsi, ce secteur d'activité est soumis aux obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) depuis 1998.

En tant qu'autorité de contrôle, la DGCCRF effectue depuis 2010 des enquêtes afin de vérifier le respect par les professionnels de leurs obligations de vigilance, de déclaration de soupçon auprès de Tracfin et de formation du personnel.

La dernière enquête réalisée en 2016 a mis en évidence que, malgré l'implication croissante des réseaux et syndicats professionnels pour sensibiliser leurs membres, la grande majorité des agents immobiliers ne se sont toujours pas appropriés leurs obligations en matière de LCB/FT. Il apparaît en particulier que de nombreux professionnels ne disposent pas d'un système de vigilance et n'effectuent pas de déclaration de soupçon à Tracfin.

Des nouvelles lignes directrices pour tenir compte de l'évolution du droit

Élaborées conjointement par la DGCCRF et Tracfin, les lignes directrices relatives à la mise en œuvre, par les professionnels visés au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) sont un document de nature explicative, à vocation opérationnelle, qui vise à permettre aux professionnels de l'immobilier de mieux appréhender leur rôle dans le dispositif français de LCB/FT.

La transposition de la 4^{ème} directive anti-blanchiment^[1] par l'ordonnance du 1^{er} décembre 2016 et le décret du 18 avril 2018 renforçant le dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme a rendu nécessaire l'actualisation de ces lignes directrices, publiées en 2010.

Le 6 novembre 2018, Virginie BEAUMEUNIER, directrice générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, et Bruno DALLÉS, directeur de Tracfin, ont réuni les organisations professionnelles et les grands réseaux d'agences immobilières, en présence de la Direction générale du Trésor et de la Commission nationale des sanctions, pour présenter ces nouvelles lignes directrices et procéder à leur signature.

ANNEXES

DE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE,
I.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE
[C - 2018/40256]

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE,
P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE
[C - 2018/40256]

2018. — Koninklijk besluit tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars

29 JUIN 2018. — Arrêté royal portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers

FILIP, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groot.

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

Gebaseerd op de kaderwet van 3 augustus 2007 betreffende de dienstverlening voor intellectuele beroepen, artikel 8, § 1, gewijzigd bij de koninklijk beslissing van 23 oktober 2009.

Vu la loi-cadre du 3 août 2007 relative aux professions intellectuelles prestataires de services, l'article 8, § 1^{er}, modifié par l'arrêté royal du 23 octobre 2009 ;

Gebaseerd op de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, artikel 13;

Vu la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, l'article 13 ;

Gebaseerd op het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Vu l'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers

Gebaseerd op de beslissing van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars van 27 oktober 2016 tot vaststelling van het nieuwe plichtenleer.

Vu la décision du Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers du 27 octobre 2016 établissant un nouveau code de déontologie ;

Gebaseerd op het advies van de inspecteur van Financiën, gegeven op 22 november 2017.

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 22 novembre 2017 ;

Gebaseerd op de voordracht van de Minister van Middenstand, Zelfstandigen en K.M.O.'s en op het advies van de in Raad vergaderde ministers.

Sur la proposition du Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des P.M.E. et de l'avis des Ministres qui en ont délibéré en conseil,

Hebben Wij besloten en besluten Wij :

Nous avons arrêté et arrêtons :

Artikel 1. Het als bijlage aan dit besluit gehecht reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars aangezien met de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar heeft bindende kracht.

Article 1^{er}. Le code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers reproduit en annexe complète par la directive relative au compte de tiers de l'agent immobilier a force obligatoire.

Artikel 2. Het Koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt opgeheven op 30 december 2018, behalve voor de deontologische richtlijn betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Het voorgestelde betreft die haar bindende kracht voortdurend de dag van de inwerkingtreding van het koninklijk besluit betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Art. 2. L'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers est abrogé en date du 30 décembre 2018, sauf en ce qui concerne la directive déontologique relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement qui conserve sa force obligatoire jusqu'au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Artikel 3. De minister bevoegd voor Middenstand is belast met de uitvoering van dit besluit.

Art. 3. Le ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Gegeven te Brussel, 29 juni 2018.

Donné à Bruxelles, le 29 juin 2018.

FILIP

PHILIPPE

Van Koningswege :

Par le Roi :

De Minister van Middenstand, Zelfstandigen en K.M.O.'s,
D. DUCARME

Le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des P.M.E.,
D. DUCARME

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Règlement van plichtenleer

INHOUDSOPGAVE

Institut professionnel des agents immobiliers
Code de déontologie

TABLE DES MATIÈRES

TITEL I - Gemeenschappelijke bepalingen
HOOFDSTUK I - Algemene bepaling
HOOFDSTUK II - Definities
HOOFDSTUK III - De vastgoedmakelaar en zijn aansprakelijkheid: principes
HOOFDSTUK IV - De vastgoedmakelaar en het respect voor het privéleven
HOOFDSTUK V - De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever
HOOFDSTUK VI - De vastgoedmakelaar - Informatieverstrekking over zijn vastgoedkantoor en de verhandelde of behandelde goederen, in het kader van de promotie of de uitoefening van zijn diensten
HOOFDSTUK VII - De vastgoedmakelaar in zijn relatie met zijn collega's
HOOFDSTUK VIII - De vastgoedmakelaar, zijn honoraria en vergoedingen
HOOFDSTUK IX - De vastgoedmakelaar en de financiële bewegingen
HOOFDSTUK X - De vastgoedmakelaar en de discretieplicht
HOOFDSTUK XI - De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking
HOOFDSTUK XII - Belangenconflicten - Overeenkomsten - Welvoeglijkheid
HOOFDSTUK XIII - De vastgoedmakelaar en het Instituut

TITRE I^{er} - Dispositions communes
CHAPITRE I^{er} - Disposition générale
CHAPITRE II - Définitions
CHAPITRE III - L'agent immobilier et sa responsabilité: principes
CHAPITRE IV - L'agent immobilier et le respect de la vie privée
CHAPITRE V - L'agent immobilier dans ses rapports avec le commandant
CHAPITRE VI - L'agent immobilier - L'information sur son agence immobilière et les biens commercialisés ou administrés, dans le cadre de la promotion ou de l'exercice de ses services
CHAPITRE VII - L'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères
CHAPITRE VIII - L'agent immobilier, ses honoraires et indemnités
CHAPITRE IX - L'agent immobilier et les mouvements financiers
CHAPITRE X - L'agent immobilier et le devoir de discrétion
CHAPITRE XI - L'agent immobilier et son perfectionnement professionnel
CHAPITRE XII - Conflits d'intérêts
CHAPITRE XIII - Bien-être
CHAPITRE XIII - L'agent immobilier et l'Institut

TITRE II - Obligations spécifiques de l'agent immobilier intermédiaire
CHAPITRE I^{er} - L'agent immobilier intermédiaire dans ses rapports avec certains lieux et ses confrères
CHAPITRE IV - Honoraires
CHAPITRE V - Dispositions diverses
TITRE III - Obligations spécifiques de l'agent immobilier administrateur de biens
CHAPITRE I^{er} - Dispositions communes à tous les agents immobiliers administrateurs de biens

CHAPITRE III - L'agent immobilier intermédiaire dans ses rapports avec certains lieux et ses confrères
CHAPITRE IV - Honoraires
CHAPITRE V - Dispositions diverses
TITRE III - Obligations spécifiques de l'agent immobilier administrateur de biens
CHAPITRE I^{er} - Dispositions communes à tous les agents immobiliers administrateurs de biens

HOOFDSTUK II - Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar syndicus
HOOFDSTUK III - Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-rentmeester
TITEL IV - Stobepalingen

CHAPITRE II - Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndic
CHAPITRE III - Obligations spécifiques de l'agent immobilier récepteur
TITRE IV - Dispositions spéciales

TITEL I - Gemeenschappelijke bepalingen

TITRE I^{er} - Dispositions communes

HOOFDSTUK I - Algemene bepaling

CHAPITRE I^{er} - Disposition générale

Artikel 1. Dit 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.

Article 1^{er}. Le présent code est composé de règles tendant à garantir un exercice digne et intègre de la profession d'agent immobilier ainsi que des fonctions exercées au sein de l'Institut.

Overeenkomstig artikel 8, § 1, van de kadervet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het koninklijk besluit van 3 augustus 2007, hebben de voorschriften inzake de plichtenleer slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd, bij een in Ministerraad overlegd besluit.

Conformément à l'article 8, § 1^{er}, de la loi cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007, les règles de déontologie n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté d'libéré un Conseil des Ministres.

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

Les obligations prévues par le présent code peuvent faire l'objet de directives.

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.

Ce code, ainsi que la directive reprise en annexe et les éventuelles directives à venir, constituent, sur un plan déontologique, le corps de règles auxquelles les agents immobiliers sont soumis.

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

Dans le cadre de l'exercice de la profession, les agents immobiliers se conforment également aux principes de dignité et de probité inhérents à la profession et respectent les dispositions légales et réglementaires qui concernent cet exercice, et notamment:

1^o het Strafrechtboek en de bijzondere strafwetten;

1^o le Code pénal et les lois pénales spéciales;

2^o het Wetboek van Economisch Recht en de besluiten genomen in uitvoering van dit Wetboek;

2^o le Code de droit économique et les arrêtés pris en exécution de ce Code;

3^o de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de verdragen made algemeen van gebouwen of gronden van getuigen en de besluiten

3^o les dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis et les arrêtés pris en

HOOFDSTUK II - Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-syndicus
 HOOFDSTUK III - Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-rechtsmeester
 TITEL IV - Slotbepalingen

TITEL I - Gemeenschappelijke bepalingen

HOOFDSTUK I - Algemene bepaling

Artikel 1. Dit 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 8, § 1, van de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het koninklijk besluit van 3 augustus 2007, hebben de voorschreven inzake de plichtenleer slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd, bij een in Ministerraad overlegd besluit.

De verplichtingen voorzien in dit reglement kunnen het voorwerp uitmaken van trichlijnen.

Dit reglement alsook de in de bijlage opgenomen en de eventueel toevoegende 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 inhertent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid, en dienen zij de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende deze uitoefening te eestniedigen onder meer:

- 1° het Strafwetboek en de bijzondere strafwetten;
- 2° het Wetboek van Economisch Recht en de besluiten genomen in uitvoering van dit Wetboek;
- 3° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de goederen in de eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen en de besluiten

CHAPITRE II - Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndicé
 CHAPITRE III - Obligation spécifique de l'agent immobilier régisseur
 TITRE IV - Dispositions finales

TITRE I^{er} - Dispositions communes

CHAPITRE I^{er} - Disposition générale

Article 1^{er}. Le présent code est constitué de règles tendant à garantir un exercice digne et intégral de la profession d'agent immobilier ainsi que des fonctions exercées au sein de l'Institut.

Conformément à l'article 8, § 1^{er}, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007, les règles de déontologie n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres.

Les obligations prévues par le présent code peuvent faire l'objet de directives.

Ce code, ainsi que la directive reprise en annexe et les éventuelles directives à venir, constituent, sur un plan déontologique, le corps de règles auxquelles les agents immobiliers sont soumis.

Dans le cadre de l'exercice de la profession, les agents immobiliers se conforment également aux principes de dignité et de probité inhérents à la profession et respectent les dispositions légales et réglementaires qui concernent son exercice, et notamment:

- 1° le Code pénal et les lois pénales spéciales;
- 2° le Code de droit économique et les arrêtés pris en exécution de ce Code;
- 3° les dispositions du Code civil en matière de copropriété (notamment l'indivision) ou de groupes d'immeubles bâtis et les arrêtés pris en

4° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de contractuele verplichtingen en ontergentelijke misdrijven;

5° de wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet;

6° Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens;

7° de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme en xenofobie ingegeven daden;

8° de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie;

9° de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

HOOFDSTUK II - Définitions

Art. 1. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° de kaderwet, kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het koninklijk besluit van 3 augustus 2007;
- 2° het Instituut, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1991;
- 3° de Raad, de Nationale Raad van het Instituut, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1991.

exécution de ces dispositions ;

4° les dispositions du Code civil en matière d'obligations contractuelles et quasi-délictuelles ;

5° la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, et les arrêtés pris en exécution de cette loi ;

6° le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données ;

7° la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie ;

8° la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination ;

9° la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

CHAPITRE II - Définitions

Art. 1. Pour l'application du présent code, il faut entendre par:

- 1° la loi-cadre, la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007 ;
- 2° l'Institut, l'Institut professionnel des agents immobiliers créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1991 ;
- 3° le Conseil, le Conseil national de l'Institut, créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1991.

- 4° de Kamers: de Kamers van het Instituut zoals voorzien in de kaderwet;
- 5° het Bureau: het Bureau bedoeld in het koninklijk besluit van 20 juni 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;
- 6° de vastgoedmakelaar: de persoon die hetzij ingeschreven is op de lijst van de stagiairs, hetzij op het tableau van de beoefenaars;
- 7° de vastgoedmakelaar-bermideelaar: de vastgoedmakelaar die voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelstondsen;
- 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 in de zin van de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;
- 9° de vastgoedmakelaar-remmeester: de vastgoedmakelaar die voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus;
- 10° de vastgoedmakelaar-beheerder: de vastgoedmakelaar die één of meerdere activiteiten uitoefent vermeld in de punten 8° en 9° van dit artikel;
- 11° een richtlijn: een regel van de plichtenleer of een geheel van regels van de plichtenleer die tot doel heeft één of meer artikelen van dit 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;

- 4° les Chambres : les Chambres de l'Institut telles que visées par la loi-cadre ;
- 5° le Bureau : le Bureau visé par le décret royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers ;
- 6° l'agent immobilier : la personne inscrite soit sur la liste des stagiaires soit au tableau des titulaires ;
- 7° l'agent immobilier intermédiaire : l'agent immobilier qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;
- 8° l'agent immobilier syndic : l'agent immobilier qui agit dans le cadre de l'administration et la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 577-2 et suivants du Code civil ;
- 9° l'agent immobilier régisseur : l'agent immobilier qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic ;
- 10° l'agent immobilier administrateur de biens : l'agent immobilier qui réalise une ou plusieurs des activités visées aux points 8° et 9° du présent article ;
- 11° une directive : une règle réglementaire ou un ensemble de règles réglementaires destinés à définir, adapter ou compléter un ou plusieurs articles contenus dans le présent code ; les directives n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté définitif ou

- 12° de opdrachtgever: de persoon waarmee de vastgoedmakelaar een overeenkomst heeft afgesloten met als voorwerp de uitoefening van het door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar gereguleerde beroep;
- 13° de opdracht: de dienstverlening die voortvloeit uit een huur van werk, een gerechtelijke aanstelling en/of een mandaat, met als voorwerp de uitoefening van het door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar gereguleerde beroep;
- 14° het mandaat: de handeling waarbij een persoon aan een ander de macht geeft om iets voor de lasgever 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, alsook 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 verhuuring 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 afspraak van een

- 12° le commanditaire : la personne avec laquelle l'agent immobilier a conclu un contrat ayant pour objet l'exercice de la profession réglementée par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
- 13° la mission : la prestation de services résultant d'un louage d'ouvrage ou d'une désignation judiciaire et/ou d'un mandat, ayant pour objet l'exercice de la profession réglementée par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
- 14° le mandat : l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom ; le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire ;
- 15° la fonction : la fonction dévolue à l'agent immobilier au sein de l'Institut en vertu d'une élection, d'une nomination ou d'une désignation ;
- 16° le bien : selon le cas, l'immeuble, son contenu, le fonds de commerce, les valeurs et droits réels immobiliers, ainsi que les titres représentatifs de ces droits ;
- 17° l'adjudicataire : la personne ayant déjà été en contact avec l'agent immobilier dans le cadre, selon le cas, de l'acquisition ou de la location d'un bien, ou de toute opération immobilière ;
- 18° l'agence immobilière : la société ou l'établissement dans le cadre duquel l'agent immobilier exerce sa profession ;
- 19° l'exclusivité : la situation dans

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.

HOOFDSTUK III – De vastgoedmakelaar en zijn aansprakelijkheid: principes

Art. 3. Op deontologisch vlak is de vastgoedmakelaar, die zijn beroep uitoefent in de hoedanigheid van natuurlijk persoon of in het kader van een rechtspersoon, verantwoordelijk voor alle handelingen geschild in de uitoefening van zijn beroep, hetzij persoonlijk, hetzij door de aangestelden die in het kader van de 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.

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 continue 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.

Art. 5. De vastgoedmakelaar is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

laquelle un agent immobilier est, à l'exclusion d'autres personnes, chargé de la commercialisation ou de la recherche d'un bien ; par extension, est également considérée comme exclusivité, la co-exclusivité, en vertu de laquelle au moins deux agents immobiliers, à l'exclusion d'autres personnes, sont chargés ou acceptent de commercialiser ou de rechercher un bien.

CHAPITRE III – L'agent immobilier et sa responsabilité : principes

Art. 3. Sur le plan déontologique, l'agent immobilier, qu'il exerce la profession en tant que personne physique ou dans le cadre d'une personne morale, assume la responsabilité de tout acte posé dans l'exercice de sa profession, soit personnellement, soit par les préposés qui sont, dans le cadre de cet exercice, soumis à son autorité, soit par les personnes dont il s'est expressément engagé à coordonner les activités sous sa responsabilité.

En dehors de ces cas, il n'assume, sur le plan déontologique, aucune responsabilité du fait de collaborateurs agents immobiliers indépendants, sauf lorsqu'il a participé à des faits de nature à entraîner une telle responsabilité.

Art. 4. L'agent immobilier doit personnellement et effectivement organiser son agence immobilière en vue de lui permettre d'assumer sa responsabilité, et à cette fin organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont il doit répondre en vertu de l'article 3, premier alinéa.

Il veille à ce que ses préposés disposent d'une formation qui soit, d'une part, adaptée aux activités d'agent immobilier qu'ils réalisent sous son autorité, et, d'autre part, conforme aux obligations déontologiques auxquelles ils est soumis.

Art. 5. L'agent immobilier est tenu d'assurer sa responsabilité civile professionnelle.

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

HOOFDSTUK IV – De vastgoedmakelaar en het respect voor het privéleven

Art. 6. Behoudens rechtvaardigingsgronden moet de vastgoedmakelaar de onschendbaarheid naleven van de woning en het privéleven 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 gelegenheid van de consultatie is gevraagd.

HOOFDSTUK V – De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever

Art. 8. Voordat 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 rekomen.

De vastgoedmakelaar zal ervoor zorgen de aandacht van de potentiële opdrachtgever te vestigen op de essentiële elementen van de berekenings- of berekeningswijze van het rekomen.

Art. 9. Wanneer een deel van een vastgoedobject wordt verkocht, moet de vastgoedmakelaar de aandacht van de potentiële koper vestigen op de essentiële elementen van de berekenings- of berekeningswijze van het rekomen.

Il veille à ce que la responsabilité civile professionnelle relative à l'activité d'agent immobilier de la ou des personnes morales dans le cadre desquelles il exerce ladite activité ou dirige les services où celle-ci est exercée, soit également assurée.

CHAPITRE IV – L'agent immobilier et le respect de la vie privée

Art. 6. Sauf cause de justification, l'agent immobilier doit respecter l'inviolabilité du domicile et la vie privée des personnes concernées par des visites ou des interventions à domicile.

Art. 7. Lors de la consultation des banques de données auxquelles il a accès par l'intermédiaire de l'Institut et du traitement de ces données, l'agent immobilier ne peut recueillir et traiter que des informations directement liées à l'exercice de la mission à l'occasion de laquelle la consultation est demandée.

CHAPITRE V – L'agent immobilier dans ses rapports avec le client

Art. 8. Préalablement à l'acceptation de toute mission, l'agent immobilier doit proposer à son client un projet écrit de convention adapté à l'exercice de la mission qui pourrait lui être confiée par le client potentiel. Ce projet doit être conforme aux normes applicables et stipuler de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires.

L'agent immobilier veille à attirer l'attention de son client potentiel sur les éléments essentiels du contrat de courtage ou de gestion qu'il lui propose de conclure.

Art. 9. Lorsqu'un projet de convention qu'il propose à son client potentiel concerne un bien immobilier, l'agent immobilier attire l'attention de ce client sur les éléments essentiels du contrat de courtage ou de gestion qu'il lui propose de conclure.

van overeenkomst een mandaat inhoudt, is de vastgoedmakelaar verplicht dat mandaat klaar en duidelijk vast te leggen.

Art. 10. De vastgoedmakelaar mag geen opdracht aannemen, nastreven of voortzetten waarvan de aard of het voorwerp strijdig is met de bepalingen van dit reglement en de richtlijnen ervan, de bepalingen overtreft die van dwingend recht of van openbare orde zijn, of zijn onafhankelijkheid in gevaar brengt.

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

Art. 11. Om een opdracht te verwerven, is het de vastgoedmakelaar verboden om iemand aanhoudend lastig te vallen.

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 onder meer in de 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.

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 slaafmaking.

Art. 14. De vastgoedmakelaar ziet erop toe, binnen de grenzen van de mandaten waarover hij beschikt, dat door zijn eigen slachtoffers of door

un mandat, l'agent immobilier est tenu de le stipuler de manière claire et apparente.

Art. 10. L'agent immobilier ne peut accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont la nature ou l'objet est contraire aux dispositions du présent code et de ses directives, transgresse des dispositions impératives ou d'ordre public ou met en péril son indépendance.

L'agent immobilier ne peut pas davantage accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont il sait que la nature ou l'objet contrevient à des décisions de justice.

Art. 11. L'agent immobilier ne peut harceler quiconque aux fins d'obtenir une mission.

Art. 12. L'agent immobilier réclamera à son commettant les documents et informations nécessaires à la réalisation de sa mission et procédera si nécessaire et dans la mesure de ses possibilités aux vérifications adéquates, de manière à lui permettre notamment de transmettre une information fiable aux personnes concernées par ladite mission.

Il précisera, s'il y a lieu, les réserves sur les points à propos desquels il ne peut obtenir d'informations.

Il informera son commettant de tout nouvel événement dont il a connaissance et susceptible d'avoir une incidence sur les droits et obligations de ce dernier.

Art. 13. L'agent immobilier s'assurera de l'identité, de la qualité et des coordonnées précises de son commettant ou des représentants de ce dernier, ainsi que de l'adéquation des pouvoirs de ces personnes avec l'objet de sa mission.

Il informera les parties de l'existence d'un éventuel engagement de partie fait.

Art. 14. L'agent immobilier veille, dans les limites des mandats dont il dispose, à ce que par son propre fait ou par celui des personnes

de daden van de personen waarvoor hij verantwoordelijk is zoals bepaald in artikel 3, de veiligheid van de goederen, waarvan het beheer of de benutting aan hem toevertrouwd werd, niet in het gedrang komt.

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.

Art. 16. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen die in bijzondere termijnen voorzien zal de vastgoedmakelaar 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 onvervuld teruggeven.

Art. 17. De vastgoedmakelaar mag geen enkele handeling stellen met betrekking tot de henniddeeling 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 beroepsnemen, 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.

HOOFDSTUK VI – De vastgoedmakelaar –
Informatieverstrekking over zijn vastgoedmaanoor en de verhandelde of behoevde 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 waarheidsgetrouw 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 erop

dont il est responsable en vertu de l'article 3, mettre en péril la sécurité des biens qu'il est chargé de gérer ou de commercialiser.

Art. 15. Même lorsqu'il est informé de la décision du commettant de mettre fin à sa mission, l'agent immobilier exécute ses obligations contractuelles ou statutaires jusqu'au terme de sa mission.

Art. 16. Sans préjudice de dispositions légales ou réglementaires prévoyant des délais particuliers, l'agent immobilier conservera et restituera sans retard au commettant tous les documents que ce dernier lui a remis ou dont il a rémunéré l'obtention dans le cadre de sa mission.

Art. 17. L'agent immobilier ne peut poser aucun acte relatif à la commercialisation ou à l'administration d'un bien sans qu'une mission lui ait été confiée ou qu'une autorisation lui en ait été donnée.

Art. 18. L'agent immobilier doit respecter le droit ou le choix des commettants et de leurs cocontractants lorsqu'il s'agit de faire appel aux services d'un professionnel, tel un expert ou un notaire, un entrepreneur, sans préjudice des conseils qu'il prodiguerait à ses commettants et de ses habitations contractuelles ou statutaires.

CHAPITRE VI – L'agent immobilier
L'information sur son agence immobilière et les biens commercialisés ou administrés, dans le cadre de la promotion ou de l'exercice de ses services

Art. 19. Lorsqu'il donne des informations au sa qualité, ses activités professionnelles, ses qualifications et ses services, l'agent immobilier les délivre honnêtement et s'interdit de s'approprier indûment des titres ou compétences, que ce soit en général ou vis-à-vis d'un bien déterminé.

Art. 20. L'agent immobilier doit diligem-

- 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 naam van de verzekeringsonderneming die zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt en het nummer van deze verzekeringsovereenkomst;
- de vermeldingen opgelegd door de wet.

Art. 21. Uit de advertenties, affichering, informatieborden en elk ander promotiemiddel dat hij gebruikt of waarop hij een beroep doet, moet duidelijk blijken dat ze afkomstig zijn van een vastgoedmakelaar.

HOOFDSTUK VII – De vastgoedmakelaar in zijn relatie met zijn collega's

Art. 22. De vastgoedmakelaar mag geen geregelende of activerende activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen in samenwerking met een persoon die een dergelijke activiteit onwettig uitoefent.

Art. 23. De vastgoedmakelaar moet zich onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is een collega te schaden.

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.

Art. 25. Indien meerdere vastgoedmakelaars co-exclusief wensen samen te werken, moet dit gekennet zijn door een volledige geest van samenwerking. Deze vastgoedmakelaars wisselen alle inlichtingen en documenten uit in het belang van de opdracht en stellen daartoe een schriftelijke samenwerkingsovereenkomst op.

HOOFDSTUK VIII – De vastgoedmakelaar, zijn honoraria en vergoedingen

Art. 26. Het creëren dient de rentabiliteit, de

- son numéro d'agrégation IPF ;
- la raison sociale de son établissement ou celle, accompagnée de la forme juridique, de la personne morale dans le cadre de laquelle il agit ;
- le nom de l'entreprise d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance ;
- les mentions imposées par la loi.

Art. 21. Les annonces, l'affichage, les panneaux d'information et tout autre moyen promotionnel que l'agent immobilier utilise ou auquel il fait appel doivent faire clairement apparaître qu'ils émanent d'un agent immobilier.

CHAPITRE VII – L'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères

Art. 22. L'agent immobilier ne peut exercer une activité réglementée d'agent immobilier en collaboration avec une personne pratiquant illégalement une telle activité.

Art. 23. L'agent immobilier doit s'abstenir de toute attitude ou acte déloyal de nature à nuire à un confrère.

Art. 24. L'agent immobilier respecte les accords de collaboration conclus avec des confrères et veille à acquiescer en temps et en heure les montants dont il serait redevable à l'égard d'un confrère en vertu d'une collaboration.

Art. 25. Si plusieurs agents immobiliers souhaitent travailler de manière co-exclusive, leurs relations doivent être caractérisées par un véritable esprit de collaboration. Ils doivent échanger toutes les informations et tous les documents dans l'intérêt de la mission et établir sans à cet effet une convention écrite de collaboration.

CHAPITRE VIII – Les agents immobiliers, ses honoraires et indemnités

Art. 26. Les honoraires doivent acquiescer la

wandigheid en de omvattende aanpak van het beroep te verzekeren.

Art. 27. Uitzonderend 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, commissies, voordelen of beloningen ontvangen.

Art. 28. De vastgoedmakelaar mag geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn.

HOOFDSTUK IX – De vastgoedmakelaar en de financiële bewegingen

Art. 29. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar en de vastgoedmakelaar-rechtsmeester 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 behalen in het kader van zijn opdracht, tenzij zijn opdrachtgever met het oog daarop beslist een eigen rekening te openen.

De niet overeenkomstig artikel 30 afgegeven of overgeschreven gelden en waarden moeten door de vastgoedmakelaar op die derdenrekening worden geplaatst, behoudens andersluidende instructie van zijn opdrachtgever.

Overminderd 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 uiteindelijk ontvanger van deze gelden en waarden.

Art. 30. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar en de vastgoedmakelaar-rechtsmeester, die in uitvoering van zijn vastgoedactiviteit gelden en waarden ontvangt waarvan hij niet de overeenkomsten uiteindelijk ontvanger is, is nieton dit door de betrokken partij of partijen of een gerechtelijke beslissing van hem wordt gecist verplicht deze, na afrekening, onverwijld af te geven of over te schrijven aan de rechtlicheborden of de door deze laatste

rentabilité, l'honorabilité et l'indépendant de la profession.

Art. 27. L'agent immobilier ne peut, en conventions particulières entre toutes les parties concernées, percevoir d'honoraires, commissions, d'avantages ou de gratifications que de son commettant ou, le cas échéant, d'un confrère avec lequel il a obtenu un accord de collaboration.

Art. 28. L'agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires, de défrayements d'indemnisation qui n'aient été légalement convenu conventionnellement admis.

CHAPITRE IX – L'agent immobilier et les mouvements financiers

Art. 29. L'agent immobilier intermédiaire régisseur doit ouvrir un compte de tiers, dédié à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs qu'il est appelé à détenir au profit et le cadre de sa mission, sauf si son commettant décide d'ouvrir un compte personnel à effet.

Les fonds et valeurs non remis au tiers conformément à l'article 30 doivent être placés par l'agent immobilier sur ce compte tiers, sauf instruction contraire de son commettant.

Sans préjudice d'une décision de justice, les conventions particulières conclues avec des tiers ou avec le commettant, les éventuels intérêts produits par les fonds et valeurs placés au compte de tiers sont acquis au tiers final de ces fonds et valeurs.

Art. 30. L'agent immobilier intermédiaire régisseur qui perçoit, dans l'exercice de sa activité d'agent immobilier, des fonds et valeurs dont il n'est pas le destinataire convenu, est tenu, s'il en est requis par les parties concernées, ou par une décision de justice, de les remettre au de les transmettre rétrograd, après décompte, aux ayant droit ou personnes que ces derniers lui désignent

aangewezen personen.

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

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

Art. 31. 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 30, tenzij de vastgoedmakelaar zich ervan bewust is frauduleus inbreuk te plegen op de rechten van derden.

Art. 32. 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 betalings verrichten die begroot werden in een dwingende gerechtelijke beslissing ter zake, en waarvan hij op de hoogte is.

Art. 33. De vastgoedmakelaar is verplicht 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.

Art. 34. De vastgoedmakelaar zal kwijting afleveren voor elk bedrag, elke waarde of elk effect dat in zijn handen of in handen van zijn aangesnelde afgegeven wordt.

HOOFDSTUK X – De vastgoedmakelaar en de discretieplicht

Art. 35. 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 degene die opdrachtgever is en er kennis van te worden kan.

Il est permis à l'agent immobilier de convenir, avec les ayant-droit, de l'indemnisation de ses propres frais de transfert ou d'encaissement.

L'agent immobilier réclamera, s'il échet, les coordonnées des personnes ou des comptes à créditer.

Art. 31. La rémunération de l'agent immobilier pourra, de l'accord de son commettant, être prélevée sur les fonds et valeurs visés à l'article 30 et définitivement acquis au commettant, à moins que l'agent immobilier n'ait conscience d'agir en fraude du droit des tiers.

Art. 32. De l'accord du commettant, l'agent immobilier effectuera, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements aux tiers convenus.

L'agent immobilier effectuera également, avant transfert de ces fonds et valeurs, les paiements liquidés par une décision de justice contraignante en la matière, et dont il scrupuleusement avisé.

Art. 33. L'agent immobilier est tenu de faire garantir les fonds et valeurs qu'il détient ou gère dans le cadre de l'exercice de sa mission d'intermédiaire ou d'administrateur de biens.

Art. 34. L'agent immobilier délivrera quittance de toute somme, valeur ou effet versé entre ses mains ou celles de ses préposés.

CHAPITRE X – L'agent immobilier et le devoir de discrétion

Art. 35. L'agent immobilier est tenu au respect d'un devoir de discrétion, qu'il doit faire également respecter par les personnes travaillant sous son autorité.

Ce devoir de discrétion signifie que l'agent immobilier ne peut communiquer des données, faits et opinions relatifs à une mission à des personnes autres que celles qui sont autorisées en ce domaine.

dit zowel tijdens als na zijn opdracht.

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

- 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.

Art. 36. De vastgoedmakelaar mag nooit onder het voorwendsel van zijn discretieplicht verkeerde informatie verstrekken.

HOOFDSTUK XI – De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking

Art. 37 De vastgoedmakelaar besceet de nodige aandacht aan zijn beroepsvervolmaking.

De vastgoedmakelaar ingeschreven in de kolom "vastgoedmakelaar-bemiddelaar" moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. De vastgoedmakelaar ingeschreven in de kolom "vastgoedmakelaar-adviseur" moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar.

durant qu'après sa mission.

Il n'y a pas de manquement disciplinaire au devoir de discrétion si des informations relatives à une mission sont données par l'agent immobilier, notamment :

- dans l'exercice de sa défense personnelle en matière judiciaire ou disciplinaire ;
- lorsque et dans la mesure où il a été déchargé expressément de son devoir de discrétion par son commettant quant à des éléments qui concernent personnellement ce dernier ;

- lorsqu'il constate que l'on agit en fraude de ses droits ou de ceux de son commettant et qu'il s'avère que la communication d'informations relatives à une mission doit être faite pour rétablir ou sauvegarder ces droits ;

- lorsque des informations utiles ou nécessaires à l'exercice de la mission doivent être transmises ou échangées avec des personnes impliquées dans celle-ci, tels que les collaborateurs internes ou externes de l'agence immobilière, permanents ou occasionnels, ou des spécialistes.

Art. 36. L'agent immobilier ne peut jamais fournir d'informations erronées sous prétexte de son devoir de discrétion.

CHAPITRE XI – L'agent immobilier et son perfectionnement professionnel

Art. 37. L'agent immobilier consacre l'attention nécessaire à son perfectionnement professionnel.

L'agent immobilier inscrit dans la colonne "agent immobilier-intermédiaire" doit suivre au moins dix heures de formation permanente par année calendaire. L'agent immobilier inscrit dans la colonne "agent immobilier-avocat" doit suivre au moins dix heures de formation permanente par année calendaire.

Art. 45. Wanneer de wet dit aan de partijen oplegt is de vastgoedmakelaar-bemiddelaar gehouden om een geschreven overeenkomst af te sluiten.

Wanneer deze wetgeving van toepassing is dienen de overeenkomsten afgesloten door een vastgoedmakelaar-bemiddelaar het Wetboek van Economisch Recht, alsook de besluiten genomen in uitvoering van dit Wetboek te eerbiedigen.

Art. 46. De schattingen en ramingen van de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, zowel beklapte als uitgebreide, moeten opricht verricht worden, onverminderd eventuele verfijningen.

Art. 47. 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 bekommen 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.

Art. 48. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar moet er zich bij zijn potentiële opdrachtgever van vergewissen of deze reeds een mandaat heeft toevertrouwd aan een ander persoon. Desgevallend mag hij geen dergelijk mandaat aanvaarden, tenzij dit mandaat aanvangt ten vroegste de dag nadat het lopend mandaat werd beëindigd.

Art. 49. 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 gelijkijdige tussenkomst van een zonder exclusiviteit werkende collega, zal hij de opdrachtgever wijzen op de risico's van cumulatieve van honoraria die deze laatste verschuldigd zou kunnen zijn.

Art. 45. Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier intermédiaire est tenu de conclure un contrat écrit.

Les contrats conclus par l'agent immobilier intermédiaire doivent respecter le Code de droit économique, ainsi que les articles pris en exécution de ce Code, lorsque cette réglementation est applicable.

Art. 46. Les estimations et évaluations de l'agent immobilier intermédiaire, qu'elles soient concises ou développées, doivent être faites de manière sincère, sans préjudice d'éventuels affinements.

Art. 47. L'agent immobilier intermédiaire a l'obligation d'exprimer à son commandant des réserves au sujet du prix que ce dernier estime et qu'entendrait obtenir dans le cadre d'une évaluation ou d'une commercialisation de son bien si ce prix est, à sa connaissance, manifestement disproportionné à la hausse ou à la baisse par rapport à la valeur du bien ou au prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une commercialisation.

Art. 48. L'agent immobilier intermédiaire s'informe auprès de son commandant potentiel pour vérifier s'il a déjà confié un mandat à une autre personne. Dans l'affirmative, il ne peut accepter un tel mandat, sauf s'il prend effet après la fin du mandat en cours.

Art. 49. L'agent immobilier intermédiaire s'informe auprès de son commandant potentiel pour vérifier que la mission qui lui est proposée est ou non déjà confiée à un collègue.

Si le commandant porte à la connaissance de l'agent immobilier intermédiaire, au moment de la conclusion d'une mission non-exclusive, l'intervention concurrente d'un collègue agissant sans exclusivité, l'agent immobilier intermédiaire avertira l'attention du commandant sur les risques de cumul d'honoraires dont ce dernier pourrait être

Art. 50. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar moet er zich bij zijn potentiële opdrachtgever reeds van vergewissen of deze reeds in het bezit van een bemiddeliningsopdracht heeft toevertrouwd aan een andere vastgoedmakelaar en of deze eerdere vastgoedmakelaar desgevallend aan de opdrachtgever na de beëindiging van de bemiddeliningsopdracht een lijst bezorgde met gegevens van kandidaat wederpartijen waarvan precieze en individuele informatie werd verschaft.

Art. 51. Onverminderd de bijzondere afspraken, zal de vastgoedmakelaar-bemiddelaar ervoor zorgen zijn opdrachtgever te redigeren tijd te informeren over het verloop van zijn opdracht.

Art. 52. Tijdens zijn opdracht is de vastgoedmakelaar-bemiddelaar gehouden om de voorstel of elke vaste verbintenissen, aan hem overgemaakt door een gegadigde, onvervuld aan zijn opdrachtgever mee te delen, tenzij anderszins overeengekomen.

Art. 53. Op disciplinair vlak is de vastgoedmakelaar-bemiddelaar verantwoordelijk voor de solvabiliteit van de partij(en) 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, naar gelang 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 delicate of quasi-delictuele handeling die zijn burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang brengt.

HOOFDSTUK II - De informatieverstrekking over de goederen

Art. 54. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar zal er steeds op toe dat de door hem over te brengen goederen van de bestaande overeenkomsten met deze overeenkomsten

Art. 50. L'agent immobilier intermédiaire doit toujours vérifier auprès de son commandant potentiel s'il a déjà confié antérieurement une mission d'intermédiation à un autre agent immobilier et si ce dernier lui a en ce cas transmis dans le délai légal après la fin de la mission d'intermédiation une liste reprenant les données des candidats contreparties à qui une information précise et individuelle a été donnée.

Art. 51. Sans préjudice d'accords particuliers, l'agent immobilier intermédiaire veillera à informer en temps utile son commandant du déroulement de sa mission.

Art. 52. Sauf convention contraire, l'agent immobilier intermédiaire est tenu, durant l'exercice de sa mission, de communiquer aux relata à son commandant toute proposition ou engagement ferme qui lui est adressé par un amateur.

Art. 53. Sur le plan disciplinaire, l'agent immobilier intermédiaire n'est pas responsable de la solvabilité des amateurs qu'il présente au commandant et de la manière dont ces personnes respectent leurs engagements à l'égard de ce dernier, sauf si les carences ou manquements constatés, selon le cas :

- ont été sciemment eclusés par l'agent immobilier intermédiaire,
- ou ont résulté d'un acte ou d'une abstention contraire au contenu de ses obligations contractuelles,
- ou ont résulté d'un acte délicteux ou quasi-délicteux ayant généré sa responsabilité civile.

CHAPITRE II - L'information sur les biens

Art. 54. L'agent immobilier intermédiaire veillera toujours à ce que les prix des biens qu'il commercialise correspondent à ceux convenus avec le commandant.

manner moet de vastgoedmakelaar ingescreven in beide kolommen twintig uren permanente vorming volgen per kalenderjaar, te weten tien uren voor elke kolom.

De vastgoedmakelaar zal zijn vormingsprogramma vrij kiezen 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 kan vrij kiezen onder de vormen georganiseerd door:

1. het Instituut;
2. derden erkend door het Instituut;
3. derden niet erkend door het Instituut.

Voor de vormen die de vastgoedmakelaar heeft gevolgd bij niet door het Instituut erkende derden, zal hij, op verzoek van de Kamer, de nodige bewijzen dienen voor te leggen van de onderwerpen en de tijd die hij aan deze vormen heeft besteed.

Art. 38. De vastgoedmakelaar-stagiair zal de opleidingen volgen die het Instituut organiseert of hem oplegt.

HOOFDSTUK XII – *Belangenconflicten – Onverenigbaarheden – Welvoeglijkheid*

Art. 39. De vastgoedmakelaar moet elk belangenconflict vermijden.

Tenzake zal hij de potentiële opdrachtgever er duidelijk op wijzen dat hij tussenkomst 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.

Art. 40. Onverminderd de in de wet voorziene gevallen, is het een vastgoedmakelaar, die binnen het Instituut een rechtsprekende, een onderzoeks- of een adviserende functie uitoefent, verboden op gelijk welke wijze andere welke informatie aan derden te onthouden die tot het persoon die betrokken zijn bij de hem betreffende deuren te

Ainsi, l'agent immobilier inscrit dans les deux colonnes devra suivre vingt heures de formation permanente par année civile, soit dix heures pour chaque colonne.

L'agent immobilier choisira librement son programme de formation pour autant que cette dernière ait un lien avec les activités professionnelles d'un agent immobilier. Le perfectionnement doit également tenir compte notamment, de l'actualité juridique et technique.

Pour ce faire, l'agent immobilier pourra librement choisir parmi les formations organisées par :

1. l'Institut ;
2. des tiers agréés par l'Institut ;
3. des tiers non agréés par l'Institut.

Pour les formations que l'agent immobilier a suivies auprès de tiers non agréés par l'Institut, il devra, à la demande de la Chambre, fournir les preuves nécessaires quant aux sujets et au temps qu'il aura consacrés à ces formations.

Art. 38. L'agent immobilier stagiaire suivra les formations que l'Institut organise ou lui impose.

CHAPITRE XII – *Conflits d'intérêts – Incompatibilités – Bienveillance*

Art. 39. L'agent immobilier doit éviter tout conflit d'intérêts.

A cet effet, il indiquera sans équivoque à un commentant potentiel s'il intervient comme agent immobilier ou en une autre qualité et sera tenu d'informer le commentant de toute situation où l'éventuel cocontractant de ce dernier est une personne avec laquelle il a un lien moral, familial ou juridique.

Art. 40. Sans préjudice des cas prévus par la loi, il est interdit à un agent immobilier exerçant au sein de l'Institut, une fonction juridictionnelle, d'enquête ou d'avis, de divulguer de quelque manière que ce soit à des tiers toute information permettant d'identifier les personnes concernées par les dossiers dont il est chargé.

infiltreren.

Hij mag, noch voor persoonlijke, noch voor beroepsdoelinden, gebruik maken van de inwettelijke 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.

Indat bevoorrchte 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. 41. De vastgoedmakelaar, die binnen het Instituut een rechtsprekende of adviserende 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. 42. De vastgoedmakelaar die een functie in het Instituut uitoefent, mag op geen enkele wijze deelnemen aan de beslissingen tot toewijzing door het Instituut van orders, rechten of materiële of morele voordelen aan zichzelf, natuurlijke personen of rechtspersonen waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

Art. 43. De vastgoedmakelaar die een functie uitoefent in het Instituut mag zich niet op beroepen met de bedoeling een persoon ertoe te dwingen een overeenkomst met hem of met een derde aan te gaan.

HOOFDSTUK XIII – *De vastgoedmakelaar en het Instituut*

Art. 44. In het kader van het onderzoek van een tuchtdossier die tegen zijn persoon wordt gepend, is de vastgoedmakelaar gehouden om de bevoegde organen van het Instituut alle informatie en alle documenten die hem worden gevraagd over te maken, om deze organen toe te laten hun wettelijke bevoegdheden uit te oefenen.

DEEL II Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar bemiddelaar

HOOFDSTUK I *De vastgoedmakelaar*

Il ne peut d'avantage faire usage, à des fins personnelles ou professionnelles, d'informations privilégiées recueillies à l'occasion de l'exercice de cette fonction. Cette interdiction vaut jusqu'à l'expiration d'un délai de deux années après la clôture définitive de l'exercice de cette fonction.

On entend par informations privilégiées, toutes informations directement tirées des dossiers concernés par l'exercice de cette fonction et qui n'auraient pu être recueillies autrement.

Art. 41. L'agent immobilier exerçant au sein de l'Institut une fonction juridictionnelle ou d'avis est tenu de s'abstenir dans les cas visés à l'article 828 du Code judiciaire, lorsqu'il a connaissance d'une cause de récusation de sa personne.

Art. 42. L'agent immobilier exerçant une fonction au sein de l'Institut ne peut en aucune manière participer à des décisions d'attribution, par ce dernier, de marchés, de droits ou d'avantages matériels ou moraux à lui-même ou des personnes physiques et morales avec lesquelles il a un lien moral, familial ou juridique.

Art. 43. L'agent immobilier détenteur d'une fonction au sein de l'Institut ne peut arguer de celle-ci dans le but de contraindre une personne à contracter avec lui ou un tiers.

CHAPITRE XIII – *L'agent immobilier et l'Institut*

Art. 44. Dans le cadre de l'instruction d'un dossier disciplinaire ouvert à son encontre, l'agent immobilier est tenu de transmettre aux organes compétents de l'Institut toutes les informations et tous les documents qui lui sont demandés pour permettre à ces organes d'exercer leurs compétences légales.

DEEL II Obligations spécifiques de l'agent immobilier intermédiaire

HOOFDSTUK I *L'agent immobilier*

met de opdrachgever.

Art. 55. 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.

Art. 56. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar zal slechts met akkoord van zijn opdrachgever aftiches aanbrengen op het goed, en voegt zich naar de bepalingen dewelke terzake van toepassing zijn op het desbetreffend goed.

HOOFDSTUK III – De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot sommige derden en collega's

Art. 57. 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 vertoontenis 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 opdrachgever 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. 58. Indien een gegadigde hem mededeelt dat hij zijn rechten wenst over te dragen, of command te verklaren, zal de vastgoedmakelaar-bemiddelaar de opdrachgever informeren van de risico's van het niet-kennen van de identiteit of de bekwaamheid van de feitelijke medecontraquant.

Art. 59. 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

Art. 58. L'agent immobilier intermédiaire ne peut, dans sa publicité et ses annonces, inclure un erreur les personnes sur la disponibilité et les caractéristiques essentielles des biens qu'il présente.

Art. 56. L'agent immobilier intermédiaire ne procédera à un affichage sur le bien qu'avec l'accord de son commandant et se conformera aux dispositions applicables en la matière pour le bien concerné.

CHAPITRE III – L'agent immobilier intermédiaire dans ses rapports avec certains tiers et ses collègues

Art. 57. Avant qu'un amateur ne matérialise un engagement, l'agent immobilier intermédiaire s'informera quant à la capacité et aux pouvoirs de cet amateur, dans la mesure des moyens dont il dispose pour ce faire.

Dans les cas où l'engagement de l'amateur requerrait une autorisation ou un mandat, l'agent immobilier intermédiaire s'assurera de leur existence, à moins que l'amateur ne sa porte fort d'obtenir une telle autorisation ou ratification.

L'agent immobilier intermédiaire informera le commandant des doutes raisonnables qu'il aurait relativement à la capacité ou aux pouvoirs d'un amateur.

Art. 58. Si un amateur lui fait part de ses intentions de céder ses droits ou d'être command, l'agent immobilier intermédiaire informera son commandant des risques liés à l'ignorance de l'identité ou de la capacité du cocontractant final.

Art. 59. Avant de réclamer ou d'accepter des fonds en garantie de la part d'amateurs ayant émis un engagement unilatéral relativement à un bien, l'agent immobilier intermédiaire doit, si tel est le cas, les informer que sa mission n'est pas réservée à titre exclusif.

exclusief wordt uitgevoerd.

Art. 60. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag zijn opdrachgever niet anderszins verbonden overeenkomstig de voorwaarden van zijn mandaat.

Art. 61. 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.

Art. 62. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag ervoor een gegadigde overwijd op de hoogte te brengen van het gevolg dat door zijn opdrachgever uiteindelijk gegeven wordt aan een door de gegadigde ondertekende en afgegeven verbintenis.

Art. 63. Tenzij hij een mandaat van zijn opdrachgever 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.

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.

HOOFDSTUK IV – Honoraria

Art. 65. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag geen wijze tot vastlegging van zijn reclamen bedingen, dat een belangencollict creëert tussen zijn belangen en deze van zijn opdrachgever, onder meer door te stellen dat de creëren overeenstemmen met het surplus tussen het initieel met de opdrachgever overeengekomen bedrag en het uiteindelijk bekomen bedrag bij de transactie dewelke het voorwerp uitmaakt van zijn opdracht.

HOOFDSTUK V – Inzake bepalingen

Art. 66. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar

Art. 60. L'agent immobilier intermédiaire ne peut engager son commandant que conformément aux termes de son mandat.

Art. 61. Lorsqu'un amateur lui remet en mains propres un exemplaire unique d'un document par lequel celui-ci s'engage, l'agent immobilier intermédiaire lui en fournira copie.

Art. 62. L'agent immobilier intermédiaire veille à faire parvenir sans retard à un amateur la suite qui serait définitivement réservée par son commandant à un engagement souscrit et transmis par l'amateur.

Art. 63. A moins qu'il détienne un mandat de son commandant ou qu'il se porte personnellement fort, l'agent immobilier intermédiaire ne peut contracter avec un amateur relativement à un bien qu'il commercialise.

Art. 64. L'agent immobilier intermédiaire ne peut sciemment entamer la commercialisation d'un bien faisant l'objet d'une mission réalisée à titre exclusif par un confrère, et encore en cours.

Il ne peut non plus sciemment entamer, à titre exclusif, la commercialisation d'un bien lorsqu'un confrère dispose d'une mission non exclusive y afférente, et encore en cours.

CHAPITRE IV – Honoraires

Art. 65. L'agent immobilier intermédiaire ne peut stipuler de mode de détermination de ses honoraires qui crée une situation de conflit entre ses intérêts et ceux de son commandant, notamment en stipulant des honoraires correspondant au surplus entre le montant initialement convenu avec son commandant et celui effectivement obtenu de la transaction faisant l'objet de sa mission.

CHAPITRE V – Dispositions diverses

Art. 66. L'agent immobilier intermédiaire ne

HOOPDSTUK II – Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-syndicus

Art. 76. Wanneer de wet dit aan de partijen oplegt is de vastgoedmakelaar-syndicus gehouden om een geschreven overeenkomst af te sluiten.

Art. 77. De vastgoedmakelaar-syndicus dient, voor elke vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is, te beschikken over een afzonderlijke rekening, waarvan hij de enige verantwoordelijke is, zoals voorzien in de wet.

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 zal het nodige doen om er over te waken dat de schadevergoeding, *risorno*, terugbetalingen en, in het algemeen, elk bedrag die toekent aan de vereniging van mede-eigenaars rechtstreeks gestort wordt op de rekening van deze laatste.

Art. 80. 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. 81. De vastgoedmakelaar-syndicus dient alles in het werk te stellen om de eventuele raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen in de mogelijkheid te stellen hun taken uit te voeren, zonder dat deze verplichting hem machtiel om geweld te geven aan initiatieven van de raad van mede-eigendom of van de commissaris van de rekeningen die niet wettelijk of in een overeenkomstige hoedanigheid zijn.

CHAPITRE II – Obligations spécifiques de l'agent immobilier syndic

Art. 76. Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier syndic est tenu de conclure un contrat écrit.

Art. 77. L'agent immobilier syndic doit, pour chaque association de copropriétaires dont il est le syndic, disposer d'un compte distinct dont il est le seul responsable, tel que prévu par la loi.

Art. 78. L'agent immobilier syndic respecte les dispositions du Code civil relatives à la copropriété et les obligations qui lui sont imparties en tant que tel en vertu d'une loi ou d'un statut ou de règlements afférents à un bien qui ne contreviendraient pas à des dispositions légales contraignantes, ainsi que celles résultant de la convention qui le lie à son commettant.

Art. 79. L'agent immobilier syndic fera le nécessaire pour veiller à ce que les indemnités, ristournes, remboursements et, de manière générale, toute somme revenant à l'association des copropriétaires soient versés directement sur le compte de cette dernière.

Art. 80. L'agent immobilier syndic veille à adopter une stricte neutralité dans les conflits qui impliqueraient des copropriétaires ou des occupants et qui ne concernent pas la gestion de l'association, sans préjudice de ses obligations légales ou conventionnelles, en ce respect à attacher à une décision de justice.

Art. 81. L'agent immobilier syndic doit tout mettre en œuvre afin de permettre à l'assemblée générale de copropriétaires et au commissaire aux comptes de remplir leurs missions, sans que cette obligation ne l'autorise à donner suite à des initiatives du conseil de copropriétaires ou du commissaire aux comptes, non légalement ou contractuellement autorisées.

Art. 82. De vastgoedmakelaar-syndicus en de periode die tijdelijk aan hem werd toegevoegd moeten onder elkaar een optimale samenwerking van hun taak aangepaste uitbouwen.

Art. 83. De gerechtelijke aangeselde 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. 84. De vastgoedmakelaar-syndicus zal alle bewijskrachtige stukken met betrekking tot de afrekeningen, evenals een gedetailleerde verzoegensstaat, ter beschikking houden in zijn kantoor.

Overnemen artikel 577-8, § 4, 9°, van het Burgerlijk Wetboek, zal hij deze stukken bewaren gedurende een periode van tien jaar na datum van de vertregen kwijting.

Art. 85. In het kader van de overhandiging zoals voorzien bij artikel 577-8, § 4, 9°, van het Burgerlijk Wetboek, tussen vastgoedmakelaar-syndici, zal de afretende syndicus en zijn opvolger een gedetailleerde inventaris opstellen met de overgedragen zaken.

HOOPDSTUK III – Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-remmeester

Art. 86. Wanneer de wet dit aan de partijen oplegt is de vastgoedmakelaar-remmeester gehouden om een geschreven overeenkomst af te sluiten.

Wanneer deze wetgeving van toepassing is dienen de overeenkomsten afgesloten door een vastgoedmakelaar-remmeester het Wetboek van Economisch Recht, alsook de besluiten genomen in uitvoering van dit Wetboek te respecteren.

Art. 87. Indien de vastgoedmakelaar-remmeester van zijn verplichtingen een volmacht ontvangt om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van beide partijen, mag deze volmacht geen volmacht afgeven opgevoerd worden voor de afsluiting van een overeenkomst.

Art. 82. L'agent immobilier syndic et celui qui lui est adjoind provisoirement doivent instaurer entre eux une collaboration optimale et adaptée à l'étendue de leur mission.

Art. 83. L'agent immobilier syndic désigné par voie de justice est tenu aux mêmes obligations que celles auxquelles est soumis un syndic ordinaire, sous réserve et dans les limites des décisions judiciaires qui lui seraient applicables.

Art. 84. L'agent immobilier syndic tient les pièces justificatives relatives aux décomptes, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à la disposition en ses bureaux.

Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 9°, du Code civil, il conserve ces pièces pendant dix ans à dater de sa décharge.

Art. 85. Dans le cadre de la transmission visée par l'article 577-8, § 4, 9°, du Code civil intervenant entre agents immobiliers syndics, le syndic sortant et celui qui lui succède établissent un inventaire détaillé des pièces transmises.

CHAPITRE III – Obligation spécifique de l'agent immobilier régisseur

Art. 86. Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier régisseur est tenu de conclure un contrat écrit.

Les contrats conclus par l'agent immobilier régisseur doivent respecter le Code de droit économique, ainsi que les arrêtés pris en exécution de ce Code, lorsque cette réglementation est applicable.

Art. 87. Si l'agent immobilier régisseur reçoit une procuration de son commettant en vue de le représenter à l'assemblée générale des copropriétaires, cette procuration ne peut couvrir que l'assemblée générale, hormis le cas d'une procuration initialement donnée par écrit.

algemene of specifieke notariële volmacht.

TITTEL IV – Stofbepalingen

Art. 88. 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. 89. De bepalingen van dit reglement worden op tuchtrechtelijk vlak slechts van toepassing op de zestiende dag na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad.

TITRE IV – Dispositions finales

Art. 88. A moins qu'une formalité écrite soit expressément imposée en vertu d'une disposition légale, les obligations prévues en vertu du présent code à charge de l'agent immobilier en matière d'information du commanditaire ou des tiers ne requièrent aucune obligation de constituer un écrit.

Art. 89. Les dispositions du présent code ne sont d'application, sur le plan déontologique, que le sixantième jour suivant leur publication au Moniteur belge.

Promotiesche richtlijn betreffende de deontiekering van de vastgoedmakelaar behelzende tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V.

Artikel 1. Het toepassingsgebied van deze richtlijn is beperkt tot de vastgoedmakelaar zoals voorzien in artikel 29 van het reglement van plichtenleer.

Vit 2. Behalve wanneer het gebruik van een "derdenrekening" van een andere vastgoedmakelaar of van een rechtspersoon binnen welk kader de vastgoedmakelaarsactiviteiten worden uitoefend wordt gerechtvaardigd, is de vastgoedmakelaar titularis van een rekening genaamd "derdenrekening" exclusief bestemd voor het ontvangen of overmaken van fondsen en waarvan beoogd door artikel 29, tweede lid, van het reglement van plichtenleer.

Vit 3. De "derdenrekening" is een rekening geopend bij een financiële instelling krachtens een overeenkomst welke immers 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 worden toegestaan, en mag ook onder geen enkel beding dienen als waarborg;

3° geen enkele vorm van compensatie, fisieke of eenheid tussen de "derdenrekening" en andere bankrekeningen van vastgoedmakelaar mag bestaan;

4° vanaf de opening van zijn "derdenrekening", geeft de vastgoedmakelaar onherroepelijk aan de rechtskundige assessor van de Hivorendle Kamer waarvan hij althans alle macht, om van de bank mededeling en kopie te ontvangen, op verzoek van deze assessor, van alle vermeldingen die zijn personeel op de "derdenrekening" en van alle andere vermeldingen op de bankrekening.

Directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 29, 66 et 68 du code de déontologie de l'IPPI

Article 1^{er}. Le champ d'application de la présente directive est limité à l'agent immobilier visé par l'article 29 du code de déontologie.

Art. 2. Sauf à justifier de l'usage du « compte de tiers » d'un autre agent immobilier ou d'une personne morale dans le cadre de laquelle des activités d'agent immobilier sont exercées, l'agent immobilier est titulaire d'un compte intitulé « compte de tiers » exclusivement destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs visés par l'article 29, alinéa 2, du code de déontologie.

Art. 3. Le « compte de tiers » est un compte à vue ouvert auprès d'une institution financière en vertu d'une convention qui devra prévoir au minimum que :

1° l'agent immobilier s'engage à ce que ce compte ne présente jamais un solde débiteur ;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un « compte de tiers », lequel ne pourra jamais servir de sûreté ;

3° aucune compensation, fusion ou stipulation d'unicité de compte entre le « compte de tiers » et d'autres comptes en banque de l'agent immobilier ne pourra exister ;

4° dès l'ouverture de son « compte de tiers », l'agent immobilier donne irrévocablement tout pouvoir à l'assesseur juridique de la Chambre exécutive dont il dépend, de recevoir de la part de l'institution financière, sur demande de cet assesseur, communication et copie de toutes les opérations qui ont eu lieu sur ce « compte de tiers » et de toute autre opération en ce compte.

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 delen voorafgegaan door de vermelding "derdenrekening".

Gezien om gevoegd te worden bij ons besluit van 29 juni 2018 tot goedkeuring van het reglement van plichtleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Art. 4. L'agent immobilier dont le « compte de tiers » n'est pas indiqué sur son papier à lettres, doit toujours préciser par écrit, lorsqu'il demande des fonds, le numéro de « compte de tiers » sur lequel ceux-ci doivent être versés, précédé de la mention « compte de tiers ».

Vu pour être annexé à notre arrêté du 29 juin 2018 portant approbation du code de déontologie de l'institut professionnel des agents immobiliers.

Van Koningswege :

FLIP

De Minister van Middenstand,
Zelfstandigen en KMO's,

D. DUCARME

Par le Roi:

PHILIPPE

Le Ministre des Classes Moyennes,
des Indépendants et des PME,

D. DUCARME

ANNEXES

Annexe II : Procès-verbal de reprise/remise d'une copropriété