



syntrawest.be

Vastgoed Fundamentals

2026-2027

Docent: Kerckhof Bruno

© Copyright

- Dit leermateriaal is auteursrechtelijk beschermd. De docent is auteur en eigenaar van de inhoud. Syntra West treedt op als organisator van de opleiding.
- Het wordt uitsluitend ter beschikking gesteld aan ingeschreven cursisten. Kopiëren, delen, openbaar maken, verspreiden of doorgeven aan derden is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de auteur en Syntra West.
- Het leermateriaal is met zorg samengesteld, maar wordt ter beschikking gesteld zonder garantie op juistheid of volledigheid. De docent/auteur en Syntra West zijn niet aansprakelijk voor fouten, onvolledigheden of schade die voortvloeit uit het gebruik ervan.
- De docent/auteur en Syntra West behouden zich het recht voor om inhoud, beeldmateriaal en informatie indien nodig zonder voorafgaande kennisgeving aan te passen of te verbeteren.



INLEIDING	8
Terminologie	12
HOOFDSTUK 1 ORGANISATIE VAN HET BEROEP	13
AFDELING 1. HISTORIEK	13
AFDELING 2. HET BIV EN HAAR ORGANEN	14
§ 1. De Nationale Raad: wetgevend orgaan.....	15
§ 2. Het Bureau: uitvoerend orgaan.....	16
§ 3. De Uitvoerende Kamers: rechtsprekend orgaan.....	17
§ 4. De Kamers van Beroep: rechtsprekend orgaan.....	20
AFDELING 3. DE BESCHERMING VAN HET BEROEP VAN VASTGOEDMAKELAAR	21
§ 1. Wie is vastgoedmakelaar?.....	21
§ 2. Uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon	22
§ 3. Zelfstandige medewerkers - aanbrengers van klanten	23
§ 4. De bediende en het BIV-lidmaatschap	24
§ 5. De beroepsactiviteit van de vastgoedmakelaar en onverenigbaarheden.....	24
§ 6. Wat valt niet onder toepassing van de Vastgoedmakelaarswet	25
§ 7. Onwettige uitoefening	25
Hoofdstuk 2: De toegang tot het beroep	28
AFDELING 1. ALGEMEEN	28
AFDELING 2. TOELATINGSVOORWAARDEN	29
§ 1. Diploma	29
§ 2. Toegang op basis van beroepservaring	30
§ 3. De occasionele uitoefening van het beroep.....	32
AFDELING 3. PROCEDURE	33
AFDELING 4. GEVOLGEN VAN DE ERKENNING	35
HOOFDSTUK 3 DE STAGE	36
AFDELING I. BIJ DE STAGE BETROKKEN ORGANEN	36
§ 1. Nationale Raad	36
§ 2. Uitvoerende Kamer	36

§ 3. Kamer van Beroep	36
AFDELING 2. ALGEMENE VOORWAARDEN TOT INSCHRIJVING OP DE LIJST VAN DE STAGIAIRS	36
AFDELING 3. STAGEMEESTER EN STAGEOVEREENKOMST	37
§ 1. Stagemeester	37
§ 2. Stageovereenkomst.....	39
AFDELING 4.INSCHRIJVINGSPROCEDURE OP DE LIJST VAN DE STAGIAIRS	40
AFDELING 5. ALGEMENE GEVOLGEN VAN DE INSCHRIJVING ALS STAGIAIR	40
AFDELING 6. VERLOOP VAN DE STAGE	41
§ 1. Doel - Activiteiten.....	41
§ 2. Duur.....	41
§ 3. Verplichtingen van de partijen	42
§ 4. Stageverslagen	43
§ 5. Bijscholing	44
§ 6. Onderbreking van de stage	44
§ 7. Vervroegde beëindiging van de stageovereenkomst.....	45
AFDELING 7. DE PRAKTISCHE BEKWAAMHEIDSTEST	46
AFDELING 8. EINDE STAGE - INSCHRIJVING OP HET TABLEAU VAN DE TITULARISSEN	47
HOOFDSTUK 4 DE DEONTOLOGIE ALGEMEEN	48
AFDELING 1. HISTORIEK (VORIGE PLICHTENLEER) EN INLEIDING TOT DE HUIDIGE PLICHTENLEER.....	48
AFDELING 2. OVERGANG TUSSEN DE OUDE EN DE NIEUWE PLICHTENLEER.....	50
AFDELING 3. ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN.....	52
AFDELING 4. DEFINITIES	56
HOOFDSTUK 5 DE VERPLICHTINGEN INZAKE BEMIDDELING	57
AFDELING 1. DEONTOLOGISCHE VERPLICHTINGEN	57
§ 1. Het verwerven van een opdracht.....	57
§ 2. De uitvoering van een opdracht.....	63
AFDELING 2. VAN 11 AANBEVELINGEN VAN DE COMMISSIE VOOR ONRECHTMATIGE BEDINGEN NAAR EEN KB BETREFFENDE VASTGOEDMAKELAARSCONTRACTEN VOOR BEMIDDELAARS.....	74
§ 1. Lastgeving of aanneming.....	75

§ 2. Exclusiviteitsclausule	75
§ 3. Ereloon	76
§ 4. Duur	79
§ 5. Beëindiging door de opdrachtgever: schadebeding versus opzegbeding	79
§ 6. Verzakingsbeding (herroepingsbeding) in geval van afsluiten makelaarscontract buiten het kantoor ..	83
§ 7. Van aanbevelingen naar “KB Freya”?	84
§ 8. KB inzake vastgoedmakelaarscontracten: nieuwe regel vanaf 1 februari 2007	84
§ 9. KB inzake vastgoedmakelaarscontracten: nieuwe regel vanaf 1 februari 2024	84
HOOFDSTUK 6 DE VERPLICHTINGEN INZAKE BEHEER	92
AFDELING 1. OVERZICHT	92
AFDELING 2. SYNDICUS	93
§ 1. Het verwerven van een opdracht	93
§ 2. De uitvoering van het beheer als syndicus	99
§ 3. Einde van het mandaat	117
AFDELING 3. RENTMEESTER	117
§ 1. Het verwerven van een opdracht	118
§ 2. Uitoefening van het beheer	120
De deontologische verplichtingen toegespitst op de rentmeester	120
HOOFDSTUK 7 PROCESRECHT BINNEN HET BIV	128
AFDELING 1. HET TUCHTPROCESRECHT	128
§ 1. De klachtingang	128
§ 2. De oproeping	131
§ 3. De intermediaire periode	133
§ 4. De zitting van de tuchtkamer	133
a. Het uitspreken van een voorwaardelijke straf	136
b. De uitspraak voorlopig opschorten	136
§ 5. De gevolgen van de sancties	136
§ 6. De rechtsmiddelen	137
§ 7. Maximale transparantie voor tuchtdossiers	140

AFDELING 2.DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE	141
§ 1. Algemene procedure.....	141
§ 2. Specifieke verplichtingen	142
HOOFDSTUK 8 Regels inzake regels inzake BAV en borgstelling + derdenrekening	145
AFDELING 1. BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING EN BORGSTELLING	145
§ 1. De verzekeringsnemer.....	145
§ 2. De verzekerde	145
§ 3. Wie is de benadeelde?	146
§ 4. Voorwerp van de verzekering	146
§ 5. Wat valt onder de verzekeringsdekking	146
§ 6. Duurtijd van de verzekering	147
§ 7. Gevolgen van niet-verzekering.....	147
AFDELING 2. DERDENREKENING	148
CAPITA SELECTA	149
1. ONDERZOEKS- EN INFORMATIEPLICHTEN VAN DE VASTGOEDMAKELAAR IN DE TUCHTRECHTSPRAAK...	149
1. Inleidende beschouwing	149
2. Privacycommissie geeft aanbeveling aan verhuurders en vastgoedmakelaars over informatie-inzameling huurder	157
3. Anti-witwaswet: strenger klantenonderzoek in strijd tegen witwassen.....	159
4. Barema's voor de prestaties van beoefenaars van de vastgoedberoepen. Het BIV en barema's?	164
5. Wet mede-eigendom in volgelvlucht	166
WETGEVING	
<u>1. Het reglement van plichtenleer en de aangehechte richtlijn werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 29 juni 2018 en in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 31 oktober 2018.....</u>	181
TITEL I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN.....	181
HOOFDSTUK I - Algemene bepaling.....	181
HOOFDSTUK II - Definities	181
HOOFDSTUK III - De vastgoedmakelaar en zijn aansprakelijkheid: principes.....	182
HOOFDSTUK IV - De vastgoedmakelaar en het respect voor het privé-leven.....	183
HOOFDSTUK V - De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever	183

HOOFDSTUK VI - De vastgoedmakelaar - informatieverstrekking over zijn vastgoedkantoor en de verhandelde of beheerde goederen, in het kader van de promotie of de uitoefening van zijn diensten	185
HOOFDSTUK VII - De vastgoedmakelaar in zijn relatie met zijn collega's.....	185
HOOFDSTUK VIII - De vastgoedmakelaar, zijn honoraria en vergoedingen.....	185
HOOFDSTUK IX - De vastgoedmakelaar en de financiële bewegingen	186
HOOFDSTUK X - De vastgoedmakelaar en de discretieplicht	187
HOOFDSTUK XI - De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking.....	187
HOOFDSTUK XII - Belangenconflicten - Onverenigbaarheden - Welvoeglijkheid.....	188
HOOFDSTUK XIII - De vastgoedmakelaar en het Instituut	188
TITEL II BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR.....	189
HOOFDSTUK I - De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever	189
HOOFDSTUK II - De informatieverstrekking over de goederen	190
HOOFDSTUK III - De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot sommige derden en collega's.....	190
HOOFDSTUK IV - Honoraria.....	191
HOOFDSTUK V - Diverse bepalingen.....	191
TITEL III BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEHEERDER.....	192
HOOFDSTUK I - Gemeenschappelijke bepalingen voor alle vastgoedmakelaar-beheerders	192
HOOFDSTUK II - Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-syndicus	193
HOOFDSTUK III - Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-rentmeester	194
TITEL IV SLOTBEPALINGEN.....	194
Deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V.	195
 2. Koninklijk Besluit van 28 september 2023 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten tussen ondernemingen en consumenten (B.S., 6 november 2023).....	196
 3. Vastgoedmakelaarswet (Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar – Staatsblad 22 augustus 2013)	200
 4. Koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars - B.S., 26 september 2012	216
 5. 13 NOVEMBER 2023. - Koninklijk besluit tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.....	234

6.	Koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar (B.S. 6 september 2013).....	243
7.	Boek 3 wetboek Goederen van het Burgerlijk wetboek – regels inzake mede-eigendom)	246

INLEIDING

De vastgoedmakelaar

De vastgoedmakelaar is een zelfstandige of een gemandateerde van een rechtspersoon. Om zijn taak naar behoren te kunnen uitoefenen, moet hij erg uiteenlopende materies beheersen, zoals burgerlijk recht, fiscale wetgeving, handelsrecht, stedenbouw en ruimtelijke ordening, hypothecaire kredietverstrekking, marktkunde, e.d.

Bij KB van 6 september 1993 werd het beroep van vastgoedmakelaar gereguleerd (later hernoemd door de Wet van 11 februari 2013 en het KB van 30 augustus 2013). Onder vastgoedmakelaar wordt zowel de makelaar als de beheerder (rentmeester en syndicus) verstaan. Beide activiteiten zijn beschermd, en de uitvoerder ervan draagt de beschermde titel van vastgoedmakelaar. Daardoor kan niemand nog het beroep uitoefenen of de titel voeren zonder ingeschreven te zijn op de tabel van de vastgoedmakelaars, bijgehouden door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

Sinds 1 september 2013 werd de BIV-ledenlijst opgesplitst in twee dekolommen: 'vastgoedmakelaars-bemiddelaars' en 'vastgoedmakelaars-syndici'.

De Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013 wou het beroep op een specifieke manier reguleren. In dit opzicht voorziet de wettekst dat het BIV een tableau zal moeten bijhouden van vastgoedmakelaars gesplitst in twee kolommen, de ene die de 'vastgoedmakelaars-bemiddelaars' en de andere die de 'vastgoedmakelaars-syndici' herneemt. Op de ene kolom zullen de 'bemiddelaars' zich kunnen inschrijven, op de andere de 'syndici'. 'Rentmeesters' zullen kunnen kiezen op welke van de twee kolommen ze zich wensen in te schrijven (art. 3 vastgoedmakelaarswet).

Van bij hun inschrijving zullen de stagiair-vastgoedmakelaars dus een keuze moeten maken of zij een stage als 'bemiddelaar' dan wel als 'syndicus' wensen te lopen. Een gelijktijdige stage 'bemiddelaar' én 'syndicus' zal tevens mogelijk zijn (twee afzonderlijke stages).

Hoewel er geen onverenigbaarheid bestaat tussen deze twee categorieën vastgoedmakelaars, wordt er een wettelijke basis voorzien zodat de Koning specifieke maatregelen kan nemen ten opzichte van deze twee categorieën vastgoedmakelaars inzake de verplichte verzekering, opleiding of vereisten betreffende het minimumkapitaal. Wie beide activiteiten uitoefent, zal zich uiteraard op beide kolommen dienen in te schrijven.

De vastgoedmakelaar wordt aangesteld door zowel personen als rechtspersonen om in hun opdracht een onroerend goed (gebouwd of niet-gebouwd) te verhuren of te verkopen, ofwel te huren of te kopen.

Vastgoedbemiddeling

Hoewel niemand verplicht is een beroep te doen op de diensten van een vastgoedmakelaar om een onroerend goed te verkopen of te verhuren, kan men zich toch de vraag stellen of het niet beter is een vastgoedmakelaar in te schakelen om een vastgoedtransactie optimaal te doen verlopen.

De volgende vragenlijst kan nuttig zijn om zich een oordeel te vormen over de haalbaarheid van het zelfstandig realiseren van een vastgoedtransactie.

Beschikt u over:

- de bekwaamheid en de tijd om een marktonderzoek te doen voordat met de verkoop/aankoop of verhuur/huur wordt gestart?
- voldoende tijd voor verdere studie en voorbereiding, voor de begeleiding van kandidaat-kopers en voor het bezoek aan het goed?
- de noodzakelijke informatie met betrekking tot het pand (attesten en certificaten)?
- de handigheid om ontgoochelingen of afkeer om te buigen naar een blijvende positieve ingesteldheid?
- voldoende juridische kennis inzake vastgoed?
- een degelijke financiële en fiscale kennis?
- een realistische en emotioneel-afstandelijke kijk op de waarde van het goed?
- de vaardigheid om de kandidaat-koper/huurder discreet inlichtingen te vragen, of de verkoper/verhuurder privé-informatie te geven over vermogen, inkomen en kredietwaardigheid?
- toegang tot de kredietmarkt?
- een goede onderhandelingservaring?
- veel geduld?

Een negatief antwoord op de meeste van deze vragen laat vermoeden dat een beroep doen op de diensten van een vastgoedmakelaar zinvol is. Hij zal alles in het werk stellen om:

- de verkoop-, aankoop-, verhuur- of huurwaarde te bepalen;
- een volledig dossier samen te stellen, met alle noodzakelijke stukken (bodematteest, elektriciteitsattest, energieprestatiecertificaat, enz.);
- te onderzoeken of er geen wettelijke bezwaren zijn (hypotheken, schulden, stedenbouw, enz.);
- huurproblemen te bespreken of op te lossen;
- de eigendom of het gevraagde onder de aandacht te brengen van kopers/verkopers en huurders/verhuurders, of ook bij zijn collega's;
- de bezichtiging te regelen;
- de kopers te adviseren inzake premieregelingen, leningsvormen, vergunningen, enz.;
- geduldig te onderhandelen met de koper/verkoper of huurder/verhuurder, met kennis van zaken, zowel op financieel, fiscaal als juridisch vlak;
- een akkoord te bereiken en de onderhandse verkoop- of verhuurovereenkomst op te stellen;
- de verkoop af te werken tot de ondertekening van de authentieke akte bij de notaris;
- de huurwaarborg te regelen.

Vastgoedbeheer

De vastgoedbeheerder ontmoeten we als syndicus, de persoon die beheer van mede-eigendom waarneemt, of als rentmeester, de persoon die het beheer van privé-vastgoed waarneemt.

✓ De syndicus

“Syndicus”, het Latijnse woord voor “beheerder”, wordt hier begrepen als de bij wet verplichte beheerder van een mede-eigendom.

De syndicus, daartoe aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, neemt het administratief, financieel en technisch beheer van de mede-eigendom waar, waarbij hij namens de mede-eigenaars instaat voor het dagelijks beheer en voor de uitbating van de gemeenschappelijke delen.

Het is evident dat de syndicus van mede-eigendom moet beschikken over voldoende kennis op verschillende vlakken: financieel, fiscaal, juridisch, bouwkundig, enz., die rechtstreeks of onrechtstreeks met zijn functie te maken hebben. Het waarnemen van het administratieve, financiële en technische beheer vraagt van hem zin voor organisatie om de problemen op te lossen bij de uitbating van een goed. Het is zijn taak om ervoor te zorgen dat de vastgoedbelegging, die hem als beheerder wordt toevertrouwd, een probleemloze investering wordt en blijft, zowel voor de particuliere belegger/koper als voor de institutionele investeerder of overkoepelende, en vaak deelnemende financiële organisatie.

Uit die functie- en profielbeschrijving is ook af te leiden dat aan de syndicus hoge eisen worden gesteld inzake deontologie, eerbaarheid en solvabiliteit. De geldstroom die bij de uitbating, het onderhoud en de instandhouding van onroerend goed door de syndicus wordt behandeld, is inderdaad van die omvang, dat hij in hoge mate betrouwbaar moet zijn.

✓ **De rentmeester**

Naast de syndici van mede-eigendom, zijn er ook de beheerders van privé-onroerend goed, dit zijn de rentmeesters.

De rentmeester treedt o.a. op namens:

- de beleggers die rechtstreeks of via vastgoedcertificaten investeren in een meestal groter vastgoedgeheel. Het is voor hen van essentieel belang dat het onroerend goed zijn investeringswaarde behoudt en de mogelijke geactualiseerde verkoopwaarde een realistische meerwaarde inhoudt.
- anderzijds moet het geïnvesteerde kapitaal op korte termijn een vooropgesteld rendement opleveren. Ook daarom moet het onroerend goed, in samenspraak met de investeerders, professioneel worden uitgebaat;
- de particuliere vastgoedbezitter, die (diverse) onroerende goederen in zijn beleggingsportefeuille opnam om aan risicospreiding te doen. Voor hem moet die lange termijnbelegging dezelfde garanties bieden als hierboven vermeld.

In alle gevallen wordt bedongen dat de rentmeester, wat de relatie tussen huurder en verhuurder betreft, in de plaats van de eigenaar treedt om hem te bevrijden van dagelijkse problemen.

Daartoe moet hij vanuit zijn grondige kennis van de huurmarkt, bij elke verhuring die huurprijs stellen die haalbaar is voor het pand binnen de marktbehoeften op die welbepaalde ligging en hij moet leegstand vermijden. Vooral in de commerciële sector, winkelpanden en kantoorruimten, moet hij de huurvernieuwingen bijhouden, de nieuwe huurprijzen constateren, eventueel een derde bieder of andere huurder opzoeken.

Hij moet zorgen voor een vlot incasso, de indexaanpassingen tijdig opvragen, de uitbatings- en verbruikskosten ten overstaan van de huurder invorderen, zorgen voor kostensplitsingen, de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar bewaken en mogelijke investeringskosten adviseren.

Aanverwante en deelberoepen

- Gereguleerde beroepen

Bepaalde gereguleerde beroepsgroepen mogen ook actief zijn als vastgoedmakelaar (zonder echter de titel van vastgoedmakelaar te mogen dragen) zonder over een BIV-erkenning te beschikken (cf. infra).

- Niet-gereguleerde beroepen

• De vastgoedexpert

De vastgoedexpert is degene die regelmatig belast wordt met het uitvoeren van deskundige onderzoeken in de vastgoedsector. Dat beslaat een vrij groot terrein gaande van waardebepaling, over plaatsbeschrijvingen, het opmaken van bevindingsstaten, huurschadebepalingen, tot brandschadebepalingen, e.d. Het uitvoeren van dat beroep vergt heel wat commerciële marktkennis (voor waardebepalingen), technische bagage (voor beschrijvingen en schadegevallen) en juridische kennis (voor gerechtelijke expertises, huurgeschillen, e.d.). De deskundige staat regelmatig in verbinding met bouwdeskundigen, deels als opdrachtgever (bijvoorbeeld voor het opmaken van bevindingsstaten bij het begin van de werken), deels als adviseur in technische kwesties.

Een wetsvoorstel werd ingediend inzake titelbescherming van vastgoedexpert.

• De vastgoedpromotor

Hoewel het begrip juridisch niet is gedefinieerd, blijkt dat er op de markt toch een groot aantal ondernemers als vastgoedpromotor werkzaam is. Met vastgoedpromotor wordt degene bedoeld die vastgoedprojecten ontwikkelt, ze eventueel op eigen risico bouwt en verkoopt of laat verkopen.

• De vastgoedhandelaar

Andermaal niet juridisch gedefinieerd. Da vastgoedhandelaar koopt in se onroerend goed met bedoeling om die daarna met meerwaarde (al dan niet na restauratie) weer te verkopen.

• Toeristisch verhuurkantoor

Toeristisch verhuurkantoren hebben als activiteit het bemiddelen of sluiten van een overeenkomst tot het verstrekken door een derde van logies in een vakantiewoning.

• Sociaal verhuurkantoor

OCMW 's, gemeentelijke diensten, ... beschikken veelal over eigen patrimonium dat ze kunnen ter beschikking stellen aan de sociale sector.

Het aanbod is echter te klein om in ieders behoefte te voldoen vandaar dat ook sociale verhuurkantoren actief zijn op de private huurmarkt. Particuliere eigenaars kunnen zich hiervoor aanmelden en in ruil voor een gegarandeerde huurinkomst, die lager ligt dan wat de particulier op de private markt zou kunnen krijgen, verzorgt het private huurkantoor alle aspecten van de verhuur zowel ten aanzien van de verhuurder als de huurder.

• Vastgoedstylist/ vastgoedcoach/....

Terminologie

1. Kaderwet: Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007;
2. Vastgoedmakelaarswet: Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 22 augustus 2013) + aanpassing
3. Organisatiebesluit: Koninklijk Besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.S. 26 september 2012);
4. Stagereglement: Koninklijk besluit van 23 juli 2013 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.S., 6 september 2013); +aanpassing
5. BIV: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;
6. NR: De Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
7. UK: De Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
8. KvB: De Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
9. Kamers: De Uitvoerende Kamer, de Chambre Exécutive, De Kamer van Beroep en de Chambre d'Appel,
10. Plichtenleer of Deontologie: Reglement van Plichtenleer, bekrachtigd bij Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006).

HOOFDSTUK 1 ORGANISATIE VAN HET BEROEP

AFDELING 1. HISTORIEK

Het kader voor de bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar werd vastgelegd in de Kaderwet van 1 maart 1976¹. Het zou nog tot 27 november 1985 duren totdat er een Koninklijk Besluit werd uitgevaardigd dat voorzag in de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut. De twee beroepsverbonden CIB² en UIB³ bundelden hun krachten om het beroep van vastgoedmakelaar op basis van de Kaderwet van 1976 te reglementeren. Het verzoekschrift tot reglementering werd ingediend op 11 juli 1991.

Uiteindelijk verscheen op 13 oktober 1993 het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar in het Belgisch Staatsblad, kortweg het Erkenningsbesluit genoemd. Het statuut van vastgoedmakelaar werd daarmee definitief vastgelegd. De erkenning van een beroep gaat noodzakelijkerwijs gepaard met de vaststelling van de regels van plichtenleer en met de oprichting en installatie van een orgaan, belast met de controle op de naleving van deze regels.

Vóór 1993 kon elkeen zijn diensten aanbieden als vastgoedmakelaar indien hij voor deze activiteit was ingeschreven in het Handelsregister. Met het Erkenningsbesluit werd hieraan een einde gesteld. Voortaan werd duidelijk omschreven welke de beschermde beroepsactiviteiten zijn en aan welke vereisten men dient te voldoen om in België de titel van vastgoedmakelaar te kunnen bekomen en te voeren. De erkenning wordt verleend op basis van enerzijds welbepaalde diploma's of anderzijds op basis van beroepservaring, opgedaan voorafgaand aan het Erkenningsbesluit.

Het Erkenningsbesluit voorzag tevens in de oprichting van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). De uiteindelijke installatie van het BIV vond plaats op 1 maart 1995⁴. Deze publiekrechtelijke beroepscorporatie met rechtspersoonlijkheid dient alles in goede banen te leiden: verifiëren of aan alle bepalingen werd voldaan om toegang te krijgen tot het beroep, de toelating geven om de titel van vastgoedmakelaar te mogen voeren, het opsporen van onwettige uitoefening, het opmaken en controleren of de vastgoedmakelaar de regels van de plichtenleer naleeft en zo niet ook sancties oplegt, het opmaken van een stagereglement,...

De tijd dat eenieder zich de titel en het beroep van vastgoedmakelaar kon toe-eigenen is sinds de publicatie van het Erkenningsbesluit definitief voorbij. Sinds maart 95 trad een nieuw tijdperk aan voor zowel de professionelen uit de vastgoedsector als voor de consument. Voor de vastgoedmakelaar omdat vanaf dat moment voor elkeen de lat gelijk werd gelegd om het beroep te kunnen uitoefenen en de titel te mogen voeren; voor de consument, omdat voortaan de vastgoedmakelaar tot een bepaald beroepsgedrag gehouden is en, bij overtreding ervan, kan worden gesanctioneerd door het Beroepsinstituut. De wetgever ging zelfs verder. Elke naamsvermelding die tot verwarring kan leiden met deze van vastgoedmakelaar werd eveneens verboden.⁵

¹ Thans: de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007.

² Confederatie van Immobiliënberoepen van België

³ Unie van Immobiliënberoepen van België

⁴ KB van 17 februari 1995 houdende oprichting van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

⁵ Art. 11, 1° Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007

De zetel van het BIV moet gevestigd zijn binnen de Brusselse agglomeratie.⁶

De werkingskosten worden gedekt door: de bijdragen van de leden, de kosten vastgesteld door de Raad voor de behandeling van de administratieve dossiers, de inkomsten uit roerende en onroerende goederen die het Instituut toebehoren, de eventuele schenkingen ten bate van het Instituut en door de boetes bij betalingsachterstal van de bijdragen vastgesteld door de Raad.⁷

Van een kaderwet voor gereguleerde beroepen naar een specifieke vastgoedmakelaarswet.

Op basis van de Kaderwet van 1 maart 1976 'tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen' (nadien gecodificeerd bij KB van 3 augustus 2007) werd het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) opgericht (KB van 6 september 1993). Deze Kaderwet bepaalt de fundamentele werkingsregels van de Instituten die zij beschermt, met name de inschrijving op het tableau van beroepsbeoefenaars, de bevoegdheden van de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep, de werkingskosten, de mogelijke tuchtstraffen, de strafbepalingen in geval illegale uitoefening van het beroep, enzovoort.

In het kader van haar professionalisering dacht de sector constructief mee over de noodzakelijke modernisering van de regelgeving voor vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters. Deze zogenaamde "Vastgoedmakelaarswet" werd begin 2013 goedgekeurd in het parlement (Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, *B.S.* 22 augustus 2013).

De Vastgoedmakelaarswet is grotendeels geïnspireerd op de Kaderwet. Het gaat in essentie om al gekende bepalingen, die in de praktijk hun werking al bewezen hebben.

Deze wet trad in werking op 1 september 2013 en werd begin 2024 wat gemoderniseerd.

AFDELING 2. HET BIV EN HAAR ORGANEN

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars is een publiekrechtelijke beroepscorporatie⁸ met rechtspersoonlijkheid en werd zoals hierboven reeds werd aangehaald opgericht bij Koninklijk Besluit van 6 september 1993. Het Beroepsinstituut staat onder de voogdij van de Minister van Middenstand en wordt geleid door mandatarissen, verkozen voor een periode van vier jaar onder en door de vastgoedmakelaars die ingeschreven zijn op het tableau van het Instituut. De officiële installatie vond plaats op 1 maart 1995.⁹

De bestuursorganen van het Beroepsinstituut zijn opgedeeld in drie organen. De Nationale Raad, die met algemeen verordenende bevoegdheid bekleed is; het Bureau dat instaat voor het dagelijks

⁶ art. 7 § 1 van de Kaderwet. Adresgegevens BIV: Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel - tel. 02/505.38.50 - website: www.biv.be

⁷ art. 7 § 4 van de Kaderwet

⁸ Een publiekrechtelijke beroepscorporatie is een met rechtspersoonlijkheid bekleed organisme waarvan zij die een bepaald beroep uitoefenen moeten deel uitmaken en dat tot taak heeft degenen die daartoe de wettelijk gestelde voorwaarden vervullen tot de uitoefening van het beroep toe te laten, hun beroepsplichten te bepalen en de nakoming ervan te verzekeren door het opleggen van tuchtstraffen. Zij is van publiekrechtelijke aard omdat zij door een eenzijdige beslissing van de gezagsdragers is opgericht. Alleen de wet kan particulieren verplichten tot zodanig organisaties toe te treden en deze het recht geven om verplichte bijdrage te heffen. (MAST, A., Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, 1999, Kluwer Rechtswetenschappen, p. 117).

⁹ KB van 17 februari 1995

beheer én de Kamers, die recht spreken en de beroeps- en gedragsregels in elk concreet geval toepassen, met andere woorden een wetgevende, een uitvoerende en een rechterlijke macht.

Het verordenend orgaan, de Nationale Raad, is nationaal georiënteerd en bestaat, paritair, uit een Nederlandstalige en een Franstalige taalgroep. De Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep zijn, als rechtsprekend orgaan per taalgebied georiënteerd. De organisatorische vormgeving die de wetgever voor het Beroepsinstituut koos, stemt in grote lijnen overeen met de structuur van andere beroepsgroepen.

De opdrachten van het Instituut zijn bij wet vastgelegd.¹⁰ In hoofdzaak betreft dit:

- toezien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep van vastgoedmakelaars worden nageleefd;
- opstellen van de voorschriften van de plichtenleer en van het stagereglement;
- opmaken en bijhouden van de lijst van de stagiairs en het tableau van de beoefenaars;
- waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en uitspraak doen in tuchtzaken ten opzichte van de leden.

§ 1. De Nationale Raad: wetgevend orgaan

A. Samenstelling

De Nationale Raad is samengesteld uit 18 vastgoedmakelaars¹¹ (9 Nederlandstalige en 9 Franstalige en evenzoveel plaatsvervangers), aangevuld met een door de Minister aangeduide regeringscommissaris¹². De regeringscommissaris kan tegen elke beslissing van de Raad beroep aantekenen bij de Minister, die de beslissing al dan niet kan vernietigen. Bepaalde beslissingen van de Raad, zoals de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage, vergen zelfs een voorafgaande goedkeuring vanwege de voogdijminister.

De werkende en plaatsvervangende leden worden telkens voor een termijn van vier jaar gekozen onder en door de vastgoedmakelaars ingeschreven op het tableau van het Instituut. Niemand mag meer dan tweemaal een mandaat van werkend of plaatsvervangend lid van de Nationale Raad uitoefenen. Bovendien bestaat er onverenigbaarheid tussen het mandaat van lid van de Nationale Raad en het mandaat van lid van de Uitvoerende Kamer of de Kamer van Beroep.

¹⁰ Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007

¹¹ art. 2 Organisatiebesluit

¹² Het toezicht op de handelingen van de Nationale Raad wordt uitgeoefend door een regeringscommissaris, bijgestaan door een plaatsvervanger, die beiden benoemd zijn door de Koning, op voordracht van de Minister van Middenstand. De regeringscommissaris, die op elke vergadering van de Nationale Raad moet worden uitgenodigd, krijgt mededeling van de notulen van de vergaderingen en mag kennisnemen van alle stukken die hem in staat stellen zijn opdrachten te vervullen. Hij beschikt over een termijn van vijftien vrije dagen om bij de Minister van Middenstand beroep in te stellen tegen de uitvoering van elke beslissing van de Nationale Raad die strijdig is met de wetten en de verordeningen of die de solvabiliteit van het Instituut in gevaar kan brengen of die niet tot de opdracht behoort van de Nationale Raad, die de solvabiliteit van het instituut in gevaar kan brengen of die strijdig is met de goedgekeurde begroting van het Instituut.

B. Bevoegdheden

De Nationale Raad is het "wetgevend orgaan" van het Instituut en is bevoegd voor het opstellen van het reglement van plichtenleer en het stagereglement.¹³

De Raad dient er tevens op toe te zien dat de voorwaarden inzake de toegang tot het beroep worden nageleefd en dat elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot de organisatie van het beroep aangeklaagd worden bij de gerechtelijke overheid.

Daarenboven legt de Nationale Raad de voorwaarden vast waaraan de leden moeten voldoen om de titel van het beroep eershalve te mogen voeren.

Tot slot is de Raad ook verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen inzake beroepsvervolmaking en bijscholing van de leden.

De Nationale Raad kiest in zijn midden de leden van het Bureau (voorzitter, eerste en tweede ondervoorzitter en penningmeester) dat belast is met het dagelijks beheer van het Instituut.

§ 2. Het Bureau: uitvoerend orgaan

A. Samenstelling

Na de vierjaarlijkse verkiezingen kiest de Nationale Raad tijdens haar eerste vergadering onder haar leden de voorzitter, een eerste en tweede ondervoorzitter en een penningmeester¹⁴ of telkens wanneer een van deze functies vacant is.

Deze vier personen vormen samen het Bureau, waarbij voorzien wordt in een taalpariteit.¹⁵ De voorzitter en de tweede ondervoorzitter behoren, voor de duur van het mandaat van de leden van de Raad, om de beurten tot de Nederlandstalige en de Franstalige taalgroep. De eerste ondervoorzitter en de penningmeester behoren tot een andere taalgroep dan de voorzitter en de tweede ondervoorzitter. Deze personen worden gekozen door en onder hun respectieve taalgroep.

B. Bevoegdheden

Het Bureau is belast met het dagelijks beheer van het Instituut. Dit omvat het afhandelen van de lopende zaken, het toezicht op het financieel beheer van het Instituut, het voorbereiden van vergaderingen van de Nationale Raad, beheer van het BIV-gebouw, uitvoeren van de beslissingen van de Nationale Raad, het aanwerven en het leiden van het personeel en alle andere door de Nationale Raad bepaalde opdrachten, met uitzondering evenwel van de door of krachtens de wet uitdrukkelijk aan de Nationale Raad toevertrouwde opdrachten.¹⁶

¹³ Plichtenleer en stagereglement hebben bindende kracht nadat zij door de Koning goedgekeurd zijn, bij een in Ministerraad overlegd besluit.

¹⁴ art. 33 van het Organisatiebesluit

¹⁵ art. 34 van het Organisatiebesluit

¹⁶ art. 35 van het Organisatiebesluit

De penningmeester heeft daarnaast een aantal specifieke bevoegdheden die hij uitoefent onder de verantwoordelijkheid van het Bureau¹⁷:

hij is de bewaarder van alle roerende goederen van het Instituut;

- hij zorgt voor het innen van de bijdragen en van alle aan het Instituut verschuldigde sommen en geeft er kwijting van;
- hij stelt de ontwerpen van jaarrekeningen op alsook het ontwerp van begroting;
- op het einde van elk trimester legt hij aan de Raad een overzicht voor van de financiële toestand, samen met een staat van de uitvoering van de begroting.

§ 3. De Uitvoerende Kamers: rechtsprekend orgaan

De uitoefening van het beroep en het voeren van de titel van vastgoedmakelaar zijn strikt voorbehouden aan diegenen die bij het Instituut zijn ingeschreven. Ieder die zich deze titel onwettig aanmeet, riskeert een gevangenisstraf en/of geldboetes.¹⁸

A. Samenstelling

De Uitvoerende Kamer is een administratief en tuchtrechtelijk orgaan dat taalhomogeen is samengesteld. Er is een Nederlandstalige én een Franstalige Uitvoerende Kamer. Elke Uitvoerende Kamer telt drie vastgoedmakelaars (en zes plaatsvervangers) en werd, tot 1 maart 2001, voorgezeten door een vastgoedmakelaar-voorzitter. Sinds 1 maart 2001 worden de Uitvoerende Kamers voorgezeten hetzij door een werkend of eremagistraat, hetzij door een advocaat die sedert minstens tien jaar op een tableau van de Orde van Advocaten is ingeschreven, of door hun respectieve plaatsvervanger die aan dezelfde voorwaarden moet voldoen.¹⁹ Deze laatste worden door de Koning benoemd voor een periode van zes jaar. De drie werkende en zes plaatsvervangende leden worden gekozen onder de beroepsbeoefenaars voor een termijn van vier jaar.

De Uitvoerende Kamers worden bijgestaan door een rechtskundig assessor of plaatsvervangend rechtskundig assessor, die door de Minister van Middenstand voor zes jaar benoemd wordt onder de advocaten die ingeschreven zijn op een tableau van de Orde van Advocaten.²⁰ De rechtskundige assessor neemt geen deel aan de beraadslaging. Zijn functie is in zekere mate vergelijkbaar met deze van het Openbaar Ministerie.

De Kamers beraadslagen slechts op geldige wijze indien de voorzitter of zijn plaatsvervanger, twee werkende of plaatsvervangende leden aanwezig zijn. De rechtskundige assessor moet uitgenodigd zijn, zijn aanwezigheid is echter geen vereiste.²¹

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het mandaat van lid van een Uitvoerende Kamer en het mandaat van een Kamer van Beroep²². Deze regel is evident. Men kan niet tegelijkertijd rechter in eerste aanleg én rechter in beroep zijn. Tevens mag niemand meer dan tweemaal een mandaat van werkend of plaatsvervangend lid van de Uitvoerende Kamer uitoefenen.

¹⁷ art. 38 van het Organisatiebesluit

¹⁸ art. 22 van de Vastgoedmakelaarswet

¹⁹ art. 8 van het Organisatiebesluit

²⁰ art. 9 § 4 van de Kaderwet

²¹ art. 47 van het Organisatiebesluit

²² art. 9 §4 van het Organisatiebesluit

B. Bevoegdheden

Blijkens artikel 9 § 1 van de Kaderwet is de Uitvoerende Kamer belast met drie in aard te onderscheiden opdrachten (administratief, tuchtrechtelijk en arbitraal).

1. Administratief

De Uitvoerende Kamer is bevoegd voor het opmaken en bijhouden van de lijst van stagiairs, van het tableau van beoefenaars en van de lijst van de personen die het beroep occasioneel mogen uitoefenen (personen in het buitenland gevestigd die tijdelijk in België het beroep mogen uitoefenen). Aan de hand van de vereiste diploma's of beroepservaring bepalen de Kamers of een persoon het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen en de titel van vastgoedmakelaar mag voeren in België. (Zie hoofdstuk 2: Toegang tot het Beroep)

De Kamers waken tevens over de toepassing van het stagereglement, en zien erop toe of de stagiair zijn stage op voldoende wijze heeft volbracht. (Zie hoofdstuk 3: De Stage)

Naast de aanvragen tot inschrijving behandelen de Kamers tevens de aanvragen tot weglating en wederinschrijving en houden zij tevens het tableau bij van de personen die de titel van het beroep eershalve mogen voeren.

2. Tuchtrechtelijk

Overeenkomstig artikel 14 van de Vastgoedmakelaarswet zijn de vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun plichten zijn tekortgekomen, strafbaar met de volgende tuchtstraffen: waarschuwing, berisping, schorsing²³ of schrapping. De Kamers waken over de toepassing van de voorschriften van plichtenleer en doen uitspraak in tuchtzaken ten opzichte van elk BIV-lid.

De tuchtoverheid kan telkens de gehele of gedeeltelijke publicatie van de uitspraak bevelen. Tevens kan zij het lid of de beoefenaar opleggen een welbepaalde bijkomende vorming binnen een bepaalde termijn te volgen.²⁴

Deontologische klachten dienen schriftelijk overgemaakt te worden aan de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer (p/a BIV, rechtskundige assessor Uitvoerende Kamer, Luxemburgstraat 16 b te 1000 Brussel). De naam van de betrokken vastgoedmakelaar alsook een omschrijving van de aangeklaagde feiten dienen in de klacht opgenomen te zijn.

De rechtskundige assessor, ingelicht over een tekortkoming of bij wie een tuchtklacht aanhangig is gemaakt betreffende een BIV-lid kan een werkend of plaatsvervangend lid van de Uitvoerende Kamer aanwijzen om de zaak te onderzoeken en hem dienaangaande verslag uit te brengen.

Nadat de rechtskundige assessor de informatie die hij noodzakelijk acht, heeft ontvangen of zich heeft laten bezorgen, oordeelt hij over de opportuniteit van de tuchtrechtelijke vervolging. De rechtskundige assessor kan de zaak verwijzen naar de Uitvoerende Kamer indien hij van oordeel is dat de feiten een deontologische inbreuk inhouden en zwaarwichtig genoeg zijn. In het tegengestelde geval klasseert hij het dossier zonder gevolg.

²³ De schorsing bestaat in het verbod om gedurende een bepaalde termijn, die niet langer dan twee jaar mag duren, het beroep van vastgoedmakelaar in België uit te oefenen.

²⁴ Art. 15 Vastgoedmakelaarswet

Tegen de beslissing van de assessor kan beroep ingesteld worden bij de assessor generaal.

De oproeping tot verschijning omvat de uiteenzetting van de ten laste gelegde feiten en de plaats, dag en uur van de zitting. Deze oproeping wordt bij ter post aangetekende brief verstuurd, tenminste dertig dagen vóór de zittingsdatum. Tijdens die termijn heeft betrokkene inzage in het tuchtdossier. De klagende partijen worden door het secretariaat van de Uitvoerende Kamer ingelicht over de zittingsdatum.

De beklaagde kan zich laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of door een lid van het Instituut die reeds 3 jaar op het Tableau staat ingeschreven. Indien de beklaagde vertegenwoordigd wordt door iemand anders dan zijn advocaat, dient het mandaat schriftelijk te zijn. De Kamer kan eveneens de persoonlijke verschijning bevelen.²⁵

Tijdens de zitting kan de rechtskundige assessor worden gehoord. De Uitvoerende Kamer kan eveneens de verslaggever, getuigen en de klagende partijen horen. De rechtskundige assessor en de verslaggever nemen echter niet deel aan de beraadslaging en dienen aldus de zittingszaal te verlaten.

De tuchtbeslissing wordt door het secretariaat van de Kamer ter kennis gebracht binnen 15 dagen na de uitspraak. Deze kennisgeving is vergezeld van de modaliteiten en termijnen inzake het mogelijk aan te tekenen beroep.

3. Arbitraal

De Kamers doen, in laatste aanleg, arbitraal uitspraak omtrent betwistingen inzake honoraria tussen een vastgoedmakelaar en zijn cliënt. Beide partijen dienen akkoord te gaan om dit aan de Kamer voor te leggen. Er is geen beroep mogelijk tegen een arbitrale uitspraak.

De Kamers geven tevens advies inzake honoraria op verzoek van de hoven en de rechtbanken en, tot slot, brengen zij advies uit over de berekening van honoraria in geval van een geschil tussen vastgoedmakelaars onderling.

In deze moet opgemerkt worden dat er geen verplichte noch aanbevolen barema's bestaan. Dit is niet alleen zo voor de vastgoedmakelaars, maar ook voor de advocaten, architecten, ... Het opleggen van barema's is strijdig met het mededingingsrecht. Partijen komen vrij overeen hoeveel het ereloon zal bedragen.²⁶

²⁵ art. 52 § 3 KB van het Organisatiebesluit.

²⁶ Op 9 februari 2004 publiceerde de Europese Commissie een rapport over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening. In dit rapport heeft de Europese Commissie aangegeven dat ook het opstellen van aanbevolen ereloontarieven een inbreuk op het mededingingsrecht kan uitmaken. Gelet op dit rapport en vermits er hierover een procedure hangende was ten aanzien van de Belgische Orde van Architecten heeft het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, begin 2004, dan ook beslist om - als voorzorgsmaatregel – de aanbevolen tarieven van haar website te verwijderen totdat er meer juridische zekerheid was. Inmiddels is de uitspraak van de Europese Commissie gekend. Op 24 juni 2004 kreeg de Orde van Architecten van de Europese Commissie een boete van € 100.000 opgelegd omdat haar aanbevolen barema's een inbreuk uitmaakten op artikel 81, lid 1, van het EG Verdrag. Gelet op deze uitspraak bestaan dan ook voor het BIV geen aanbevolen barema's meer.

C. Verenigde Kamers

De Verenigde Uitvoerende Kamers (de Nederlandstalige en Franstalige Uitvoerende Kamer samen) zijn bevoegd voor dossiers die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte (toelating beroepsbeoefenaars, tuchtregeling en arbitrale uitspraken).

Tevens zijn deze Kamers bevoegd bij betwistingen tussen personen die ingeschreven zijn op tableaux die werden opgemaakt door verschillende Uitvoerende Kamers.²⁷

In de Verenigde Kamers moet de vertegenwoordiging van een vastgoedmakelaar uit het Duitse taalgebied verzekerd zijn. Tegen een beslissing van de verenigde uitvoerende kamer kan men beroep instellen bij de verenigde kamer van beroep.

§ 4. De Kamers van Beroep: rechtsprekend orgaan

A. Samenstelling

Het Beroepsinstituut omvat twee Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige.²⁸ Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangende voorzitter, twee vastgoedmakelaars en zes plaatsvervangers.

De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend of een eremagistraat of door een advocaat die tenminste tien jaar is ingeschreven op een tableau van de Orde.²⁹ De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden door de Koning benoemd voor een termijn van zes jaar.

De twee werkende en zes plaatsvervangende leden zijn daarentegen verkozen voor 4 jaar. In tegenstelling tot de Uitvoerende Kamer wordt de Kamer van Beroep niet bijgestaan door een rechtskundig assessor.

Niemand mag meer dan tweemaal een mandaat van werkend of plaatsvervangend lid van de Kamer van Beroep uitoefenen.

B. Bevoegdheden

De Kamers van Beroep spreken zich uit over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen die in eerste aanleg werden genomen door de Uitvoerende Kamers. De Kamer van Beroep beraadslaagt slechts geldig wanneer de voorzitter (of de plaatsvervangende voorzitter) en twee leden (werkende of plaatsvervangende) aanwezig zijn.

De Kamer van Beroep heeft dezelfde bevoegdheden als de Uitvoerende Kamer, uitgezonderd arbitrale beslissingen. Arbitrale beslissingen zijn immers niet vatbaar voor beroep. Het beroep heeft een schorsende werking en moet worden ingesteld binnen de 30 dagen na de betekening van de

²⁷ art. 9 § 3 Kaderwet

²⁸ Er bestaan eveneens de 'Verenigde Kamers van Beroep'. Deze doen uitspraak over beroepen ingediend tegen de beslissingen van de 'Verenigde Uitvoerende Kamers'.

²⁹ art. 9 § 5 van de Kaderwet

beslissing van de Uitvoerende Kamer en dit per aangetekend schrijven, gericht aan de secretaris van de Kamer van Beroep. De Kamers van Beroep zijn tevens - als enige - bevoegd voor het verlenen van eerherstel.³⁰

Zowel de betrokken partij als de Nationale Raad kunnen, in geval schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, cassatieberoep aantekenen tegen de eindbeslissing van de Kamer van Beroep. De uiterlijke termijn voor het instellen van cassatieberoep is twee maand te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing van de Kamer van Beroep. Indien de beslissing van de Kamer van Beroep door het Hof van Cassatie wordt verbroken, dient een anders samengestelde Kamer van Beroep zich over het dossier uit te spreken.

AFDELING 3.DE BESCHERMING VAN HET BEROEP VAN VASTGOEDMAKELAAR

§ 1. Wie is vastgoedmakelaar?

Het beroep van vastgoedmakelaar is gereguleerd bij Wet van 11 februari 2013 houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Iedereen die onder 'zelfstandig statuut' het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar, syndicus en/of rentmeester wenst uit te oefenen, dient ingeschreven te zijn bij het BIV, ongeacht het feit of men deze activiteit ontwikkelt in hoofd- of in bijberoep.³¹ De erkenning is steeds persoonlijk.

Het BIV- erkenningsnummer kan dan ook niet worden overgedragen aan een ander fysiek persoon, noch ingebracht worden in een vennootschap. Of men nu alle activiteiten ontwikkelt of slechts één van deze drie (bemiddelaar, syndicus of rentmeester) maakt geen onderscheid aan de noodzakelijke inschrijving bij het BIV.

Tot 2013 konden enkel natuurlijke personen lid zijn bij het Beroepsinstituut, sindsdien ook rechtspersonen (cf. infra).

Binnen een vastgoedmakelaarskantoor moet iedereen die onder 'zelfstandig statuut' vastgoedmakelaars-activiteiten ontwikkelt, ongeacht of het voor eigen rekening is, dan wel als werkend vennoot, vennootschapsorgaan of zaakvoerder, individueel bij het BIV ingeschreven zijn.

Om ingeschreven te kunnen worden op de lijst van stagiairs moet men beschikken over een bachelorsdiploma (bachelor van het Europees kwalificatieniveau nummer 6, m.a.w. bachelor van drie of jaar of 180 studiepunten). Inschrijving op basis van beroepservaring is eveneens mogelijk: ofwel beroepservaring als vastgoedmakelaar voor een periode van 3 maanden tussen 14 juli 1993 tot 13 oktober 1993 (enkel onder zelfstandig statuut)³²; ofwel beroepservaring als vastgoedmakelaar van 3 jaar tussen 14 oktober 1983 en 13 oktober 1993 (zelfstandig statuut ofwel bediendestatuut)³³.

Op die basis kan men toegang krijgen tot stage.

³⁰ art. 62 van het Organisatiebesluit. Waarschuwing en berispingen worden automatisch na 5 jaar uitgewist. Indien betrokkene een schorsing of schrapping heeft opgelopen dient hij zijn aanvraag tot eerherstel te richten tot de Kamer van Beroep. Dit kan ten vroegste 5 jaar nadat de schorsing of schrapping hem werd betekend.

³¹ art. 5 §1 2^{de} lid van de vastgoedmakelaarswet

³² Art. 2 Koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar (B.S. 6 september 2013)

³³ art. 18 § 8 Kaderwet

Men kan ook rechtstreeks lid worden (zonder stage) indien men 6 jaar ervaring als bediende kan aantonen en waarbij men dient te slagen voor een examen³⁴.

Artikel 2 van de Vastgoedmakelaarswet definieert 'vastgoedmakelaarsactiviteiten' als volgt:

« 4° vastgoedmakelaar: wie een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uitoefent;

5° bemiddelaar: wie voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

6° syndicus: wie 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 3.84 en volgende van het wetboek goederen van het Burgerlijk Wetboek;

7° rentmeester: wie voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus; »

Dit houdt in dat iedereen die de bovenstaande activiteiten uitoefent - in hoedanigheid van zelfstandige, in hoofd- of bijberoep en voor rekening van derden - dient te beschikken over een BIV-erkenning. Men moet daarentegen niet voldoen aan de inschrijvingsplicht bij het uitoefenen van het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst (cf. infra).

De activiteiten hebben betrekking op bemiddeling of op beheer van onroerende goederen of rechten én dit voor rekening van derden. Het begrip 'voor rekening van derden' is belangrijk, aangezien de persoon die bij de uitoefening van één van dezelfde activiteiten slechts zijn eigen familiepatrimonium beheert of het patrimonium waarvan hij mede-eigenaar is, of het patrimonium van de vennootschap waarvan hij aandeelhouder of vennoot is, niet onder de toepassing van de Vastgoedmakelaarswet valt.³⁵

Pas na het op voldoende wijze doorlopen hebben van een stage van één jaar kan men ingeschreven worden op het tableau van erkende vastgoedmakelaars. Merk op dat men als 'stagiair-vastgoedmakelaar' reeds gerechtigd is het beroep uit te oefenen.

§ 2. Uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon

Sedert 1 september 2013 is het mogelijk om een rechtspersoon te laten erkennen als 'vastgoedmakelaarsvennootschap' (cf. art.10 § 1 van de wet van 11 februari 2013). De erkenning van de vennootschap is optioneel.

De persoonlijke erkenning van de beroepsbeoefenaars blijft behouden. Natuurlijke personen die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen moeten over een eigen BIV-erkenning beschikken. Deze erkenning is strikt persoonlijk en kan niet worden overgedragen aan een derde noch aan een rechtspersoon.

³⁴ art. 5 § 2 Vastgoedmakelaarswet

³⁵ art. 5 § 3 Vastgoedmakelaarswet

Gelet op de persoonlijke verantwoordelijkheid van de vastgoedmakelaar voorziet de vastgoedmakelaarswet - naar analogie van de architecten, landmeters-experten en boekhouders-fiscalisten - ook in de mogelijkheid om rechtspersonen te laten erkennen, naast de erkenning van de natuurlijke personen. Indien ook de rechtspersoon erkend is, is de aansprakelijkheid beperkt tot deze rechtspersoon.

Net zoals bij de erkenning van natuurlijke personen, erkent de Uitvoerende Kamer van het BIV de rechtspersonen. Dit gebeurt op basis van ingestuurde documenten en het voldoen aan de wettelijke voorwaarden voor de erkenning. Op de website van het BIV is het [inschrijvingsformulier 'rechtspersoon'](#) beschikbaar alsook een praktische [checklist](#) met betrekking tot de noodzakelijke documenten.

Voorwaarden erkenning rechtspersoon

Opdat de rechtspersoon erkend zou kunnen worden en blijven als vastgoedmakelaarsvennootschap moet wel aan de volgende 4 voorwaarden voldaan worden:

1° meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon zijn natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en van wie de vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 2:55 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zelf ook gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen ;

2° overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermeldt zijn doel de beroepsactiviteiten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en, in voorkomend geval, de andere activiteiten die mogen uitgeoefend worden en die niet onverenigbaar mogen zijn met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar ;

3° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen of rechtspersonen waarvan het doel en/of de activiteiten onverenigbaar zijn met het beroep van vastgoedmakelaar;

4° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de kolommen van het tableau van het Instituut

§ 3. Zelfstandige medewerkers - aanbrengrers van klanten

Gelet op het prijskaartje verbonden aan de aanwerving van personeel werken nogal wat vastgoedmakelaars met zelfstandige medewerkers. Dit kan, voor zover deze zelfstandige hoegenaamd geen vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt of voor zover deze medewerker lid is bij het BIV. De BIV-wetgeving laat niet toe om samen te werken voor makelaarsactiviteiten met zelfstandigen die geen erkend vastgoedmakelaar zijn.

Binnen de Belgische vastgoedmakelaarswetgeving is er geen sprake van enige “saucissonering” van het beroep.

Ook wie in de praktijk maar een klein deeltje van de activiteiten stelt die tot het takenpakket van een vastgoedmakelaar behoren, wordt gezien als een makelaar en moet derhalve aan de gestelde regels inzake makelaardij voldoen.

Tot de taken van de makelaar behoren onder meer het prospecteren, het onderhandelen, het laten bezichtigen, het geven van informatie over specifieke onroerende goederen, het sluiten van een

compromis, ... Ook het aanbrengen van klanten bij een vastgoedmakelaar is een vastgoedmakelaarsactiviteit.

Reeds in 1994 stelde de minister van middenstand dat een zelfstandige die onroerende goederen 'aanbrengt' voor een vastgoedmakelaar ingeschreven diende te zijn bij het BIV. De minister stelde duidelijk dat een dergelijke zelfstandige, net als de vastgoedmakelaar in wiens opdracht hij handelt, bij het BIV ingeschreven dient te zijn. Het standpunt van de minister werd ondertussen door diverse rechtbanken bevestigd alsook bij recente parlementaire vragen.

§ 4. De bediende en het BIV-lidmaatschap

De bediende binnen een vastgoedmakelaarskantoor moet niet bij het BIV ingeschreven zijn. Binnen een kantoor mag de bediende vastgoedmakelaarsactiviteiten ontwikkelen voor zover hij onder gezag staat van een erkend vastgoedmakelaar. De bediende is echter niet gerechtigd de beroepstitel te voeren.

§ 5. De beroepsactiviteit van de vastgoedmakelaar en onverenigbaarheden

Voor bepaalde beroepen³⁶ bestaat er een algemene regel dat het de beroepsbeoefenaar verboden is handelsactiviteiten te ontplooiën. Deze incompatibiliteitsregeling is in de vastgoedmakelaardij minder absoluut doordat de Vastgoedmakelaarswet heeft toegestaan dat het beroep in bijberoep uitgeoefend kan worden.

Reeds in de oude plichtenleer werd uitdrukkelijk gesteld dat het beroep van vastgoedmakelaar enkel verenigbaar was met dat van vastgoedhandelaar³⁷, indien de rechtmatige belangen van de cliënt niet werden geschaad. De vastgoedmakelaar moest zijn cliënt er voorafgaandelijk op wijzen dat hij naast vastgoedmakelaar tevens vastgoedhandelaar was. Bedoeling van deze regel is dat de cliënt bewust wordt gemaakt dat de vastgoedmakelaar zelf het onroerend goed kan kopen, om deze later terug te verkopen. Het gevaar is reëel dat in dergelijk geval - waarbij de vastgoedmakelaar tevens vastgoedhandelaar is - de vastgoedmakelaar het te koop aangeboden goed laag inschat zodat hij het onroerend goed zelf kan inkopen om later tegen een hogere prijs zelf te verkopen.

De huidige plichtenleer herneemt in algemene bewoordingen de oude bepaling. De vastgoedmakelaar moet elk belangenconflict vermijden. Hij zal de potentiële opdrachtgever er duidelijk op wijzen dat hij tussenkomt als vastgoedmakelaar dan wel in een andere hoedanigheid. De vastgoedmakelaar is ertoe 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.³⁸

³⁶ Zoals bijvoorbeeld: advocaat, de boekhouder

³⁷ Vastgoedhandelaar is de persoon, die op een meer dan toevallige wijze in eigen naam en voor eigen rekening, met het oog op de wederverkoop, aankopen verricht van onroerende goederen. Daar waar een vastgoedmakelaar bemiddelt tussen twee toekomstige contractanten om een onroerend goed op duurzame wijze van het ene naar het andere patrimonium te doen overgaan, zijn de transacties van de vastgoedhandelaar er niet op gericht, onroerende goederen lange tijd in zijn patrimonium te behouden; het is er integendeel om te doen een pand met de grootst mogelijke winst snel te verkopen.

³⁸ art. 39 BIV-plichtenleer - goedgekeurd bij KB van 27 september 2006.

§ 6. Wat valt niet onder toepassing van de Vastgoedmakelaarswet

A. Andere beroepsgroepen

De persoon die vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefent op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie is uitgesloten van het toepassingsgebied van de Vastgoedmakelaarswet.

De Koning kan de beoefenaars van vrije beroepen vrijstellen. In dat geval nemen de Ordes en Instituten die belast zijn met de controle op de activiteiten van deze personen een specifiek onderdeel voor de activiteiten van vastgoedmakelaar in hun plichtenleer op.³⁹ Zij behoeven aldus geen BIV-erkenning. Deze personen zijn echter niet gemachtigd om de titel van 'erkend vastgoedmakelaar BIV' of 'stagiair-vastgoedmakelaar' te voeren.

Boekhouders, landmeters-experten, advocaten, notarissen en architecten beroepen zich op deze uitzonderingsbepaling om alle of bepaalde vastgoedmakelaarsactiviteiten te mogen uitoefenen zonder over een BIV-erkenning te beschikken.

B. Eigen patrimonium

De personen die slechts hun familiepatrimonium beheren of het patrimonium waarvan zij mede-eigenaar zijn, of het patrimonium van de vennootschap waarvan zij aandeelhouder of vennoot zijn, zijn eveneens vrijgesteld van BIV- lidmaatschap.⁴⁰

Eenieder die handelingsbekwaam is mag zijn eigen patrimonium beheren. Voor het beheren van andermans patrimonium heeft men wel over een BIV-erkenning te beschikken.

Een voorbeeld ter illustratie. De zoon kan het appartement van zijn ouders beheren, het zogenaamd rentmeesterschap. Hier is duidelijk sprake van familiepatrimonium. Dit impliceert echter niet dat de zoon de residentie - waarvan het appartement van de ouders deel van uitmaakt - kan beheren. De mede-eigendom al dusdanig is immers méér dan het patrimonium van de ouders. In het laatste geval beheert men patrimonium die toebehoren aan derden, met name de andere mede-eigenaars van de residentie. De vader of moeder kan daarentegen wel als mede-eigenaar het syndicaat waarnemen in deze mede-eigendom.

Deze personen, vrijgesteld van BIV-inschrijving, zijn echter niet gemachtigd om de beschermde titel van 'erkend vastgoedmakelaar BIV' of 'stagiair-vastgoedmakelaar' te voeren.

§ 7. Onwettige uitoefening

De Dienst Opsporing werd in 1995 in het leven geroepen om de Nationale Raad binnen het Instituut bij te staan in het vervullen van haar wettelijke taak. Specifiek gaat het hier om artikel 8, §1, 1° van de Kaderwet dat bepaalt dat de Nationale Raad erop moet toezien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en dat elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid wordt aangeklaagd.

³⁹ art. 5 § 3 Vastgoedmakelaarswet

⁴⁰ art. 5 § 3 in fine Vastgoedmakelaarswet

A. Werkwijze van de dienst opsporing

Een dossier wordt geopend op basis van klachten, meldingen, vragen vanwege vastgoedmakelaars of derden, of op basis van vaststellingen door de BIV-medewerkers op diverse websites, in advertentiebladen of tijdens een inspectieonderzoek.

Na het openen van een dossier wegens vermoeden van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden verschillende stappen gevolgd om de binnengekomen klacht of de verkregen informatie nader te onderzoeken. Eerst en vooral verifiëren de medewerkers of er werkelijk géén erkenning is en of er al dan niet reeds in het verleden een dossier werd geopend tegen de betrokkene.

De dossiers worden ook aangevuld met alle nuttige informatie (bijkomende documenten toegezonden door de klachtlegger, contacten met vastgoedmakelaars in de regio van de verdachte, opzoeken via internet, visitekaartjes, folders, foto's, enz.). De dienst Opsporing informeert daarna de betrokkene over het toepassingsgebied van de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar en deelt mee dat het Instituut over gegevens beschikt die laten vermoeden dat hij het beroep op illegale wijze uitoefent.

B. Welke procedures zijn mogelijk tegen onwettige beoefenaars?

Vooraleer een gerechtelijke procedure wordt opgestart, zal in een eerste fase contact worden opgenomen met de betrokkene. Pas wanneer blijkt dat de beschermde activiteiten niet worden stopgezet, wordt verdere actie ondernomen. Deze acties kunnen zeer divers zijn:

- Inschakelen van de inspectiedienst van de Federale Overheidsdienst Economische Zaken opdat zij proces-verbaal kunnen opmaken en dit PV vervolgens kunnen overmaken aan het openbaar ministerie (parket);
- Klacht neerleggen bij het openbaar ministerie;
- Klacht met burgerlijke partijstelling bij de onderzoeksrechter;
- Rechtstreekse dagvaarding voor de correctionele rechtbank;
- Vordering tot staken van de activiteit voor de Ondernemingsrechtbank.

C. Mogelijke sancties bij onwettige uitoefening?

1. Strafrechtelijk

De Kaderwet voorziet in drie mogelijke straffen:

- Gevangenisstraf;
- Geldboete;
- Sluiting van de lokalen.

Naast de geldboete kan ook een werkstraf worden opgelegd.

Artikel 22 van de Vastgoedmakelaarswet stelt:

“Onverminderd de toepassing de straffen waarin het Strafwetboek voorziet, wordt met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van 500 euro tot 5 000 euro of met slechts een van die straffen alleen gestraft [te vermenigvuldigen met de gerechtelijke opdecimen, thans (2024): x 8]:

1° hij die, zonder daartoe gemachtigd te zijn, zich openbaar een beroepstitel van vastgoedmakelaar toe-eigent, evenals hij die een titel voert of die aan de beroepstitel die hij voert een vermelding toevoegt, welke tot verwarring kan leiden met die van vastgoedmakelaar;

2° hij die, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven, of zonder daartoe te zijn gemachtigd, dat beroep uitoefent;

3° hij die het uitoefent terwijl hij het voorwerp uitmaakt van een schorsingsmaatregel.

De rechtbank kan bovendien de tijdelijke of definitieve sluiting bevelen van een deel van de lokalen of van alle lokalen die worden gebruikt door diegene die zich schuldig maakt aan een of meer van de hierboven bedoelde inbreuken.

De rechtspersonen, die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen overeenkomstig deze wet, zijn burgerrechtelijk aansprakelijk voor de betaling van boetes en de uitvoering van de herstelmaatregelen waartoe hun organen en aangestelden werden veroordeeld.”

2. Handelsrechtelijk

Door de voorzitter van de Ondernemingsrechtbank, zetelend in kortgeding, kan ten aanzien van de onwettige beoefenaar de stopzetting van de activiteit bevolen worden, en dit onder verbeurte van een dwangsom.

Meestal wordt deze vordering door het BIV aangewend omdat ze snelle resultaten oplevert. Aan de onwettige beoefenaar wordt verbod opgelegd verder vastgoedactiviteiten uit te oefenen. De rechtbank kan tevens beslissen dat de beslissing gepubliceerd moet worden.

Reeds verschillende onwettige beoefenaars kregen een verbod opgelegd om nog verder de vastgoedmakelaarsactiviteiten uit te oefenen op straffe van een dwangsom. Doorgaans bedraagt de dwangsom 2500 à 5000 euro per dag en/of per vastgestelde inbreuk. Deze dwangsom is verschuldigd indien de persoon - na betekening van de veroordeling - toch nog verder vastgoedactiviteiten uitoefent.

Een BIV-lid die samenwerkt met onwettige beoefenaars gaat evenmin vrijuit. Een erkende vastgoedmakelaar die samenwerkt met een niet-erkende vastgoedmakelaar riskeert zowel handelsrechtelijk als tuchtrechtelijk gesanctioneerd te worden. Zo zijn er vastgoedmakelaars die een dwangsom werden opgelegd omdat zij een derde, die daartoe niet gemachtigd was, in de mogelijkheid stelden vastgoedmakelaarsactiviteiten te ontwikkelen. Ook de BIV-plichtenleer voorziet in uitdrukkelijke verbodsbepaling om samen te werken met onwettige beoefenaars.⁴¹

⁴¹ art. 22 BIV-plichtenleer - zoals goedgekeurd bij KB van 18 oktober 2006

Hoofdstuk 2: De toegang tot het beroep

AFDELING 1. ALGEMEEN

Iedereen die vastgoedactiviteiten wenst uit te voeren moet verplicht zijn erkenning aanvragen.

Het Koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar heeft de toegang tot het beroep specifiek voor de vastgoedmakelaars geregeld.

Er werd een procedure uitgewerkt die de toestroom van vastgoedmakelaars organiseert.

Deze regeling is gebaseerd op de Kaderwet⁴² die de algemene reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen voorschrijft.

Omdat het BIV een volledig nieuw instituut was, diende eerst een overgangsregeling voorzien te worden voor zij die het beroep van vastgoedmakelaar reeds uitoefenden vóór een beroepserkenning werd ingevoerd. Men kon immers de bestaande vastgoedmakelaars geen strenge diplomaverenissen opleggen, zodat zij mogelijks niet meer zouden voldoen aan de voorwaarden om hun beroep verder te zetten.

Bij Koninklijk Besluit van 24 juni 1987⁴³ werd een overgangsregeling georganiseerd op basis van artikel 18 van de Kaderwet. Deze overgangsregeling bestond erin dat vastgoedmakelaars zich bij de burgemeester konden aanbieden om zich op de lijst van de vastgoedmakelaars te zetten, na het voorleggen van bewijzen die aantoonde dat het beroep van vastgoedmakelaar effectief werd uitgevoerd. Deze overgangsregeling leeft verder, zodat elke makelaar nog steeds op grond van beroepservaring zijn aanvraag kan doen (cf. infra).

Naast deze overgangsregeling, diende ook een systeem voorzien te worden voor zelfstandigen die zich als vastgoedmakelaar willen vestigen en het beroep voorheen nooit uitoefenden.

Deze regeling was opgenomen in het Erkenningsbesluit van 6 september 1993 onder artikel 5 en voorzag zowel de aanvragen op basis van Belgische diploma's als de aanvragen op grond van buitenlandse diploma's.

Gelet op de evoluerende wetgeving in het kader van de Europese éénmaking, raakte het Koninklijk Besluit wel wat gedateerd.

Op 1 januari 2014 verdween de verouderde lijst met diploma's die toegang geven tot het beroep.

Iedereen met een bachelorsdiploma (Europees kwalificatieniveau 6) of diploma vastgoedmakelaar (ondernemersopleiding) kan zich bij het BIV inschrijven om het beroep van makelaar, syndicus of rentmeester uit te oefenen, weliswaar voorafgegaan door een 'competentietest'.⁴⁴

⁴² Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007

⁴³ Koninklijk Besluit van 24 juni 1987 houdende organisatie van de overgangsregeling bedoeld bij artikel 18 van de Kaderwet

⁴⁴ KB van 30 augustus 2013 betreffende de toegang van het beroep van vastgoedmakelaar, B.S. 6 september 2013.

AFDELING 2. TOELATINGSVOORWAARDEN

§ 1. Diploma

1. De toegang tot het beroep kan op verschillende manieren worden aangevraagd. Het KB van 30 augustus 2013 voorziet volgende mogelijkheden:

- a) een diploma van het hoger onderwijs met een minimumniveau van bachelor dat minstens overeenkomt met niveau 6 van het Europees Kwalificatiekader;
- b) een getuigschrift dat gelijkwaardig is aan een der bovenvermelde akten en dat is uitgereikt door een examencommissie van de Staat of van een Gemeenschap;
- c) een diploma van ondernemingsopleiding dat overeenstemt met het beroep van vastgoedmakelaar en dat uitgereikt is overeenkomstig de regelingen betreffende de voortdurende vorming in de Middenstand;
- d) een bekwaamheidsattest of een opleidingstitel bedoeld in Titel III, Hoofdstuk I, van de wet van 12 februari 2008, afgeleverd door een andere lidstaat en die beantwoordt aan de voorwaarden vastgelegd in dit hoofdstuk, of een opleidingstitel gelijkgesteld aan een dergelijke titel in toepassing van artikel 2, § 3, van de wet van 12 februari 2008.

§ 2. De akten waarvan sprake is in paragraaf 1, a) tot c), worden uitgereikt door onderwijs- of opleidingsinstellingen, georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door het Rijk of door de Gemeenschappen.

2. Éénmaal het diploma wordt aanvaard is er geen rechtstreekse toegang tot het tableau van de vastgoedmakelaars.

Sinds 1 januari 2014 dienen de kandidaat-stagiair-vastgoedmakelaars een **competentietest** af te leggen. Met een dergelijke test zal worden nagegaan of de aanvrager op grond van zijn genoten opleiding over de nodige beroepseigen kennis beschikt die van belang is voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

De competentietest is niet toegang belemmerend (geslaagd of niet geslaagd speelt op zich geen rol). Er is een afzonderlijke competentietest per dekolom (bemiddelaar - syndicus); wie zich wenst in te schrijven op beide dekolommen zal dus 2 competentietesten dienen af te leggen. De test wordt afgelegd op de zetel van het BIV. Er is geen specifieke voorbereiding vereist. Het is net bedoeld om de competenties te meten, ongeacht toegang verlenend diploma waarover men beschikt. Het doel is zicht te krijgen op de zwaktes en sterktes van de kandidaat. Dat houdt ook in dat wie geen of onvoldoende beroepseigen kennis een bijzondere aandacht moet besteden aan zijn pijnpunten tijdens zijn of haar stage, met oog op slagen van de bekwaamheidsproef op einde van de stage.

Elke aanvrager dient eerst ingeschreven te worden op de lijst van de stagiair vastgoedmakelaars. Hij kan zelfstandig vastgoedactiviteiten ontplooien en zich vestigen, maar blijft gedurende 1 jaar onder toezicht van de stagemeeester. Pas wanneer de **stageperiode** met vrucht werd beëindigd, kan de stagiair zijn opname op het tableau van de beoefenaars vragen. De Uitvoerende Kamer of in tweede aanleg de Kamer van Beroep spreekt zich uit over de opname op het tableau na controle en opvolging van de stagedossiers.

§ 2. Toegang op basis van beroepservaring

A. MET stage

De Kaderwet tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen⁴⁵ bepaalt op welke wijze een aanvrager op basis van beroepservaring kan opgenomen worden op de lijst van de stagiairs.

Men kan zijn aanvraag op grond van beroepservaring aanvragen als zelfstandige/bedrijfsleider, dan wel als bediende. De regeling wordt hier uiteengezet.

A. Zelfstandige of bedrijfsleider: Tijdens de periode van 3 maanden tussen 14 juli 1993 en 13 oktober 1993 voldeed de aanvrager aan de voorwaarden voor het beroep

De kaderwet schrijft voor:

Art. 18 § 7. Personen die, op de datum waarop een ter uitvoering van deze wet genomen eerste reglementeringsbesluit in werking treedt, voldeden aan de voorwaarden vastgesteld door de Koning in uitvoering van § 1, in dit reglementeringsbesluit, kunnen ten alle tijde het beroepsinstituut verzoeken ingeschreven te worden op de lijst van de stagiairs zonder het bewijs te moeten leveren van hun beroepskennis

Afhankelijk van het statuut tijdens die periode moeten volgende stukken voorgelegd worden:

1. Voldeed als natuurlijke persoon aan de voorwaarden

Twee stukken uit onderstaande lijst voor te leggen met betrekking tot de periode 14 juli 1993 tot 13 oktober 1993 (in tweevoud):

- een origineel getuigschrift van de controleur der directe belastingen betreffende de aangiften van beroepsinkomsten voortvloeiende uit vastgoedmakelaars- verrichtingen (geen aanslagbiljetten!);
- een origineel getuigschrift van de controleur van de BTW betreffende de betaling van de BTW op de voor beroepsprestaties uitgereikte facturen of ereloonnota's in hoedanigheid van vastgoedmakelaar;
- kopies van uitgaande facturen en/of ereloonnota's met betrekking tot prestaties als vastgoedmakelaar;
- een origineel bewijs van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen of afgeleverd door de Rijksdienst voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen getuigende van de ononderbroken aansluiting (of een attest van de Administratie voor Sociale Zaken, van het Ministerie van Middenstand of van het Rijksinstituut voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen, dat bevestigt dat een internationale overeenkomst de aanvrager vrijstelt van de verplichting om zich aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen).

⁴⁵ de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007

In plaats van één van de voorgaande stukken die het bewijs leveren van de uitoefening van het beroep voor eigen rekening, kan ook een bewijs van inschrijving in het Handelsregister onder de rubriek 'onderneming in onroerende goederen' worden voorgelegd.

2. Voldeed in naam en voor rekening van rechtspersoon aan de voorwaarden

Volgende stukken moeten neergelegd worden (in tweevoud):

- 1 stuk uit de vier mogelijkheden van natuurlijke persoon samen met of een mandaat of akte van benoeming in de vennootschap (uittreksel PV algemene vergadering of overeenkomst van benoeming)
- 1 stuk uit de eerste drie mogelijkheden van de natuurlijke persoon op naam van de rechtspersoon.

Ook hier kan het bewijs van inschrijving in het Handelsregister onder de rubriek 'onderneming in onroerende goederen' kan als bewijs gelden hetzij als één van de twee stukken aan de hand waarvan de uitoefening van het beroep voor eigen rekening kan worden bewezen.

B. Als werknemer of als zelfstandige: In 10 jaar voor 13 oktober 1993 oefende aanvrager beroep uit gedurende 3 jaar als bediende of als zelfstandige (niet noodzakelijk aaneensluitend)

De wetsbepaling uit de Kaderwet stelt:

Art. 18 § 8. Personen, die op de datum waarop een ter uitvoering van deze wet genomen eerste reglementeringsbesluit in werking treedt, het beroep gedurende tenminste drie jaar hebben uitgeoefend, hetzij als zelfstandige, hetzij in het kader van een arbeidsovereenkomst, in de loop van de tien voorafgaande jaren kunnen ten alle tijde het beroepsinstituut verzoeken ingeschreven te worden op de lijst van de stagiairs, op voorwaarde dat zij het *bewijs leveren van hun uitoefening van het beroep*.

Een bediende die ervaring opdeed als vastgoedmakelaar in kader van een arbeidsovereenkomst kan op deze basis zijn aanvraag indienen.

Volgende stukken moeten neergelegd worden in de periode 14 oktober 1983 - 13 oktober 1993:

- idem als onder punt A (bewijs tijdens 3 maand) maar dan voor 3 jaar werkzaamheden
- Bewijs van uitoefening van het beroep: vrij bewijs (door alle middelen te bewijzen, vb. arbeidsovereenkomst, loonfiches, handelsregister van vennootschap, statuten vennootschap met als doel vastgoedmakelaarsactiviteiten, ...)

B. ZONDER Stage

Sedert begin 2024 werd ook een nieuw categorie van beroepservaring⁴⁶ ingevoerd, waarbij mensen die aan de voorwaarden voldoen rechtstreeks ingeschreven worden op het tableau van titularissen en dus geen stage dienen te doorlopen.

⁴⁶ art.5 §2 b) van de Vastgoedmakelaarswet

De toegangsvoorwaarden hiertoe zijn dat de persoon moet kunnen aantonen dat hij voltijds tewerkgesteld was in de makelaardij. Het gaat over relevante, pertinente beroepservaring, mensen die enkel het onthaal hebben gedaan in een makelaarskantoor of enkel wecten als klusjesman voor een syndicus zullen niet in aanmerking komen.

De beroepservaring moet zijn opgedaan gedurende minstens 6 jaar in de 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag.

De kamer die de aanvraag zal beoordelen (samen met het uittreksel uit het strafregister).

Als de aanvraag gunstig wordt beoordeeld krijgt de persoon de mogelijkheid om deel te nemen aan een bekwaamheidsproef (schriftelijke en mondeling).

Indien ze slagen voor de praktische bekwaamheidsproef, worden ze op het tableau ingeschreven. Indien zij niet slagen, kunnen ze de praktische bekwaamheidsproef een tweede keer afleggen.

Bij een tweede mislukking kunnen deze personen hun inschrijving op de lijst van stagiairs vragen of na een termijn van drie jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het resultaat van de praktische bekwaamheidsproef definitief geworden is, de praktische bekwaamheidsproef opnieuw afleggen.

Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.

§ 3. De occasionele uitoefening van het beroep

De Kaderwet voorziet in haar artikel 9 dat de Uitvoerende Kamer bij het BIV tot taak heeft de occasionele uitoefening van het beroep door in het buitenland gevestigde personen toe te laten overeenkomstig het Verdrag van Rome en de daaruit voortvloeiende verordeningen.

Onderdanen van een lidstaat zijn gemachtigd om tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen indien zij op wettige wijze zijn gevestigd in een andere lidstaat om er hetzelfde beroep uit te oefenen en het beroep van vastgoedmakelaar gedurende de tien jaar die voorafgaan aan de dienstverrichting gedurende ten minste een jaar hebben uitgeoefend in één of meerdere lidstaten, indien het beroep niet gereglementeerd is in de lidstaat van vestiging.

De dienstverrichters die zich voor het eerst naar België begeven om er tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, moeten het Instituut hiervan vooraf in kennis door middel van een schriftelijke verklaring, met daarin de gegevens betreffende verzekeringsdekking of andere middelen van persoonlijke of collectieve bescherming inzake beroepsaansprakelijkheid.

Deze verklaring wordt eenmaal per jaar hernieuwd indien de dienstverrichter voornemens is om diensten te verrichten in België op een tijdelijke en incidentele manier tijdens het desbetreffende jaar.

De toegang tot de Belgische markt kan ook verkregen worden door het voorleggen van een beroepskaart.

AFDELING 3. PROCEDURE

1. De aanvraag om toegelaten te worden tot het beroep van vastgoedmakelaar en ingeschreven te worden dient elektronisch te gebeuren bij de Uitvoerende Kamer van het BIV.⁴⁷

Deze Kamer heeft naast een tuchtrechtelijke bevoegdheid immers ook een administratieve taak. De Uitvoerende Kamer dient de aanvragen tot uitoefening van het beroep en de opname op de lijst van de stagairs en stagemeesters, de controle van de stage, de overgang naar en de inschrijving op het tableau van de vastgoedmakelaars, de uitschrijvingen en wederinschrijvingen en de aanvragen tot occasionele beoefening en eershalve titelvoering te regelen.

Zo ook regelt zij de inschrijvingen van de rechtspersonen en de inschrijvingen op basis van beroepservaring als bediende

Men kan zijn aanvraag om toegelaten te worden tot het beroep op diverse gronden steunen:

- aanvraag op de lijst van de stagiairs (op basis van diploma of beroepservaring)
- aanvraag voor rechtstreekse toegang tot het Tableau van de vastgoedmakelaars.
- melding voor de occasionele beoefening van het beroep van vastgoedmakelaar in België
- wederinschrijving
- ...

Bij de aanvraag dienen volgende stukken te zitten:

Voor de stagiair:

- formulier 'aanvraag tot inschrijving als stagiair'
- identiteit en woonplaats
- diploma of overtuigingsstukken beroepservaring
- een bewijs van goed gedrag en zeden dat niet ouder is dan 3 maanden⁴⁸
- een bewijs van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen
- bewijs van betaling van dossierkosten dat bij toelating wordt afgetrokken van de lidmaatschapsbijdrage.
- ondertekend exemplaar van een stageovereenkomst met een stagemeester
- het bewijs dat betrokkene over een derdenrekening beschikt.⁴⁹

Voor de wederinschrijving:

- formulier 'aanvraag tot wederinschrijving titularis'
- identiteit en woonplaats
- een bewijs van goed gedrag en zeden dat niet ouder is dan 3 maanden
- een bewijs van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen
- het bewijs dat betrokkene over een derdenrekening beschikt.⁵⁰

⁴⁷ Art. 49 van het Organisatiebesluit

⁴⁸ Art. 17 Vastgoedmakelaarswet voegt daar nog aan toe dat op dit bewijs geen sprake mag zijn van een veroordeling voor misbruik van vertrouwen of verduistering van gelden (art. 491 Strafwetboek).

⁴⁹ enkel indien betrokkene uitsluitend syndicusactiviteiten zal uitoefenen, is een 'derdenrekening' niet vereist - art. 28 van de BIV-plichtenleer en de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar.

⁵⁰ enkel indien betrokkene uitsluitend syndicusactiviteiten zal uitoefenen, is een 'derdenrekening' niet vereist - art. 28 van de BIV-plichtenleer en de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar.

De diensten van het BIV hebben hier een begeleidende rol in. Indien de aanvraag niet volledig is, wordt de kandidaat-vastgoedmakelaar verwittigd de nodige stukken aan te vullen.

Wederinschrijvingen worden onmiddellijk op het Tableau van de beoefenaars toegevoegd, voor zover de overtuigingsstukken correct zijn. Ook stagiairs kunnen een wederinschrijving krijgen, doch dan dienen zij dezelfde stukken voor te leggen als de eerste aanvraag. Deze stagiairs worden op de lijst van de stagiairs ingeschreven.

De Uitvoerende Kamer heeft het recht een toetsing te doen van het goed gedrag en zeden. Immers moet de Kamer in de mogelijkheid zijn te beoordelen of de aanvrager die een zwaar strafrechtelijk verleden met zich meestorst, wel de nodige garanties kan bieden om het beroep te kunnen uitvoeren. De makelaar voert immers een vertrouwensfunctie uit. De Uitvoerende Kamer moet in haar functie de aanvraag van personen die reeds veroordeeld werden wegens vermogensdelicten, misbruik van vertrouwen, valsheid, ...kunnen beoordelen op de verenigbaarheid met het beroep.

Elke strafrechtelijke veroordeling voor een inbreuk op artikel 491 Strafwetboek belemmert de inschrijving bij het BIV. Daarnaast zullen de Kamers ook een vastgoedmakelaar kunnen schrappen of schorsen in geval van vaststelling van verduistering, ongeacht het feit of er reeds een strafrechtelijke veroordeling werd uitgesproken.⁵¹

Indien de persoon die de aanvraag doet of ontnomen is van zijn politieke en burgerlijke rechten of failliet werd verklaard zonder eerherstel te hebben verkregen of één van volgende straffen heeft opgelopen:

1° een criminele straf;

2° een gevangenisstraf zonder uitstel van ten minste een jaar voor een van de misdrijven vermeld in artikel 1 van het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod op te leggen;

3° een strafrechtelijke geldboete van ten minste 2 500 euro vóór toepassing van de opdecimen, wegens inbreuk op de wetgeving betreffende het voorkomen van het witwassen en de financiering van terrorisme

dan zal de aanvraag geweigerd worden.⁵²

De uitoefening van het beroep dient op zelfstandige wijze te gebeuren. Het beroep dient als zelfstandige te worden uitgeoefend, zowel in hoofdberoep als in bijberoep. Als er geen bewijs van zelfstandig statuut wordt voorgelegd, zal de aanvraag niet worden toegekend. Precies daarom wordt ook in het Stagereglement opgelegd een bewijs van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen voor te leggen bij de aanvraag.

2. De aanvrager kan steeds worden gehoord bij zijn aanvraag. Wanneer de aanvraag volledig is, beslist de Kamer de opname op de lijst van de stagiairs of tot opname op het Tableau van de vastgoedmakelaars.

⁵¹ Art. 17 Vastgoedmakelaarswet: *“Elke veroordeling voor misbruik van vertrouwen in de zin van artikel 491 van het Strafwetboek leidt ambtshalve tot de schrapping van de vastgoedmakelaar door de Kamer. Elke voorafgaande veroordeling op basis van artikel 491 van het Strafwetboek verhindert de uitoefening van de activiteit van vastgoedmakelaar. In geval van vaststelling van verduistering kan de Kamer de vastgoedmakelaar schorsen of schrappen van de lijst.”*

⁵² Art. 5§1 Vastgoedmakelaarswet:

In geval van onduidelijkheid of onvolledigheid in het dossier zal de Uitvoerende Kamer betrokkene uitnodigen. De aanvrager wordt minstens 14 dagen vóór de datum van de vergadering opgeroepen. De aanvrager kan zich laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of door een BIV-lid. Indien de aanvrager zich laat vertegenwoordigen door een BIV-lid dient deze laatste ten minste 3 jaar ingeschreven te zijn op het tableau en dient hij over een schriftelijk volmacht te beschikken.

Indien het dossier gunstig wordt beoordeeld wordt de vastgoedmakelaar ingeschreven op de lijst van de stagiairs of het Tableau volgens een taalrol, hetzij de Nederlandstalige dan wel de Franstalige taalrol. De plaats waar de aanvrager zijn beroep voor het eerst zal uitoefenen (of in tweetalig gebied Brussel-hoofdstad, de taal van de aanvraag) bepaalt de taalrol.

Nadien wordt de bevoegdheid van de Uitvoerende Kamer (vb. voor deontologische kwesties) bepaald door de plaats van de hoofdvestiging van de vastgoedmakelaar.

De aanvrager ontvangt binnen de 60 dagen een beslissing van de Uitvoerende Kamer die hem wordt toegestuurd.

3. Tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer staat beroep open bij de Kamer van Beroep van het BIV.

Dit beroep wordt bij aangetekende brief verstuurd aan de secretaris van de Kamer van Beroep binnen de 30 dagen na betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer en bevat de motivatie waarom beroep wordt ingesteld.

In graad van beroep wordt de aanvrager gehoord en wordt autonoom een nieuwe beslissing genomen.

Tegen de beslissing van de Kamer van Beroep kan cassatieberoep worden ingesteld wegens schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen.

AFDELING 4. GEVOLGEN VAN DE ERKENNING

Eénmaal erkend, kan de vastgoedmakelaar zowel de titel van 'vastgoedmakelaar' of 'stagiair-vastgoedmakelaar' dragen als het beroep effectief uitvoeren.

Hij zal zijn beroep dienen uit te voeren conform de plichtenleer en zich kwijten van de verplichtingen die aan zijn erkenning verbonden zijn.

De erkenning kan geschorst worden bij weigering van de betaling van de lidmaatschapsbijdrage, nadat de betrokken vastgoedmakelaar of stagiair hiervoor is aangemaand⁵³. De schorsing geldt als tuchtstraf, zodat de vastgoedmakelaar zijn beroepsactiviteit niet verder mag zetten.

De schorsing eindigt van zodra de bijdrage en de kosten zijn vereffend.

⁵³ Artikel 7 § 4 van de Kaderwet

HOOFDSTUK 3 DE STAGE

De inschrijving op het tableau van beoefenaars van het beroep van vastgoedmakelaar is veelal afhankelijk van het op voldoende wijze doorlopen hebben van een stage van één jaar en het slagen in de bekwaamheidsproef.

AFDELING 1. BIJ DE STAGE BETROKKEN ORGANEN

De stagematerie is verdeeld over verscheidene organen van het BIV, naargelang hun respectievelijke bevoegdheden.

§ 1. Nationale Raad

De Nationale Raad van het BIV heeft als opdracht om een stagereglement op te stellen.⁵⁴ De wettelijk opgelegde taak van de Nationale Raad in het kader van de stage is beperkt tot het opstellen van het stagereglement.⁵⁵ 1 september 2013 trad een stagereglement in voege⁵⁶, dat begin 2024 werd gemoderniseerd.

§ 2. Uitvoerende Kamer

De Uitvoerende Kamer heeft, onder meer, als opdracht uitspraak te vellen⁵⁷:

- in eerste aanleg over de aanvragen tot inschrijving op de lijst van de stagiairs en op het tableau van de titularissen;
- in eerste aanleg in tuchtzaken met de bevoegdheid een tuchtstraf op te leggen (waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping);

§ 3. Kamer van Beroep

De Kamer van Beroep doet uitspraak over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen genomen door de Uitvoerende Kamer⁵⁸.

AFDELING 2. ALGEMENE VOORWAARDEN TOT INSCHRIJVING OP DE LIJST VAN DE STAGIAIRS

De stagiair kan **alleen als zelfstandige** (hoofd- of bijberoep) worden ingeschreven op de lijst van de stagiair-vastgoedmakelaars. Hij moet op het einde van zijn stage overigens bewijzen dat hij gedurende de ganse termijn van de stage zijn verplichtingen als zelfstandige heeft uitgeoefend.

⁵⁴ Art. 8 § 1al. 1 van de Kaderwet.

⁵⁵ Op 8 december 1998 ging de Nationale Raad over tot vaststelling van het eerste stagereglement, dat op zijn beurt werd goedgekeurd bij KB van 3 februari 1999. Op 1 januari 2008 trad een nieuw stagereglement in werking. Dit stagereglement werd goedgekeurd bij KB van 3 juni 2007 (Belgisch Staatsblad 21 juni 2007) en kent nog zijn uitwerking voor stagiair-vastgoedmakelaars ingeschreven vóór 1 september 2013.

⁵⁶ KB van 23 juli 2013 tot goedkeuring van het stagereglement van het BIV (Belgisch Staatsblad, 6 september 2013).

⁵⁷ Art. 8, § 1, van de Kaderwet

⁵⁸ Art. 9, § 6 Kaderwet

AFDELING 3. STAGEMEESTER EN STAGEOVEREENKOMST

§ 1. Stagemeester

A. Taak

De stagemeester heeft als taak de stagiair te begeleiden in de opleiding tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar dit in navolging van de plichtenleer.

De stagemeester moet tevens de activiteiten van de stagiair opvolgen, hem adviseren bij zijn werkzaamheden als vastgoedmakelaar en hem degelijk vergoeden voor de prestaties verricht ten behoeve van de stagemeester⁵⁹.

De stagemeester moet zijn stagiair vergoeden. Het is onder elk beding verboden dat de stagemeester enige wijze van vergoeding vraagt aan de stagiair ter compensatie van het stagemeesterschap.

De stagemeester verzekert de opvolging van de werkzaamheden die door de stagiair worden verricht. Na afloop van de stage maakt de stagemeester het evaluatieverslag betreffende de stagiair over aan de Uitvoerende Kamer.

De stagemeester is niet verantwoordelijk voor de beroepsmatige handelingen die de stagiair voor zijn eigen cliënteel heeft gesteld. Hij is wel deontologisch verantwoordelijk voor de handelingen van de stagiair in de uitoefening van zijn stageverplichtingen bij de stagemeester of wanneer hij aan de beroepsmatige handelingen van de stagiair heeft meegewerkt.

B. Voorwaarden

De stagemeester is een natuurlijke persoon, ingeschreven op het tableau van de titularissen. Hij moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ten minste 4 jaar ingeschreven zijn op het tableau van de vastgoedmakelaars (stageperiode niet inbegrepen), op de kolom die overeenstemt met de deelkolom waarvoor de stagiair zijn inschrijving vraagt;
- het beroep van vastgoedmakelaar gedurende de laatste 4 jaar voor de aanvraag effectief als hoofdberoep hebben uitgeoefend;
- geen definitieve sanctie van schorsing of schrapping opgelopen hebben, tenzij eerherstel;
- een bewijs uit het strafregister voorleggen dat niet ouder is dan drie maanden;
- in regel te zijn met de BIV-bijdrage.
- Het jaar voorafgaand aan de aanvraag in orde zijn met de vormingsplicht
- Het bewijs leveren dat je over een officiële derdenrekening beschikt

Hierbij dient herhaald dat het verboden is dat de stagemeester of diens vennootschap, medewerkers of vennoten een arbeidsovereenkomst heeft met de stagiair.

⁵⁹ Art. 18 van het Stagereglement.

De kandidaat-stagemeester moet aan de Uitvoerende Kamer de documenten overmaken waaruit blijkt dat hij aan al deze voorwaarden voldoet. Een modelformulier voor de kandidaat-stagemeester is opgenomen op de website van het BIV (www.biv.be).

De stagemeester die niet langer voldoet aan de voorwaarden wordt door de kamer ambtshalve geschrapt.

Wederinschrijving is uiteraard steeds mogelijk indien men aan de voorwaarden voldoet.

De Uitvoerende Kamer neemt de beslissing de kandidaat al dan niet in te schrijven op de lijst van de stagemeesters.

Tegen een beslissing van de Uitvoerende Kamer kan beroep worden aangetekend bij de Kamer van Beroep. Het beroep wordt aan de secretaris van de Kamer van Beroep toegezonden bij ter post aangetekende brief, en dit binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. De Kamer van Beroep onderzoekt opnieuw het volledige dossier en doet in laatste aanleg uitspraak over de aanvraag.

Indien een stagemeester gedurende 5 jaar geen stagiair heeft begeleid dan wordt de stagemeester ambtshalve geschrapt.

Wederinschrijving is mogelijk als men voldoet aan de hierboven opgesomde voorwaarden.

C. Begeleiding van twee stagiairs tegelijk

Een stagemeester kan slechts twee stagiairs tegelijk begeleiden, uitgezonderd een afwijking toegestaan door de Uitvoerende Kamer.⁶⁰ In de praktijk zou de vastgoedmakelaar een aanvraag aan de Uitvoerende Kamer kunnen richten om een derde stagiair te begeleiden. De toelating om een derde stagiair te begeleiden kan enkel bekomen worden, indien er voldoende garanties bestaan voor een optimale begeleiding en indien de stageperiode van één van de andere stagiairs quasi afgelopen is. Een modelformulier om deze afwijking aan te vragen is beschikbaar op de BIV-website.

Merk op dat indien een tijdelijke opschorting van stage door de Uitvoerende Kamer werd goedgekeurd (cf. 4.1.4 – 1^{ste} schorsingswijze), de stagemeester - tijdens deze opschorting van de stage - geacht wordt betrokken stagiair te begeleiden.

D. Afstand van het statuut van stagemeester

De stagemeester kan afstand doen van zijn statuut van stagemeester, zowel wanneer de stagiair zijn stage heeft beëindigd, als op ieder ander ogenblik. Het volstaat dan om het secretariaat van de Uitvoerende Kamer hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen.

E. Evaluatie van de stagemeester

Wanneer de stagemeester zijn/haar verplichtingen niet nakomt, kan de stagiair zich wenden tot de Uitvoerende Kamer. Deze laatste kan de partijen horen, bewijzen verzamelen en alle maatregelen nemen die zij nuttig vindt. Het stagemeesterschap kan worden beëindigd doordat de stagemeester niet meer voldoet aan de voorwaarden of omdat deze laatste zijn verplichtingen verwaarloost.

⁶⁰ Art. 17 Stagereglement

§ 2. Stageovereenkomst

De stagiair en de stagemeester dienen een stageovereenkomst af te sluiten, die hun stagerelatie regelt. Er mag geen arbeidsovereenkomst bestaan tussen de stagiair en de stagemeester of de vennootschap waarbinnen de stagemeester zijn activiteiten uitoefent, noch met één van de medewerkers of vennoten van de stagemeester.

A. Juridische aard

De stageovereenkomst is een contract van zelfstandige dienstverlening en is dus geen arbeidsovereenkomst voor bedienden.⁶¹ Het moet een schriftelijke overeenkomst zijn. Mondelinge overeenkomsten worden niet aanvaard.

Om te vermijden dat de overeenkomst als een bediendecontract (schijnzelfstandigheid) wordt gekwalificeerd, moet men bijzondere aandacht hebben voor de bepalingen die de partijen kunnen toevoegen bovenop deze opgelegd door het stagereglement. Zo dient men er over te waken dat de stageovereenkomst geen al te dwingende verplichtingen voor de stagiair bevat en meer in het algemeen, geen ondergeschikte band creëert tussen de stagemeester en de stagiair die een zelfstandige moet blijven.

De inhoud van de overeenkomst kan vrij worden bepaald, met inachtneming van de onafhankelijkheid van de partijen.

B. Minimuminhoud

Naast de contractuele bepalingen die de partijen toevoegen aan de stageovereenkomst, moet deze op zijn minst bevatten⁶²:

- de verbintenis van de partijen om zich te schikken naar het stagereglement en naar de onderrichtingen en richtlijnen die door het BIV worden verstrekt;
- de verbintenis van de partijen om zich met loyaliteit aan de stage te wijden, de discretieplicht te eerbiedigen, en de beroepsbelangen van de andere partij tijdens de stage niet te schaden; de partijen moeten tevens de verbintenis aangaan om gedurende de stage, en tot twee jaar na het beëindigen van de stageovereenkomst, geen dossiers van hun respectievelijke cliënteel over te nemen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij;
- de wijze waarop de stagiair wordt vergoed voor de prestaties die hij levert voor zijn stagemeester (over de minimumvergoeding van de stagiair, cf. infra).

Het BIV beschikt over een model van stageovereenkomst dat aanbevolen wordt aan de partijen en dat ze, binnen de limieten van het stagereglement, mogen aanvullen met eigen contractuele bepalingen. Deze modelovereenkomst kan u terugvinden op de website van het BIV (www.biv.be).

Hoewel de stagemeester slechts in persoon wordt aanvaard, is het toegelaten dat de stageovereenkomst wordt ondertekend door de vennootschap waarin de stagemeester zijn vastgoedactiviteiten uitoefent. In dat geval moet wel een kopie van de statuten van de vennootschap/ samenwerkingsovereenkomst bij de aanvraag worden meegestuurd.

⁶¹ Art. 5, § 1 van het Stagereglement

⁶² Art. 5, § 2 van het Stagereglement.

AFDELING 4.INSCHRIJVINGSPROCEDURE OP DE LIJST VAN DE STAGIAIRS

Met de inwerkingtreding van de vastgoedmakelaars per 1 september 2013 werd de ledenlijst opgesplitst in twee dekolommen, de ene die de 'vastgoedmakelaars-bemiddelaars' en de andere die de 'vastgoedmakelaars-syndici' herneemt.

Van bij hun inschrijving moeten de stagiair-vastgoedmakelaars een keuze moeten maken of zij een stage als 'bemiddelaar' dan wel als 'syndicus' wensen te lopen. Een gelijktijdige stage 'bemiddelaar' én 'syndicus' zal tevens mogelijk zijn (twee afzonderlijke stages).

Elke aanvraag moet gebeuren door middel van het toepasselijke formulier (opgenomen op de BIV-website), samen met de hierin gevraagde bewijsstukken. Het formulier en de noodzakelijke stukken moeten bij ter post aangetekende brief toegezonden worden aan de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer (p/a Luxemburgstraat 16 b te 1000 Brussel).

Bij deze aanvraag dienen volgende documenten te worden toegevoegd:

- kopie van diploma of bewijs van beroepservaring;
- recent attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen [Dit attest dient de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep te vermelden, alsook de datum van aansluiting.];
- stageovereenkomst behoorlijk ingevuld en ondertekend door de partijen, tevens voorzien van de vermelding "gelezen en goedgekeurd", afgesloten met een stagemeeester, ingeschreven op de lijst van erkende stagemeeesters;
- een uittreksel uit het strafregister [*bewijs van goed gedrag en zeden*], niet ouder dan 3 maanden;
- een bewijs van betaling van de dossierkosten (125 euro).

AFDELING 5. ALGEMENE GEVOLGEN VAN DE INSCHRIJVING ALS STAGIAIR

Vanaf het ogenblik dat hij is ingeschreven op de lijst van stagiairs, is het de stagiair wettelijk toegestaan het beroep van vastgoedmakelaar als zelfstandige uit te oefenen.⁶³

Al dan niet voor zichzelf of voor stagemeeester, een stagiair kan ook eigen activiteiten stellen (los van de stage), uiteraard komen deze niet in aanmerking als bewijs voor de stage. M.a.w. eigen activiteiten tellen niet mee als stage-uren bij de 200 dagen stage die men moet volbrengen.

De stageovereenkomst kan maar een aanvang nemen bij de inschrijving op de lijst van de stagiairs en **niet** bij ondertekening van de stageovereenkomst.

De stagiair-vastgoedmakelaar is er overigens toe gehouden naast de bijzondere verplichtingen verbonden aan zijn hoedanigheid van stagiair tevens de verplichtingen voortvloeiend uit zijn hoedanigheid van BIV-lid na te komen.

Tot deze algemene verplichtingen behoren:

- het naleven van de plichtenleer⁶⁴ (inclusief beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling – artikelen 5 en 32 van de BIV-plichtenleer);
- het volgen van de activiteiten en opleidingen die door het BIV worden georganiseerd;

⁶³ Art. 5 § 1 van de Vastgoedmakelaarswet

⁶⁴ De plichtenleer werd goedgekeurd bij KB van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006)

- de betaling van de jaarlijkse bijdrage aan het BIV.

Op **deontologisch vlak** is de stagiair, net als de titularis-vastgoedmakelaar, persoonlijk aansprakelijk voor iedere daad die hij stelt bij de uitoefening van zijn beroep. Uiteraard stelt dit de stagemeeester niet vrij van de plicht om zijn stagiair te informeren inzake de deontologische verplichtingen.

AFDELING 6. VERLOOP VAN DE STAGE

De stage is een belangrijke fase in de opleiding tot het beroep van vastgoedmakelaar. Hoe succesvoller deze praktische vorming, des te meer de stagiair in staat zal zijn het beroep op een correcte en doeltreffende wijze uit te oefenen. Het belang van deze doelstelling noodzaakt de stage te onderwerpen aan strikte voorschriften.

§ 1. Doel - Activiteiten

De stage heeft tot doel om de stagiair voor te bereiden op zijn inschrijving op het tableau van vastgoedmakelaars door hem de mogelijkheid te bieden zich in te werken in de beroepspraktijk en de plichtenleer.⁶⁵

Stagiairs moeten onmiddellijk, en in functie van hun activiteiten, melden op welke kolom(men) ze willen ingeschreven worden. Indien de stagiair het beroep wenst uit te oefenen als bemiddelaar, dan moet hij stagelopen bij een stagemeeester ingeschreven op de kolom van de vastgoedmakelaar-bemiddelaars. Hetzelfde geldt voor zij die syndicusactiviteiten wensen uit te oefenen. Wanneer een stagiair echter beslist om zich op beide kolommen van de lijst van stagiairs in te schrijven, zullen er zich wellicht twee opties aanbieden: ofwel laat hij zich begeleiden door een stagemeeester die op beide kolommen is ingeschreven, ofwel opteert hij voor twee stagemeeesters waarbij de ene als bemiddelaar is ingeschreven en de andere als syndicus.

§ 2. Duur

In geval van inschrijving op één kolom (kolom 'bemiddelaars' of kolom 'syndici') dient de stagiair tweehonderd dagen beroepspraktijk aan te tonen (stageduur minimaal twaalf maanden, maximaal zesendertig maanden).

Wanneer de stagiair zich op beide kolommen van de lijst - al dan niet gelijktijdig - inschrijft, dan zal de tweede stage uit 100 dagen beroepspraktijk bestaan. Dit voor zover de eerste stage van 200 dagen aan het einde werd gevalideerd.

De stage moet worden volbracht in België en worden uitgevoerd onder volgende voorwaarden:

- gedurende een aaneengesloten periode van minimum 12 maanden en maximum 36 maanden;
- met een equivalent van 200 dagen beroepspraktijk voor de hoofdstage (bij eventuele inschrijving op de tweede deelkolom is er bijkomende stage van 100 dagen beroepspraktijk);
- als zelfstandige;
- in het kantoor van de stagemeeester.

In de praktijk kan de stage deeltijds worden verricht en over meer dan één jaar worden gespreid, in functie van de tijd hieraan besteed, voor zover deze in een aaneengesloten periode wordt uitgevoerd.

⁶⁵ Art. 3 van het Stagereglement.

De stage met inbegrip van het afleggen van de bekwaamheidstest mag echter **nooit langer dan drie jaar** duren na de inschrijving op de lijst van de vastgoedmakelaar-stagiairs. Deze periode van drie jaar is een vervaltermijn. De overschrijding van deze termijn ontnemt definitief elke mogelijkheid om aan het examen deel te nemen of opname op het tableau van de vastgoedmakelaars te vragen, behoudens het bekomen van een geldige schorsingstermijn na aanvraag bij de Uitvoerende Kamer.

De betrokkene kan dan enkel een wederinschrijving als stagiair verzoeken om een nieuwe stage te lopen. Let wel, er is slechts 1 mogelijkheid tot directe wederinschrijving, voor een volgende wederinschrijving geldt een wachttermijn van drie jaar.

§ 3. Verplichtingen van de partijen

Ongeacht de bijzondere contractuele bepalingen die ze onderling overeenkomen, zijn de stagiair en de stagemeeester gehouden tot het naleven van de verplichtingen die voortvloeien uit het stagereglement. Bepaalde verplichtingen zijn gemeenschappelijk van toepassing op de stagiair en de stagemeeester, andere zijn eigen aan de ene of de andere partij.

A. Gemeenschappelijke verplichtingen

Beide partijen gaan de verbintenis aan om⁶⁶:

- zich te schikken naar het stagereglement en de richtlijnen die door het BIV worden verstrekt;
- zich met loyaliteit aan de stage te wijden;
- de discretieplicht eerbiedigen;
- de beroepsbelangen van de andere partij tijdens de stage niet te schaden;
- geen dossiers over te nemen van hun respectievelijk cliënteel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij, en dit gedurende de stage en tot twee jaar na het beëindigen van de stageovereenkomst.

B. Verplichtingen van de stagiair

De stagiair moet:

- nauwgezet zijn stage uitvoeren overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut;
- gedurende de stage voordrachten, seminaries en andere activiteiten bijwonen die door het Instituut worden georganiseerd ten behoeve van de stagiairs (verplichte cursussen e-learning);
- in regel zijn met de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling;
- na afloop van de stage bewijzen dat hij de stage onder het statuut van zelfstandige heeft volbracht;
- de door de Raad vastgestelde jaarlijkse bijdrage betalen.

Elke stagiair moet, gedurende de stage, **bijscholing** volgen om zijn opleiding tot het beroep van vastgoedmakelaar te vervolledigen. Sinds 1 juni 2006 zijn de stagiairs verplicht bijscholing via « e-learning » te volgen. Deze vorming wordt aangeboden via de website van het BIV: www.e-biv.be. De stagiair die deze verplichting niet nakomt, loopt het risico dat zijn inschrijving op het tableau van de titularissen wordt geweigerd door de Uitvoerende Kamer en/of de Kamer van Beroep.

⁶⁶

Art. 5, § 2 van het Stagereglement

Op de stagiair rust een belangrijke **rapporteringsverplichting** aan de Uitvoerende Kamer met betrekking tot zijn stageactiviteiten en hij/zij informeert de Kamer over de eventuele moeilijkheden waarmee hij werd geconfronteerd en de manier waarop de stagemeester begeleiding bood. De verslagen moeten gedetailleerd zijn, dit wil zeggen dat ze voldoende aanwijzingen moeten geven opdat de Uitvoerende Kamer ten volle de kwaliteit van de volbrachte stage zouden kunnen beoordelen. Alle verslagen worden door de Uitvoerende Kamer met de meeste discretie behandeld. Partijen mogen persoonlijke of vertrouwelijke gegevens die zij geheim willen houden (zoals naam van de cliënt, de prijzen, ...), onleesbaar maken.

De Uitvoerende Kamer vraagt om de verslagen aan te vullen met bewijsstukken waaruit de persoonlijke tussenkomst van de stagiair wordt aangetoond, zoals: voorbeelden van affiches of advertenties, presentaties van onroerende goederen, overeenkomsten met opdrachtgevers, enzovoort. Uit de stukken moet blijken dat de stagiair wezenlijk vastgoedmakelaarsactiviteiten heeft uitgeoefend.

Tevens moet het bewijs van de vergoeding door de stagemeester worden toegevoegd aan de verslagen, om te kunnen controleren dat het minimumbedrag wel degelijk in acht werd genomen.

Indien de Uitvoerende Kamer niet overtuigd is van de werkzaamheden of wanneer er onenigheid is tussen stagiair en stagemeester, worden de partijen opgeroepen om gehoord te worden en bijkomende bewijzen voor te leggen.

De Uitvoerende Kamer zal oordelen of de stagiair kan deelnemen aan de bekwaamheidsproef (zie hierna).

C. Verplichtingen van de stagemeester

De verplichtingen van de stagemeester bestaan erin⁶⁷:

- de werkzaamheden van de stagiair op te volgen;
- de stagiair te adviseren bij zijn werkzaamheden als vastgoedmakelaar;
- de stagiair degelijk te vergoeden voor de prestaties die hij verricht ten behoeve van de stagemeester
- geregeld kennis te nemen van het stageverslag van de stagiair en er zijn eventuele bevindingen in te noteren;
- Tijdens de stage, de Uitvoerende Kamer informeren omtrent eventuele tekortkomingen van de stagiair aan zijn verplichtingen.

§ 4. Stageverslagen

Zoals hierboven vermeld, moet de stagiair een stageverslag opmaken dat een overzicht geeft van de werkzaamheden die hij heeft verricht of waaraan hij heeft deelgenomen.

De verslagen moeten gedetailleerd zijn, dit wil zeggen dat ze voldoende aanwijzingen moeten geven opdat de Uitvoerende Kamer ten volle de kwaliteit van de volbrachte stage zou kunnen beoordelen.

⁶⁷ Art. 18 van het Stagereglement.

Eveneens kan de Uitvoerende Kamer vragen de verslagen aan te vullen met bewijsstukken, zoals inkomende en uitgaande facturen, eventuele projectbeschrijvingen, voorbeelden van affiches of advertenties, presentaties van onroerende goederen, voorbeelden van contracten met opdrachtgevers, enzovoort. Uit de stukken moet blijken dat de stagiair wezenlijk vastgoedmakelaarsactiviteiten heeft ontwikkeld.

Tevens moet een bewijs van de vergoeding door de stagemeeester worden toegevoegd aan de verslagen, om te kunnen controleren dat het minimumbedrag wel degelijk in acht werd genomen.

Deze verslagen worden door de Uitvoerende Kamer met de meeste discretie behandeld. Partijen mogen persoonlijke of vertrouwelijke gegevens die zij geheim willen houden (zoals naam van de cliënt, de prijzen, ...), onleesbaar maken.

§ 5. Bijscholing

Elke stagiair moet, gedurende de stage, bijscholing volgen om zijn opleiding tot het beroep van vastgoedmakelaar te vervolledigen.⁶⁸ Sinds 1 juni 2006 zijn de stagiairs verplicht bijscholing via « e-learning » te volgen. Deze vorming wordt aangeboden via de website van het BIV: www.e-biv.be.

De stagiair die deze verplichting niet nakomt, loopt het risico dat zijn inschrijving op het tableau van de titularissen wordt geweigerd door de Uitvoerende Kamer en/of de Kamer van Beroep.

§ 6. Onderbreking van de stage

Er zijn drie schorsingswijzen voor de stage:

- De stage kan geschorst worden op uitdrukkelijk verzoek van de stagiair of van de stagemeeester. De stagiair of de stagemeeester zal verplicht zijn de Uitvoerende Kamer een gemotiveerd verzoek te sturen (vb. wegens langdurige ziekte, verblijf in buitenland, ...). De Uitvoerende Kamer kan de schorsing voor een bepaalde duur toestaan. De periode gedurende welke de stage wordt geschorst wordt niet in aanmerking genomen bij de berekening van de duur van de stage.⁶⁹ De stagiair blijft wel onderworpen aan de tuchtregels van het BIV en blijft de bijdrage verschuldigd.
- Wanneer de stagiair bij wijze van tuchtsanctie een schorsing oploopt, wordt de stageovereenkomst ambtshalve geschorst voor die periode. De stage mag dan immers niet verdergezet worden.
- De duur of uitvoering van de stage wordt ook geschorst wanneer de stageovereenkomst wordt beëindigd tussen stagemeeester en stagiair, hetzij door opzeg of door minnelijke beëindiging. De stage begint opnieuw te lopen de dag waarop de Uitvoerende Kamer een nieuwe stageovereenkomst heeft goedgekeurd die met een andere stagemeeester werd gesloten. De stagiair dient in dat geval binnen de drie maanden na de beëindiging een nieuwe stageovereenkomst voor te leggen aan de Uitvoerende Kamer. Bij ontstentenis kan de stagiair ambtshalve worden weggelaten door de Kamer van de kolom of, desgevallend, van de kolommen van de lijst van stagiairs.⁷⁰

⁶⁸ Art. 13 van het Stagereglement

⁶⁹ Art. 9 van het Stagereglement

⁷⁰ Art. 10 van het Stagereglement

§ 7. Vervroegde beëindiging van de stageovereenkomst

In principe verstrijkt de stageovereenkomst na de voorziene termijn (wat normaal overeenstemt met het einde van de stage).

Het kan echter dat aan de stageovereenkomst vervroegd een einde wordt gesteld, hetzij bij éézijdige verbreking door één der partijen, hetzij bij gemeenschappelijk akkoord van beiden, hetzij doordat de stagemeester een tuchtstraf heeft opgelopen.

A. Eenzijdige verbreking

De overeenkomst kan door elk van de partijen vervroegd worden beëindigd. In beginsel moet een opzeggingstermijn van een maand in acht worden genomen, waarbij de partij die de overeenkomst opzegt ertoe gehouden is de andere partij alsook de Uitvoerende Kamer daarvan per aangetekende brief in kennis te stellen.⁷¹

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

De stageovereenkomst kan tevens vervroegd worden beëindigd om gegronde redenen (diefstal, stagiair of stagemeester werden tuchtrechtelijk geschorst of geschrapt...). In dat geval zal er, zonder een verplichte vooropzeg, een einde worden gesteld aan de overeenkomst.

B. Wederzijdse verbreking

Het spreekt vanzelf dat de stagemeester en de stagiair gemeenschappelijk een einde kunnen stellen aan de stageovereenkomst die hen bindt. Ze bepalen vrij de voorwaarden van de verbreking maar het akkoord van beiden moet schriftelijk worden vastgelegd.

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

C. Tuchtstraf opgelopen door de stagemeester

Een essentiële voorwaarde om stagemeester te kunnen zijn is geen tuchtstraf (schorsing of schrapping) te hebben opgelopen (cf. supra).

De stagemeester aan wie een sanctie werd opgelegd, zal van de lijst van de stagemeesters worden geschrapt. Hiermee komt er een einde aan de stageovereenkomst, aangezien één der partijen een essentiële hoedanigheid voor de voortzetting van de verbintenis heeft verloren.

D. Gevolgen voor de stage

Vanaf het ogenblik dat er vervroegd een einde wordt gesteld aan de stageovereenkomst, moet de stagiair een nieuwe stageovereenkomst afsluiten met een stagemeester.

Het deel van de stage dat reeds is volbracht op het moment van de verbreking van de stageovereenkomst, kan in aanmerking komen voor de stageduur als de UK deze goedkeurt.

⁷¹ Art. 7 van het Stagereglement

De tussenperiode - tussen het beëindigen van de stageovereenkomst en de goedkeuring door de Uitvoerende Kamer van de nieuwe stageovereenkomst - komt daarentegen in principe niet in aanmerking voor de totale duur van de stage aangezien de stagiair op dat moment geen stagemeester meer heeft.

De stage begint opnieuw te lopen de dag waarop de Uitvoerende Kamer een nieuwe stageovereenkomst heeft goedgekeurd die met een stagemeester werd gesloten. De nieuwe stageovereenkomst dient uiterlijk binnen een termijn van drie maanden te worden voorgelegd aan het BIV, 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.⁷²

AFDELING 7. DE PRAKTISCHE BEKWAAMHEIDSTEST

Op het einde van de stage worden de stagiairs onderworpen aan een bekwaamheidstest, respectievelijk voor de dekolom(men)⁷³ waarvoor hij is ingeschreven. Deze bekwaamheidstest heeft tot doel het vermogen van de stagiair na te gaan om zijn theoretische kennis toe te passen op de praktijk van het beroep, alsook na te gaan of de stagiair bekwaam is om het beroep uit te oefenen met inachtneming van de wetten en de regels van de plichtenleer.

De stagiair kan maar tot de bekwaamheidstest worden toegelaten indien hij/zij alle wettelijke en reglementaire verplichtingen heeft nageleefd, alsook de richtlijnen uitgevaardigd door de Nationale Raad.

Zo zal de Uitvoerende Kamer in het bezit dienen te zijn van: de stageverslagen, het attest van het sociaal verzekeringsfonds waaruit blijkt dat de stagiair zelfstandige is, het evaluatieformulier van de stagemeester, het bewijs van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de financiële borgstelling, attest van de vorming (e-learning), facturen van stagiair naar de stagemeester (vergoeding).

De praktische bekwaamheidstest omvat een schriftelijke en een mondelinge proef over alle materies waarmee een vastgoedmakelaar/syndicus in de praktijk wordt geconfronteerd, zoals opgesomd in de bijlage van het stagereglement (burgerlijk recht, fiscaal recht, ruimtelijke ordening, ...).

De **schriftelijke proef** bestaat in het oplossen van vragen en van praktische casussen betreffende deze materies. De test wordt uitgevoerd op de zetel van het BIV en is computergestuurd. Om te slagen voor de schriftelijke proef, is een totaalscore van 60% vereist, zo niet kan hij/zij niet toegelaten worden tot de mondelinge proef. De stagiair die niet geslaagd is kan zich een tweede maal aanbieden. Indien hij een tweede maal niet slaagt, wordt de kandidaat ambtshalve weggelaten van de kolom van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

Na het slagen voor de schriftelijke proef, kan je deelnemen aan de **mondelinge proef**. Deze proef omvat een commentaar op de schriftelijke proef en een ondervraging over de praktijk van het beroep, de beroepsaansprakelijkheid, alsook over alle materies conform de bijlage aan het stagereglement. Ook hier de kandidaat 60% van de punten te behalen. Herkansing is mogelijk. Indien

⁷² Art. 19 van het Stagereglement

⁷³ Sinds 1 september 2013 dienen stagiair-vastgoedmakelaars bij hun inschrijving aan te geven op welke dekolom(men) zij zich wensen in te schrijven ('vastgoedmakelaar-bemiddelaar' en/of 'vastgoedmakelaar-syndicus').

hij een tweede maal niet slaagt, wordt de kandidaat ambtshalve weggelaten van de kolom van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

De resultaten van de proef worden aan de stagiair meegedeeld na de praktische bekwaamheidstest en in het stagedossier bewaard.

AFDELING 8. EINDE STAGE - INSCHRIJVING OP HET TABLEAU VAN DE TITULARISSEN

De stagiair die geslaagd is voor de praktische bekwaamheidstest wordt ‘van rechtswege’ ingeschreven op het tableau van de titularissen.

Wordt de stage niet uitgevoerd binnen de 36 maanden of is men niet geslaagd binnen de 36 maanden, dan wordt de stagiair weggelaten van de lijst van de stagiairs. De stagiair kan dan enkel nog een nieuwe stage aanvatten en zijn wederinschrijving vragen. Opgelet: er is slechts 1 wederinschrijving mogelijk!

Bij weigering van inschrijving door de Uitvoerende Kamer, kan de aanvrager beroep instellen bij de Kamer van Beroep. Het beroep wordt aan de secretaris van de Kamer van Beroep toegezonden bij ter post aangetekende brief, binnen 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer.⁷⁴ De Kamer van Beroep onderzoekt opnieuw het geheel van het dossier en beslist in laatste aanleg over de vraag.⁷⁵

In geval van weigering tot inschrijving op het tableau of indien de stagiair nagelaten heeft om - binnen de drie jaar na inschrijving - deel te nemen aan de bekwaamheidspreef wordt hij geacht te verzaken aan zijn hoedanigheid van stagiair. Betrokkene kan zijn wederinschrijving op de lijst van stagiairs aanvragen. Slechts één enkele direct wederinschrijving kan worden toegestaan.⁷⁶ Voor een volgende wederinschrijving geldt een wachperiode van 3 jaar.

Eénmaal toegelaten op het tableau van de vastgoedmakelaars kan men niet meer verplicht worden de stage opnieuw te volgen, ook niet wanneer men zijn weglating gevraagd heeft van het tableau van titularissen. De inschrijving op het tableau van de vastgoedmakelaars blijft een verworven recht, tenzij zou bewezen worden dat de toelating op onrechtmatige basis is geschoeid (vb. bedrog in de voorgelegde stukken).

⁷⁴ Art. 55 van het Organisatiebesluit.

⁷⁵ De beslissing van de Kamer van Beroep kan voor het Hof van Cassatie worden gebracht wegens schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen (art. 9, § 7, van de Kaderwet).

⁷⁶ Art. 31 Stagereglement.

HOOFDSTUK 4 DE DEONTOLOGIE ALGEMEEN

AFDELING 1. HISTORIEK (VORIGE PLICHTENLEER) EN INLEIDING TOT DE HUIDIGE PLICHTENLEER

Na de installatie van het Instituut op 1 maart 1995 en de procedures voor de toegang tot het beroep, werd grondig werk gemaakt van het opstellen van een plichtenleer. Voor de vastgoedmakelaars zijn duidelijke en toepasbare regels inzake plichtenleer een essentieel element in de organisatie en de beroepspraktijk.

De plichtenleer werd gebaseerd op de gebruiken en gewoonten die algemeen in het beroep gangbaar waren en toegepast werden.

De Nationale Raad van het BIV stelde op 5 januari 1999 de definitieve plichtenleer vast. Deze Plichtenleer werd vervolgens bij Koninklijk Besluit van 3 februari 1999⁷⁷ goedgekeurd en op 25 maart 1999 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Deze eerste Plichtenleer trad in werking 10 dagen na de bekendmaking.

Een lang leven was deze plichtenleer niet beschoren, want onmiddellijk werden annulatieverzoeken ingediend bij de Raad van State.

Bij arrest nr. 82.408 van 24 september 1999 besliste de Raad van State de plichtenleer te schorsen met betrekking tot artikel 12 van de Plichtenleer. Bij arrest nr. 105.673 van de Raad van State van 19 april 2002 werd deze Plichtenleer op grond van dat artikel vernietigd.

Artikel 12 werd vernietigd omdat in de eerste versie van de Plichtenleer voorzien werd dat de opdracht van een vastgoedmakelaar met zijn klant een geschreven overeenkomst van bepaalde duur diende te zijn, die exclusief werd toegewezen aan de makelaar of enkele makelaars. Het opleggen van exclusiviteit beperkte de contractsvrijheid van de klant, wat niet kon aanvaard worden.

Het BIV heeft dit arrest niet afgewacht en heeft in het licht van de annulatieverzoeken op 6 juni 2000 een nieuwe deontologie vastgesteld, die de bewuste exclusiviteitsregel niet meer bevatte.

Deze plichtenleer werd op 28 september 2000 bekrachtigd bij Koninklijk Besluit en op 21 november 2000 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Bij gebreke aan bepaling met betrekking tot de inwerkingtreding trad deze tweede plichtenleer na 10 dagen in werking, d.i. op 1 december 2000.

Tegen deze plichtenleer werden ook annulatieverzoeken ingediend. Bij arrest van de Raad van State van 4 mei 2005 werd artikel 12 opnieuw vernietigd, alsook elke verwijzing naar de richtlijnen, omdat zij niet via koninklijk besluit waren tot stand gekomen, maar bij ministerieel besluit.

Ten gevolge van dit arrest werd het niet meer noodzakelijk geacht dat elke opdracht een geschreven opdracht moest zijn. Het wegvallen van de richtlijnen bracht evenwel problemen teweeg met betrekking tot de noodzakelijke aanvulling van de deontologie, zoals bv. de invulling van permanente vorming.

⁷⁷ B.S. 25 maart 1999

Deze plichtenleer hield evenwel stand tot het bestuur - na een machtswissel binnen het BIV - oordeelde de bestaande plichtenleer te vervangen. Een actualisatie van de bestaande plichtenleer was zeker aan de orde, gezien de problemen rond de richtlijnen.

Of het daarom noodzakelijk was de plichtenleer integraal te wijzigen is een andere vraag. Nu de plichtenleer zijn invloed heeft op de manier waarop een vastgoedmakelaar zijn beroep uitoefent, verdiende het aanbeveling een constante lijn te volgen en de bestaande plichtenleer te actualiseren.

Deze tendens vond haar vroegste wortel in 2002. Naar aanleiding van een parlementaire vraag⁷⁸ over de contractueel vastgelegde vergoedingen voor vastgoedmakelaars in contracten tot verkoopbemiddeling, vroeg de toenmalige Minister van Economie Charles PICQUE bij brief van 12 juli 2002 aan de Commissie Onrechtmatige Bedingen (verder: COB) om de algemene voorwaarden in overeenkomsten gesloten tussen vastgoedmakelaars en consumenten aan een nader onderzoek te onderwerpen, en op basis daarvan haar aanbevelingen bekend te maken, overeenkomstig artikel 36, § 1 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (hierna genoemd de Wet Handelspraktijken).

Voor zover nodig kan de COB op verzoek van de Minister van Consumentenzaken, van consumentenorganisaties of van interprofessionele organisaties aanbevelingen formuleren inzake de gebruikelijke voorwaarden in overeenkomsten, welke vallen onder toepassing van de Wet Handelspraktijken. Zij heeft de mogelijkheid aan de Minister wijzigingen aan wetten en verordeningen voor te stellen.

Na onderzoek van een aantal modelcontracten, en van een representatief aantal individuele contracten die werden opgevraagd door de Algemene Directie Controle + Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, formuleerde de Commissie haar aanbevelingen op 3 juni 2004.⁷⁹

Op 15 november 2004 publiceerde Test-Aankoop in zijn magazine Budget + Recht de resultaten van zijn onderzoek naar de praktijken en de contracten van vastgoedmakelaars. De resultaten waren naar hun zeggen 'ontluisterend', waarbij volgende voorbeelden werden geciteerd: waarderingen met de natte vinger, te strikte exclusiviteit, torenhoge commissies, vage informatie over de panden en de kosten, contracten vol onaanvaardbare bepalingen, ...

Als reactie organiseerde de Minister van Consumentenzaken een overleg met de sector op haar kabinet. Ook Test-Aankoop nam deel aan dit overleg. De Minister trachtte tijdens dit overleg een aantal wensen *contra legem* aan de sector op te dringen. Een consensus werd dan ook niet bereikt. Het overleg werd dan ook in voorjaar 2005 stopgezet, waarop de Minister controles aankondigde. Tijdens hetzelfde overleg wees ook de Minister van Middenstand op haar bevoegdheid als voogdijminister van de vastgoedmakelaars. Ook zij liet aan Test-Aankoop verstaan dat zij in overleg met de sector maatregelen zou nemen.

Op 15 november 2005 werden de resultaten van het onderzoek bekendgemaakt. De minister deelde mede dat 428 van de 528 gecontroleerde vastgoedmakelaars overtredingen begingen en een PV van Waarschuwing ontvingen⁸⁰.

In de pers maakte de Minister melding van 'wanpraktijken'. Zij werd bijgetreden door Test Aankoop. Daarop reageerde de sector furieus. Eén en ander gaf aanleiding tot zware polemiek in de pers. In

⁷⁸ Vraag n° 276 van mevrouw Magda De Meyer van 21 maart 2002 over de vergoeding van vastgoedmakelaars, Parl. St., Kamer 2001-02, Q RVA 50-123 p. 15482 ev.

⁷⁹ http://mineco.fgov.be/homepull_nl.htm (COB 13)

⁸⁰ Rapport van de Economische Inspectie

deze polemiek stond de Plichtenleer en haar consumentenbeschermende werking mee centraal, zonder dat zulks haar eerste bedoeling is⁸¹. Toch leidt het geen twijfel dat de opstellers van de nieuwe deontologie beïnvloed werden door de maatschappelijke vraag naar een hernieuwd evenwicht tussen de vastgoedmakelaar en zijn cliënt.

Er werd binnen de Nationale Raad uiteindelijk toch een consensus gevonden over de inhoud van de nieuwe plichtenleer.⁸²

Deze plichtenleer werd bekrachtigd bij KB van 27 september 2006 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 18 oktober 2006. De bestaande plichtenleer werd opgeheven. Door een slordigheid in het KB werd de oude plichtenleer iets vroeger opgeheven dan de inwerkingtreding van de nieuwe plichtenleer. Dit werd recht gezet via een nieuw KB van 10 november 2006, zodat de oude plichtenleer pas wordt opgeheven nadat de nieuwe plichtenleer in werking trad (Belgisch Staatsblad van 4 december 2006).

De plichtenleer is van kracht vanaf 17 december 2006. Het reglement voorziet immers in een inwerkingtreding vanaf de 60° dag na de publicatie van het KB dat de plichtenleer goedkeurt⁸³.

De plichtenleer is zeer omvangrijk geworden. Waar de vorige plichtenleer 44 artikels bevatte, zijn thans 86 bepalingen opgenomen. Niet in het minst werd gepoogd de plichtenleer een pedagogische waarde toe te kennen.

De plichtenleer was aan een modernisering en actualisatie toe. Eind 2016 werd in de NR van het BIV reeds een akkoord bereikt over een nieuwe plichtenleer. Op heden ligt het ontwerp KB eindelijk klaar, publicatie in het Staatsblad zou ergens voorzien zijn voor oktober zodat de nieuwe plichtenleer in werking zou treden vanaf januari 2019.

AFDELING 2. OVERGANG TUSSEN DE OUDE EN DE NIEUWE PLICHTENLEER

De oude plichtenleer werd opgeheven bij het inwerkingtreden van de nieuwe plichtenleer. Er werd geen bepaling opgenomen die de overgang van rechtspleging behandelde voor feiten die onder de toepassing van de oude plichtenleer werden begaan, doch slechts zullen berecht worden onder de toepassing van de nieuwe plichtenleer.

Veelal wordt de vraag gesteld of de nieuwe plichtenleer dan directe werking heeft over de feiten die reeds onder de oude plichtenleer werden begaan.

Het staat vast dat vastgoedmakelaars niet meer kunnen gesanctioneerd worden op basis van de oude plichtenleer wanneer zij is opgeheven. Een veroordeling op de oude plichtenleer zal maar mogelijk zijn wanneer de bepalingen van de oude plichtenleer ook terug te vinden zullen zijn in de nieuwe plichtenleer.

Dit geldt zeker wanneer de oude plichtenleer een veel strenger beleid voerde ten aanzien van bepaalde inbreuken. Voor het arrest van de Raad van State dd. 14 mei 2005 werd in artikel 12 een geschreven overeenkomst opgelegd.

⁸¹ HOLSTERS, D., Strafrecht en tuchtrecht, in Strafrecht als roeping - Liber Amicorum Lieven DUPONT (ed. Frank VERBRUGGEN, Raf VERSTRAETEN, Dirk VAN DAELE, Bart SPRIET), Universitaire Pers, Leuven, p. 806- 808.

⁸² Beslissingen van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars van 24 april 2006, 15 juni 2006, 6 juli 2006 en 14 september 2006 tot vaststelling van een nieuwe plichtenleer

⁸³ Art. 1 en 86 plichtenleer

Thans is enkel voorzien dat de makelaar een geschreven overeenkomst moet voorstellen (artikel 8 van de nieuwe plichtenleer).

Geen enkele vastgoedmakelaar zal nog gesanctioneerd kunnen worden op basis van de oude wetgeving voor het gebrek aan overeenkomst.

Er dient een analogie getrokken te worden met artikel 2 van het Strafwetboek, dat stelt: *Geen misdrijf kan worden gestraft met straffen die bij de wet niet waren gesteld voordat het misdrijf werd gepleegd. Indien de straf, ten tijde van het vonnis bepaald, verschilt van die welke ten tijde van het misdrijf was bepaald, wordt de minst zware straf toegepast.*

Hoewel dit principe niet is opgenomen in de tuchtregeling, dient het aanbevolen te worden een identieke houding aan te nemen als in het Strafrecht, gezien door een tuchtoverheid ook sanctionerend wordt opgetreden. Het principe voorzien in het Wetboek Strafrecht werd immers ontleend aan art. 7 EVRM en artikel 15 van het Internationaal Verdrag van 19 december 1966 inzake burgerrechten en politieke rechten.

Ook cassatierechtspraak bevestigde wat betreft de strafwet hetzelfde principe:

Wanneer een nieuwe strafwet dezelfde aangelegenheid regelt als een wet die ze opheft, blijft strafbaar een feit gepleegd onder gelding van de opgeheven wet, voor zover dit feit ook door de nieuwe wet als misdrijf wordt aangemerkt en strafbaar gesteld⁸⁴.

Indien de nieuwe plichtenleer sanctionerend zou optreden waar de oude plichtenleer dit niet voorzag, kan voor feiten gepleegd voor de inwerkingtreding van de nieuwe plichtenleer geen sanctie worden opgelegd. Een strengere wetgeving kan niet retroactief zijn⁸⁵.

Zo zal een vastgoedmakelaar die voor de inwerkingtreding van de plichtenleer zijn opdrachtgever voortdurend heeft lastiggevallen niet kunnen veroordeeld worden op basis van artikel 11 van de nieuwe plichtenleer.

Indien de nieuwe plichtenleer gunstiger zou zijn voor de bestraffing van de makelaar, moet de meest gunstige plichtenleer worden toegepast. Uiteraard kan dit bij plichtenleer moeilijk getoetst worden, nu er geen vaste sanctie wordt verbonden aan de overtreding op zich.

De Rechtsprekende Kamers binnen het BIV zullen nauwgezet motiveren waarom toepassing kan gemaakt worden van de nieuwe wetgeving. Niets belet de Kamers evenwel om op basis van de eer en de waardigheid een beslissing te vormen, ook al bestaat er geen formele tekst die de tuchtinbreuk sanctioneert⁸⁶.

Nu er een formele tekst bestaat zullen de Kamers deze laatste regel slechts kunnen toepassen wanneer de wetgeving ontoereikend is om de inbreuk te catalogeren.

⁸⁴ Cass. 21 januari 1986, Arr. Cass. 19885-86, 691; Cass. 9 januari 1985, Arr. Cass. 1984-85, 612; Cass. 13 maart 1985, Arr. Cass. 1984-85, 955.

⁸⁵ SPRIET, B., 'Retroactiviteit in het strafrecht', in De retroactiviteit van rechtsregels, Jura Falconis Libri, nr. 4, 1998, 151-160.

⁸⁶ Cass. 30 november 2001, www.cass.be

AFDELING 3. ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

1. In de aanvang van de tekst van het reglement van plichtenleer werden de basisprincipes van het tuchtrecht opgenomen. Het ultieme doel van de plichtenleer is te garanderen dat de vastgoedmakelaars zich waardig gedragen bij de uitoefening van hun beroep en dit integer uitoefenen. Ook als functionarissen binnenin het instituut dienen de vastgoedmakelaars zich daaraan te houden.

De basisbeginselen die hiervoor werden gehanteerd in de oude deontologie waren de 'eer en de waardigheid', principes die geregeld in combinatie met voorziene inbreuken werden aangehaald bij het bepalen van sancties.

Algemeen wordt immers aanvaard dat tuchtoverheden niet beperkt zijn tot de toepassing van de bepalingen van een bindend verklaarde code en eerder beroep doen op algemene principes⁸⁷. Het algemene principe 'nullum crimen sine lege' is in tuchtzaken niet gangbaar; de gedragsregels bestaan ongeacht of zij in een formele tekst zijn vastgelegd⁸⁸. Het zou in strijd zijn met het brede en open karakter van tuchtnormen om te proberen vooraf vast te leggen wat de concrete gedragsregels zijn. Bovendien zijn deze normen evolutief. Vandaar wellicht de wenselijkheid om haar niet te codificeren⁸⁹, dan wel minstens de tuchtoverheden niet tot een algemeen bindend verklaarde code te beperken.

Het lijkt geen twijfel dat schendingen van een algemeen bindend verklaarde code tuchtrechtelijke vergrijpen uitmaken. In het licht van wat hoger werd uiteengezet is de code evenwel niet de enige bron van tuchtregels. Zo zal ook een beroepsfout een tuchtrechtelijk vergrijp kunnen uitmaken. Een beroepsfout kan omschreven worden als een fout bij de uitoefening van het beroep, waardoor een cliënt schade leidt⁹⁰. De literatuur aanvaardt dat een tuchtrechtelijke sanctie zich opdringt wanneer een makelaar een laakbare beroepsfout heeft gemaakt⁹¹. Een beroepsfout kan immers in strijd zijn met de eer en de waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar⁹². De Plichtenleer sluit zich aan bij dit beginsel⁹³ en neemt aan dat elke rechtsregel in beginsel tuchtrechtelijke werking kan hebben.

Vervolgens stelt zich de vraag of de tuchtbevoegdheid buiten de code beperkt dient te blijven tot professionele fouten, dan wel of buitenprofessionele tekortkomingen eveneens een deontologische schending, vooral een schending van de eer en de waardigheid van het beroep, kunnen uitmaken⁹⁴. Ook dit beginsel wordt door de Plichtenleer onderschreven, zoals voorheen. De Uitvoerende Kamer paste dit beginsel trouwens bij herhaling toe, al blijkt uit elk dispositief haar terughoudendheid en haar grote bezorgdheid voor correctief eerder dan sanctionerend handelen⁹⁵, hetgeen zonder meer gepast is⁹⁶.

⁸⁷ Arbitragehof, 7 december 1999, n° 129/99; Cass., 30 november 2001, Pas. 2001, n° 659; J. DU JARDIN, 'Rechtspraak in tuchtzaken door de beroepsorden', R.W., 2000-2001, 807-810.

⁸⁸ KRINGS, E., 'Plichten en dienstbaarheden van de leden van de Rechterlijke Macht', Arr.Cass., 1988-89, 3 ev, n° 22; HOLSTERS, D., Strafrecht en tuchtrecht, in Strafrecht als roeping - Liber Amicorum Lieven DUPONT (ed. Frank VERBRUGGEN, Raf VERSTRAETEN, Dirk VAN DAELE, Bart SPRIET), Universitaire Pers, Leuven, p. 810;

⁸⁹ KRINGS, E., o.c., n° 33.

⁹⁰ Zo kan een vastgoedmakelaar bijvoorbeeld de toepassing van het gemeen huurrecht adviseren waar op de dwingende wijze van de handelshuurwet dient toegepast te worden.

⁹¹ TIMMERMANS, R., o.c., n° 4.6.7., p. 309; zie in dezelfde zin voor apothekers: DE SMEDT, Het statuut en de aansprakelijkheid van de officina-apotheker, Jura Falconis, 1999-00, 2, 36.

⁹² Cf. supra.

⁹³ Artikel 3 oude plichtleer

⁹⁴ HOLSTERS, D., o.c., p. 811

⁹⁵ UK BIV, 14 maart 2003, Dossiers 2004 -1, n° 3.

⁹⁶ TIMMERMANS, R., o.c., n° 4.6.7., p. 310 bovenaan.

Op basis van de deontologische regel dat de vastgoedmakelaar *in en naar aanleiding van zijn beroep*, zich naar *de wet EN de beginselen van eer en waardigheid moet gedragen*, definieerde de tuchtrechtspraak van de Kamers drie types van tuchtrechtelijke tekortkomingen:

- De schending van een bepaling van het reglement van Plichtenleer (= de algemeen verbindend verklaarde deontologische code);
- De schending van een rechtsregel buiten de Plichtenleer, welke een beroepsfout uitmaakt;
- het stellen van een gedraging, welke zonder een beroepsfout te zijn of een bepaling van de Plichtenleer te schenden, niettemin de eer en de waardigheid schendt van het beroep van vastgoedmakelaar.⁹⁷

De huidige plichtenleer dreigde deze principes te verlaten en een meer legalistische aanpak te voorzien, waarbij slechts op basis van formele regels zou kunnen gesanctioneerd worden. Hij is ingegeven vanuit een bezorgdheid om rechtszekerheid ten overstaan van de individuele beoefenaar. Deze kan zich in tuchtzaken immers geplaagd zien tegenover een 'onbekend vacuüm', nu hij 'in het ongewisse kan verkeren omtrent de precieze inhoud van de 'eer en waardigheid van het beroep'⁹⁸. De vraag dient evenwel gesteld of het belang van de beroepsgroep én het belang van de consument niet primeert boven het individuele belang van een vastgoedmakelaar, en bijgevolg de Kamers niet meer ruimte dient te worden gelaten om te waken over de plichten inherent aan het beroep van vastgoedmakelaar, hen voortdurend te toetsen aan een veranderende maatschappelijke realiteit, om zo te waken over het imago van de sector binnen de samenleving.

Een ander argument zou kunnen gelezen worden in de opdracht van de Nationale Raad uit de kaderwet om de voorschriften van de plichtenleer nader uit te werken, aan te passen of te vervolledigen⁹⁹. Deze bepalingen doen evenwel geen afbreuk aan de hogere cassatierechtspraak; de vraag dient zelfs gesteld of tuchtrechtelijk legalisme niet in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel.

De Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO merkte in haar advies over het ontwerp van de plichtenleer op dat een te legalistische aanpak niet strookt met het doel van het tuchtrecht. Daarmee trad zij de jurisprudentie van het Hof van Cassatie en het Arbitragehof bij¹⁰⁰.

⁹⁷ Zo zou het houden van een coffeeshop in Nederland, hoewel ter plaatse gedoogd, een deontologisch laakbare handeling kunnen uitmaken.

⁹⁸ TIMMERMANS, R., Het professioneel recht van de vastgoedmakelaar, Kluwer, Mechelen, 2003, n° 3.4, p. 296; BAERT, K. en LEROY, Ph., 'Een tuchtrechtelijk procesrecht in dienst van het tuchtrecht', R.W., 1977-78, 2318; artikel 8 § 1 Kaderwet.

¹⁰⁰ Cass. 30 november 2001: overwegende dat uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, blijkt dat eiser een tuchtstraf heeft gekregen, niet omdat hij de door de nationale raad van verweerder vastgestelde voorschriften van de plichtenleer heeft miskend, maar omdat hij de beginselen van de plichtenleer heeft miskend die de leden van het beroep van vastgoedmakelaar plichtsbewustzijn en een ethisch besef opleggen; Overwegende dat voornoemde beginselen, op grond waarvan een intellectueel beroep met rechtschapenheid en waardigheid moet worden uitgeoefend, los van enige vermelding in een formele tekst bestaan; Dat de wetgever, door de nationale raad van het Instituut te belasten met het opstellen van de voorschriften van de plichtenleer en door hun bindende kracht te doen afhangen van hun goedkeuring bij een in ministerraad overlegd koninklijk besluit, de beoordelingsbevoegdheid van de tuchtgerichten niet beperkt tot de overtreding van die voorschriften van de plichtenleer alleen'; Cass. 23 januari 2003: 'Overwegende dat de beginselen van de plichtenleer die opleggen dat een intellectueel beroep met rechtschapenheid en waardigheid moet worden uitgeoefend los van enige vermelding in een formele tekst bestaan'; Arbitragehof, 7 december 129/99: 'De tuchtvordering heeft tot doel te onderzoeken of de titularis van een openbaar ambt of van een beroep de deontologische of disciplinaire regels heeft overschreden of afbreuk heeft gedaan aan de eer of de waardigheid van zijn ambt of beroep; zij wordt uitgeoefend in het belang van een beroep of een openbare dienst; zij heeft betrekking op tekortkomingen die niet noodzakelijk het voorwerp uitmaken van een precieze definitie; ze kan aanleiding geven tot sancties die de betrokkene raken in de uitoefening van zijn ambt of beroep en die uitgesproken worden door een orgaan dat eigen is aan elk betrokken beroep'.

'Niet alleen de formele regels die in het reglement staan moeten gesanctioneerd worden, maar ook de inbreuken op een meer algemene ethiek van rechtschapenheid en waardigheid van de beroepsbeoefenaars, zelfs als die er niet in geschreven staan'¹⁰¹. Gelukkig werden deze principes terug opgenomen in het eerste artikel van de plichtenleer.

De plichtenleer mag en kan immers niet gelijkgesteld worden aan een soort strafrecht. Het tuchtrecht is een groepsrecht dat specifiek binnen een bepaalde beroepsgroep is ontstaan. De wijze waarop het materiële tuchtrecht tot stand komt verschilt grondig van de wijze van totstandkoming van het materiële strafrecht, d.w.z. het recht dat misdrijven bestraft. In strafzaken is nauwkeurigheid bij de juridische omschrijving van het misdrijf een wezenlijke vereiste (art. 2 S.W.): 'nullum crimen sine lege'.

In tuchtzaken daarentegen wordt tot nog toe aangenomen dat het wettelijkheidsbeginsel niet van toepassing is. De regel inzake plichtenleer hoeft dus niet noodzakelijk in een formele wettekst te worden vastgelegd. Zij is trouwens meestal van gewoonterechtelijke aard.¹⁰²

2. Het reglement van plichtenleer bepaalde in artikel 1 dat zij kan aangevuld worden met richtlijnen. Twee richtlijnen werden reeds bij de publicatie van de plichtenleer meegestuurd (cf. infra). Enerzijds was er een richtlijn met betrekking tot de verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling voorzien, anderzijds met betrekking tot de derdenrekening.

Deze richtlijnen werden aan dezelfde regels onderworpen qua werkwijze en goedkeuring als de eigenlijke plichtenleer. Ook de richtlijnen moeten dus goedgekeurd worden bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit met publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Sedert 2018 werden de regels inzake de derdenrekening wettelijk verankerd (artikel 21/1 van de makelaarswet, waardoor de gestelde richtlijn niet langer van toepassing is.

De regels inzake de verplichte verzekering voor de vastgoedmakelaars zijn nu weergegeven in het KB van 29 SEPTEMBER 2022 (Koninklijk besluit betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar)

3. Artikel 1 bevat de algemene verplichting dat de vastgoedmakelaar de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende de uitoefening van het beroep dient te eerbiedigen.

Een niet-limitatieve lijst aan wetgeving wordt toegevoegd. De meeste van de opgesomde wetten zijn nauw verbonden met de uitoefening van het beroep.

De vermelding van deze wetten is niet oninteressant. In de tuchtbeslissingen van het instituut die werden uitgesproken op basis van de vorige plichtenleer werd geregeld verwezen naar de te respecteren wetgeving.

Zo kunnen vastgoedmakelaars die strafrechtelijk veroordeeld zijn ook nog een tuchtsanctie oplopen omdat de eer en de waardigheid van het beroep in het gedrang is gekomen (bv. oplichting, misbruik van vertrouwen, valsheid in geschrifte, omkoping, bedrieglijk bankroet).¹⁰³

Volgende wetten werden opgenomen:

¹⁰¹ Advies over een ontwerp van plichtenleer van de vastgoedmakelaars bekrachtigd door de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO op 14 september 2006

¹⁰² J. DU JARDIN, 'Rechtspraak in tuchtzaken door de beroepsorden' Pas. 2001, n° 659;

¹⁰³ Uitvoerende Kamer, 14 maart 2003, dossier 2/2003, BIV-rechtspraak.

- Strafwetboek: deze wet is van algemeen belang en toepasselijk op iedere natuurlijke persoon en rechtspersoon in België.
- De Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (afgekort WHPC)¹⁰⁴, alsook de besluiten ter uitvoering van deze wet genomen. In deze wet worden de voorwaarden voor de verkoop van onroerende goederen aan een consument geregeld, alsmede de publiciteit daarrond - huidig wetboek economisch recht
- De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom¹⁰⁵. Art. 3.84-3.100 van het wetboek goederen van het BW behandelen de regeling voor gedwongen mede-eigendom van appartementsgebouwen. Deze wetgeving wordt zowel toepasselijk voor de vastgoedmakelaar-bemiddelaar die een onroerend recht of goed verkoopt uit een appartementsgebouw, als op de vastgoedmakelaar-beheerder.
- De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de contractuele verplichtingen en oneigenlijke misdrijven (misdrijven begaan niet door een fout maar uit nalatigheid, art. 1383 BW).
- De wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en financiering van terrorisme, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet¹⁰⁶. Deze wet is van toepassing op de vastgoedmakelaars zowel op contractueel vlak als op vlak van de controle en meldingsplicht met betrekking tot witwasoperaties.
- De wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens¹⁰⁷ en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet.
- De wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme en xenofobie ingegeven daden. Deze wet is van algemeen belang.
- De wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding. Eveneens een wet van algemeen belang.
- De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.¹⁰⁸ Deze wetgeving is van toepassing op de vastgoedmakelaars-bemiddelaars bij verkoop en op de vastgoed-beheerders (syndici en rentmeesters).

De expliciete opname in de plichtenleer verduidelijkt dit principe. Het is belangrijk aan te stippen dat deze lijst niet limitatief is. Ook andere wetgeving, zoals het Decreet Ruimtelijk Ordening dat eveneens contractuele verplichtingen oplegt aan de vastgoedmakelaar, moet worden gerespecteerd en kan aanleiding geven tot tuchtrechtelijke sancties.

De plichtenleer verwijst ook hier en daar in haar artikels naar toepasselijke en te eerbiedigen wetgeving. In artikel 8 werd naast de Wet op de Handelspraktijken¹⁰⁹ ook eventueel toekomstige

¹⁰⁴ B.S. 29.08.1991, inwerkingtreding 29.02.1992. De Wet Handelspraktijken werd vervangen door Wet Marktpraktijken en sinds 2014 werd de Wet Marktpraktijken op zijn beurt vervangen door Wetboek Economisch Recht.

¹⁰⁵ B.S. 26.07.1994, inwerkingtreding 01.08.1995.

¹⁰⁶ B.S. 09.02.1993, inwerkingtreding 10.03.1993 (01.12.1993 voor art. 12 en 21)

¹⁰⁷ B.S. 18.03.1993, inwerkingtreding op 01.04.1993 en 01.09.1993.

¹⁰⁸ B.S. 11.09.1971, inwerkingtreding 01.01.1972

¹⁰⁹ De Wet Handelspraktijken werd vervangen door Wet Marktpraktijken en sinds 2014 werd de Wet Marktpraktijken op zijn beurt vervangen door Wetboek Economisch Recht.

wetgeving opgenomen, voornamelijk de 'besluiten genomen ter uitvoering van deze wet op de door de vastgoedmakelaar afgesloten overeenkomsten'.

Ongetwijfeld wordt hier verwezen naar het op dat moment aankomend koninklijk besluit dat door Minister Freya Van Den Bossche werd opgesteld, naar aanleiding van de inspecties die in heel wat vastgoedkantoren werden gehouden tot controle van de naleving van de Wet Handelspraktijken.

Door de vaststelling van enkele misbruiken wenste de Minister via regelgeving de contractvrijheid van de makelaar-bemiddelaar aan banden te leggen.

Kort na de publicatie van de BIV-plichtenleer verscheen het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars (in de sector gekend als het "KB Freya").

Helaas was dit KB zeer discriminatoir ten aanzien van de vastgoedmakelaars. Immers voorzag het KB enkel contractvoorwaarden op te leggen voor vastgoedmakelaars. Notarissen, landmeters en andere tussenpersonen blijven wel de volledige vrijheid behouden in hun contractuele clausules bij vastgoedbemiddeling.

Los van de goede bedoelingen die met het KB beoogd werden, raakten de bepalingen van het KB fundamenteel aan de contractuele autonomie. Het KB wou de duurtijd van de contracten beperken, de contractuele schadevergoedingen regelen, het recht op commissie beperken en bepaalde clausules verbieden.

De makelaar zou ook deontologische gevolgen dragen indien dit KB niet werd gerespecteerd.

Het KB Freya werd sedert februari 2024 vervangen door het KB Alexia (genoemd naar minister Alexia Bertrand die de wijzigingen in deze wet bewerkstelligde).

De wijzigingen komen ergens tegemoet aan de bekommernissen van de sector maar veelal gaat men verder met het beknoppen van de contractsvrijheid van de vastgoedmakelaars.

Het KB Alexia wordt verder in deze cursus besproken.

AFDELING 4. DEFINITIES

Met hetzelfde doel verduidelijking te brengen aan de vastgoedmakelaar werd een hele lijst definities opgenomen.

Naast de algemene bepalingen werden ook specifieke regels uitgewerkt voor de deelberoepen. Deze uiteenzetting poogt in een logisch geheel alle regels te overlopen die op het deelberoep van toepassing zijn.

Hoewel hierdoor herhaling kan ontstaan van de besproken regels, bevat elke deontologische regel een specifieke uitleg voor het deelberoep. Eerst wordt de bemiddeling geanalyseerd, vervolgens het beheer, dat dan nog eens uiteenvalt in syndicus en rentmeesterschap.

HOOFDSTUK 5 DE VERPLICHTINGEN INZAKE BEMIDDELING

AFDELING 1. DEONTOLOGISCHE VERPLICHTINGEN

§ 1. Het verwerven van een opdracht

A. Precontractuele verplichtingen

1. Op zoek naar een bemiddelingsopdracht

De vastgoedmakelaar begint logischerwijs met het aanbieden van zijn dienstverlening op de vastgoedmarkt. Dit aanbieden kan gebeuren via publiciteit in print of via internet, dan wel via actieve prospectie.

De deontologie bakent het speelveld af waarbinnen het zoeken naar bemiddelingsopdrachten op geoorloofde wijze kan gebeuren.

Het belangrijkste principe is vastgelegd in de **artikels 19 en 21** van de Plichtenleer, dat de vastgoedmakelaar herkenbaarheid oplegt bij zijn bezoeken, in zijn advertenties en bij het gebruik van reclameborden. De vastgoedmakelaar dient zich in correcte hoedanigheid aan vastgoedconsumenten voor te stellen, zijn kwaliteiten correct weer te geven en uit zijn publiciteitsborden, advertenties of andere promotiemiddelen dient duidelijk te blijken voor de consument dat hij met een vastgoedmakelaar te maken heeft. Deze bepalingen liggen in het verlengde van de specifieke bepalingen van het Wetboek economisch recht (oude wet handelspraktijken), welke onder meer verbod opleggen aan de vastgoedmakelaar om misleidende informatie te verstrekken rond zijn persoonlijke kwaliteiten of de kwaliteiten van zijn dienstverlening¹¹⁰.

Daarnaast verplicht **artikel 20** de vastgoedmakelaar tot de volgende verplichte vermeldingen op documenten en website:

- Erkenningsnummer BIV;
- Naam en rechtsvorm van de onderneming;
- Vermelding met betrekking tot de financiële waarborg;
- De vermeldingen opgelegd door de wet.

De wet van 15 december 2013 houdende invoeging van Boek XII, "Recht van de elektronische economie", in het Wetboek van economisch recht, en houdende invoeging van de definities eigen aan Boek XII en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan Boek XII, in de Boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht voorziet in een aantal verplichte vermeldingen op de website (cf. art. 6 van de Wet):

- naam of handelsnaam;
- adres van het kantoor;
- telefoon, fax, e-mailadres;
- uw ondernemingsnummer (Kruispuntbank van Ondernemingen);
- het adres van toezichthoudende autoriteit: "Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars,

¹¹⁰ TIMMERMANS, R., Het vastgoedmakelaarscontract, Brussel, Larcier, 2005, p. 35

- Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel”;
- beroepstitel: "erkend vastgoedmakelaar BIV" of eventueel "stagiair-vastgoedmakelaar", gevolgd door het BIV-nummer;
- vermelding van het land waar erkenning is toegekend (België dus);
- verwijzing naar de BIV-plichtenleer, dit kan door op uw website een link naar het KB van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het BIV op te nemen.

De Plichtenleer verzet zich niet tegen actieve prospectie; ook het gegeven dat een pand reeds in bemiddeling is bij een collega, impliceert niet dat prospectie verboden is, voor zover zij correct en met respect voor de collega geschiedt¹¹¹. De Plichtenleer bepaalt alleen onder **artikel 11** dat het verboden is een vastgoedconsument aanhoudend lastig te vallen.

2. Het onderhandelen van de bemiddelingsopdracht

Het onderhandelen van de bemiddelingsopdracht begint op het ogenblik dat een vastgoedconsument een vastgoedmakelaar contacteert, dan wel instemmend reageert op dienst prospectie.

Naar Belgisch recht ontstaan rechten en verplichtingen tussen vastgoedconsument en opdrachtgever na het afsluiten van een overeenkomst. Toch lijdt het geen twijfel dat ook tijdens de fase voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst, de 'onderhandelingsfase', bepaalde rechtsplichten ontstaan voor de onderhandelende partijen¹¹². Deze rechtsplichten worden verwoord in de leer van de *culpa in contrahendo*.¹¹³

De **onderhandelingsfase** kan onverdeeld worden in vier fases, met elk verschillende kenmerken:

- In de *initiatiefase* neemt een partij kennis van het voorstel tot onderhandelen van de wederpartij, en beslist op basis daarvan om onderhandelingen aan te vatten; de initiatiefase begint daar waar de consument op zoek gaat naar de juiste vastgoedmakelaar en deze al dan niet uitnodigt voor een gesprek;
- In de *onderzoek- en informatiefase* verschaffen de partijen elkaar die inlichtingen, welke wederzijds als wezenlijk worden aanzien in het kader van een mogelijk afsluiten van de overeenkomst;
- In de *overwegingsfase* ontwikkelen de partijen hun wederzijds standpunt;
- In de *beslissingsfase* beslissen de partijen, elk voor zich, of hun standpunten verzoenbaar zijn en wordt de overeenkomst al dan niet gesloten.

Partijen betrokken bij een onderhandeling dienen zich correct op te stellen ten opzichte van elkaar. Cruciaal daarbij is de *onderzoek- en informatiefase*. In deze fase verschaffen partijen elkaar de inlichtingen die van belang zijn voor de totstandkoming van de overeenkomst¹¹⁴. Deze verplichting rust op alle partijen die deelnemen aan een onderhandeling; de onderhandelaar die informatie

¹¹¹ Cf. infra, collegialiteit

¹¹² Zie bv R. KRUITHOFF e.a., Overzicht van Rechtspraak Verbintenissen' T.P.R. 1994, p.278, n° 74

¹¹³ GEENS, H., De grondslagen van de culpa in contrahendo, Jura Falconis, in fine (<http://www.law.kuleuven.ac.be/jura/40n2/geens.html>)

¹¹⁴ VAN OEVELEN, A., Juridische verhoudingen en aansprakelijkheid bij onderhandelingen over (commerciële) contracten, D.A.O.R., 1990, p. 52

verstrekt, staat ook in voor de juistheid ervan¹¹⁵. Op de wederpartij rust geen controleplicht¹¹⁶ inzake de verstrekte inlichtingen.

De vastgoedmakelaar moet aldus de kandidaat-opdrachtgever op de eerste plaats behoorlijk en nuttig voorlichten omtrent de bemiddelingsvoorwaarden¹¹⁷. Daarbij gelden opnieuw de hoger geschetste regels dat hij de kwaliteiten van zichzelf, zijn onderneming en zijn dienstverlening correct moet voorstellen. Bovendien stelt artikel 8 van de Plichtenleer dat hij zijn opdrachtgever een schriftelijk voorstel van overeenkomst moet voorleggen, aangepast aan de voorgenomen opdracht. Dit voorstel moet normconform zijn en duidelijk alle essentiële rechten en verplichtingen tussen partijen vastleggen, in het bijzonder inzake erelonen en de berekening ervan. Een eventueel mandaat moet duidelijk worden vastgelegd¹¹⁸. Deze bepaling is duidelijk geënt op het arrest van de Raad van State de dato 4 mei 2005, houdende vernietiging van een aantal bepalingen van de vroegere Plichtenleer. Dit arrest vernietigde de verplichting om met geschreven overeenkomsten te werken. Met deze bepaling tracht de Plichtenleer een zo groot mogelijke rechtszekerheid te creëren. Evenwel verliest de bepaling aan belang, nu het KB inzake vastgoedbemiddelingsopdrachten een geschreven overeenkomst opleggen in relatie met de vastgoedconsument (zie afdeling 2 hierna). De Plichtenleer voorziet trouwens uitdrukkelijk dat een vastgoedmakelaar geschreven opdrachten moet hanteren, telkens wanneer de wet dat voorziet¹¹⁹. In een B2B - omgeving is het hanteren van geschreven overeenkomsten minder gebruikelijk en is de werkwijze pragmatisch en zeer onformalistisch.

Daarbij zal de vastgoedmakelaar immers in hoofde van zijn opdrachtgever alle elementen onderzoeken, welke relevant zijn bij het uitvoeren van zijn bemiddelingsopdracht. Deze verplichting is zeer verregaand en lijkt af te wijken van de gemeenrechtelijke regeling inzake negotiatie. De rechtspraak is evenwel zeer duidelijk en aanvaardt deze onderzoeksplicht van de mededelingsplicht.¹²⁰ Zo kan het niet correct controleren bij wie de bevoegdheid ligt om een woning te verkopen een beroepsfout uitmaken.

Naast het voorstellen van zijn bemiddeling en haar kwaliteiten zal de vastgoedmakelaar ook aandacht hebben voor het aanbieden van het onroerend goed op de vastgoedmarkt. Daarbij zullen de waarde van het onroerend goed, de vermoedelijke aanbiedtermijn, de publiciteitskanalen en eventuele andere relevante elementen aan bod komen. Om deze informatie correct te kunnen verstrekken is de vastgoedmakelaar vanzelfsprekend afhankelijk van de grond- of pandgebonden informatie, hem verstrekt door de opdrachtgever. Bij dit onderdeel bepaalt de Plichtenleer alleen dat de vastgoedmakelaar zijn schattingen en ramingen oprecht dient te verrichten.

Een centraal artikel is **artikel 47** van de Plichtenleer. Vanaf de inwerkingtreding van deze Plichtenleer kan de vastgoedmakelaar een onderscheid maken tussen zijn waardering en de aanbiedprijs van het onroerend goed op de markt. Indien de wensen van de opdrachtgever hoger liggen dan de verwachting van de vastgoedmakelaar, mag deze het pand perfect aan de hogere prijs in verkoop nemen. Wel is hij verplicht voorbehoud te formuleren bij deze vraagprijs indien deze niet in verhouding staat tot de gewaardeerde waarde. Hiermee wordt duidelijk tegemoetgekomen aan de markttenens, waarbij vastgoedmakelaars een overdreven waardering hanteren als lokmiddel voor

¹¹⁵ WILMS, W., Het recht op informatie in het verbintenissenrecht, een grondslagenonderzoek, R.W., 1980-81, 502, n° 7.

¹¹⁶ ibidem

¹¹⁷ Cf. supra

¹¹⁸ Artikel 9 Plichtenleer

¹¹⁹ Artikel 8 Plichtenleer, voorlaatste en laatste lid.

¹²⁰ Rb. Brussel, 30 september 1994, J.L.M.B., 803, als bevestigd in beroep, Brussel, 28 januari 1999, J.L.M.B., 757.

hun dienstverlening¹²¹. Rechtbanken hebben overdreven waarderingen trouwens altijd tot zware contractuele fouten gerekend¹²².

3. Het aangaan van de bemiddelingsopdracht

Indien partijen op basis van de precontractuele gebeurtenissen naar elkaar toegroeien, kan een bemiddelingsovereenkomst worden aangegaan.

Vooreerst dient gewezen te worden op de collegialiteitsbepalingen, welke verder worden toegelicht.

Artikel 10 van de Plichtenleer verbiedt de vastgoedmakelaar om overeenkomsten aan te gaan die strijdig zijn met wetskrachtige bepalingen of in kracht van gewijsde gegane gerechtelijke beslissingen.

Bovendien is de vastgoedmakelaar bij het contracteren verplicht de identiteit van zijn opdrachtgevers of hun vertegenwoordigers nauwgezet na te gaan, alsook hun bevoegdheid tot contracteren.

B. Contractuele verplichtingen

1. Geschreven of mondelinge overeenkomst

1. In de plichtenleer staat een volledig hoofdstuk gewijd aan de overeenkomsten van de vastgoedmakelaar¹²³.

In haar **artikel 8** stelt de plichtenleer dat de vastgoedmakelaar voorafgaand aan de aanvaarding van zijn opdracht, een schriftelijk voorstel moet voorleggen aan zijn potentiële opdrachtgever, dat aangepast is aan de uitoefening van zijn opdracht.

Het voorstel moet conform zijn met de toepasselijke normen en op een duidelijke en ondubbelzinnige wijze de verplichtingen van de partijen vastleggen.

Uiteraard is in het belang van het bewijs van de overeenkomst een geschreven document onontbeerlijk. Indien een bemiddelingsopdracht wordt afgesloten met consument is een geschreven overeenkomst - sinds 1 februari 2007- sowieso verplicht (KB van 12 januari 2007) Om enig bewijs te kunnen ressorteren dient elke overeenkomst met een waarde boven de 375 euro geschreven te zijn.

In het kader van de bemiddeling is een overeenkomst zeker aangewezen. Hoewel de collegialiteit dient gewaarborgd te worden, moet in de praktijk vastgesteld worden dat mondelinge opdrachten wel eens worden afgesnoept door collega-makelaars.

Artikel 17 stelt dat geen enkele handeling kan worden gesteld zonder opdracht of toestemming. (Dit hoeft echter geen geschreven opdracht te zijn).

Artikel 45 legt op dat als de wet een schriftelijk contract oplegt dat er dan ook effectief een geschrift moet zijn.

¹²¹ TIMMERMANS, R., Het professioneel recht van de vastgoedmakelaar, Kluwer, Diegem, 2003, 189

¹²² Ibidem, aldaar geciteerde rechtspraak

¹²³ Nieuwe plichtenleer, Hoofdstuk V, artikel 8 en 9.

Een geschrift is enkel al op burgerrechtelijk vlak noodzakelijk, teneinde te bewijzen dat er kan bemiddeld worden voor de klant, doch ook om de modaliteiten omtrent het ereloon te bepalen. Het KB van 12 januari 2007 op de bemiddelingsopdracht heeft een wettelijke verplichting opgenomen, zodat thans een geschreven overeenkomst noodzakelijk is voor overeenkomsten ten aanzien van consumenten. Hier zal de Uitvoerende Kamer steeds een deontologische sanctie moeten overwegen, wanneer een geschreven overeenkomst ontbreekt.

2. Inhoud van de overeenkomst

De enige inhoudelijke verplichting die in de huidige plichtenleer staat vermeld is de identificatie van de vastgoedmakelaar zelf.

Het weze herhaald dat ingevolge **artikel 20** op de documenten, dus ook in de overeenkomst, alsook op de website volgende gegevens moeten worden vermeld:

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

Behoudens deze bepalingen kan de inhoud van een overeenkomst enkel afgeleid worden uit de wetgeving zoals de algemene bepalingen van het burgerlijk wetboek, de wetgeving over de onrechtmatige bedingen uit het wetboek economisch recht alsook de huidige deontologische verplichtingen.

De vastgoedmakelaar moet zijn opdrachtgever informeren over de door de wederpartij gewenste contractvorm en dient nuttig advies te verlenen omtrent het optimaliseren ervan. Op die wijze dienen risico's vermeden.¹²⁴

Deze bepaling uit de plichtenleer sluit aan bij de rechtspraak van de Uitvoerende Kamer, welke aanvaardde dat een vastgoedmakelaar niet alleen dient te bemiddelen, maar partijen ook dient bij te staan bij het contracteren¹²⁵.

Artikel 9 van dit hoofdstuk werd hoofdzakelijk ingevoerd voor de betwistingen die bestaan in de kwalificatie voor bemiddelingsovereenkomsten.

De makelaar is een onafhankelijke tussenpersoon die voor rekening van zijn opdrachtgever werkt.

Afhankelijk van de uitgebreidheid wordt de tussenkomst van de makelaar beschouwd als **aanneming** of als **lastgeving**. De makelaar die een ruimere bevoegdheid heeft die de afsluiting van de verkoop of het afsluiten van huurovereenkomsten inhoudt, wordt als lasthebber of mandant aanzien.

Elke overeenkomst dient steeds in concreto beoordeeld te worden. Met de loutere titulatuur van de overeenkomst wordt geen rekening gehouden. Indien de overeenkomst een mandaat wordt genoemd, maar waarin de rechten van de makelaar beperkt worden tot het vinden van een koper of het samenbrengen van de partijen, kan slechts sprake zijn van **aanneming**.

¹²⁴ Artikel 35 Plichtenleer

¹²⁵ Tuchtr. Besl. UK, 300, 20 augustus 2004, niet gepubliceerd.

Wordt de overeenkomst een opdracht (ook soms verhuur van diensten) genoemd, doch mag de makelaar ook de verkoop- of verhuurovereenkomsten ondertekenen, dan heeft men te maken met **lastgeving**.

De lastgeving of het mandaat wordt immers gekenmerkt door het stellen van rechtshandelingen in naam en voor rekening van een opdrachtgever. Het sluiten van overeenkomsten, de bevoegdheid om geld te innen of kwijting te geven, zijn rechtshandelingen.

Uiteraard is het niet altijd evident om de aard van een overeenkomst na te gaan, omdat een overeenkomst meestal zowel rechtshandelingen als materiële handelingen bevat. Het komt er dan op aan de meest dominante rechtsfiguur te gaan onderscheiden.

Bij de bemiddeling in vastgoedcontracten is dit meestal de verhuur van diensten of de aanneming, gezien de essentiële opdracht bestaat in het zoeken naar een persoon die bereid is met zijn cliënt een koopovereenkomst af te sluiten. Zijn taak behelst doorgaans niet het contracteren zelf namens de opdrachtgever, maar beperkt zich tot prospectiewerk, het voeren van publiciteit en het in contact brengen van kandidaten-medcontractanten met zijn cliënt, ...

Het belang van de kwalificatie laat zich voelen op verschillende punten:

a) de uitgebreidheid van de wederzijdse rechten en plichten

Zoals reeds uiteengezet zijn de rechten en plichten van de makelaar als lasthebber uitgebreider, gezien hij ook rechtshandelingen kan stellen.

b) de eventuele matiging van de afgesproken commissie

Enkel bij lastgeving heeft de rechter een matigingsbevoegdheid van de commissie. De rechter kan de commissie van de makelaar niet wijzigen wanneer de overeenkomst een verhuur van diensten of aanneming is. De kwalificatie als aannemingsovereenkomst mag evenwel niet leiden tot misbruiken, om dan een niet herleidbaar hoge vergoeding te vorderen. De vordering van een excessief voordeel vormt immers een ongeoorloofde oorzaak, waardoor de overeenkomst nietig zou kunnen verklaard worden¹²⁶.

c) het eventuele recht op eenzijdige opzegging

Voor lastgeving wordt aanvaard dat deze ad nutum - dit is op elk ogenblik - kan opgezegd worden. Het mandaat is evenwel steeds herroepbaar. In principe is geen vergoeding verschuldigd. Evenwel is deze regelgeving niet dwingend, zodat men daar contractueel kan van afwijken. Veelal zal dan ook een schadevergoeding geëist worden bij eenzijdige beëindiging voor het verstrijken van de termijn.

Een aannemingsovereenkomst kan eveneens eenzijdig verbroken worden, voor zover de opdrachtgever hem schadeloosstelt voor al zijn uitgaven, al zijn arbeid en alles wat hij bij de aanneming had kunnen winnen.

¹²⁶ Cass. 6 maart 1980, Arr. Cass. 1979-1980, 842

d) de uitgebreidheid van de aansprakelijkheid van de tussenpersoon

De aansprakelijkheid van de mandataris wordt in de rechtspraak ruimer gezien dan deze van de verhuurder van diensten. De lasthebber die buiten zijn mandaat is getreden zal bovendien persoonlijk verantwoordelijk worden geacht voor die daden.

De rechtspraak maakt actueel toepassing van de **absorptietheorie**, die op zoek gaat naar de dominante rechtsfiguur. Bij de contractuele relatie tussen verkoper-eigenaar en de vastgoedmakelaar is het hoofddoel het bij elkaar brengen van partijen en niet het sluiten van het contract. Soms worden bijkomend wel effectief rechtshandelingen gesteld (vb. innen van een voorschot en het verlenen van een kwijting daarvan), maar niettemin blijft het hoofddoel het bijeenbrengen van partijen, zodat de overeenkomst onder de verhuur van diensten wordt gecatalogeerd.

Elke overeenkomst dient in concreto te worden nagezien en de rechter kan soeverein oordelen.

§ 2. De uitvoering van een opdracht

A. Algemene verplichtingen toegespitst op de vastgoedmakelaar-bemiddelaar

1. Bemiddeling en de opdrachtgever

De vastgoedmakelaar is bij aanvang van zijn bemiddelingsopdracht verplicht om zijn opdrachtgever alle documenten en inlichtingen te vragen, die noodzakelijk zijn voor zijn opdracht. De opdrachtgever heeft de verplichting correct en oprecht te zijn, de vastgoedmakelaar heeft evenwel als professioneel de mededelingen zo goed mogelijk te controleren. Deze controle heeft betrekking op zowel juridische als economische en bouwtechnische gegevens.

Door zijn vakbekwaamheid zal hij oog hebben voor elementen, welke zijn opdrachtgever door gebrek aan kennis mogelijk ten onrechte als niet-relevant voorhoudt¹²⁷. Dit onderzoek wordt behalve door de Plichtenleer eveneens opgelegd door de algemene zorgvuldigheidsnorm, vastgelegd in artikel 1382-1383 BW. Het niet of niet correct onderzoeken, en als gevolg daarvan het niet of niet correct informeren van de wederpartij vormt immers een nalatigheid of onzorgvuldigheid begaan tijdens de periode van onderhandeling, voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst.

Hoewel dit principe vroeger veel minder expliciet in de Plichtenleer was opgenomen, werd het reeds consequent door de Tuchtkamers toegepast.¹²⁸ Deze gegevens zijn immers noodzakelijk om kandidaat-kopers of -huurders correct te informeren.

Verder dient de vastgoedmakelaar het pand volgens de regels van de kunst en overeenkomstig wetskrachtige bepalingen op de vastgoedmarkt aan te bieden. **Artikel 17** wijst hem er daarbij op dat hij in het kader van zijn opdracht moet blijven. **Artikel 56** expliciteert deze bepaling exemplarisch door te stellen dat de vastgoedmakelaar slechts mits toestemming van de opdrachtgever affiches mag aanbrengen op het verkochte goed. Algemeen is evenwel de draagwijdte van artikel 17 dat de vastgoedmakelaar best bijzonder veel aandacht besteedt aan het omschrijven van zijn opdracht, maar ook gehouden is zich aan deze omschrijving te houden.

¹²⁷ Antwerpen, 4 mei 2004, niet gepubliceerd.

¹²⁸ UK BIV, 347, 2 september 2005, niet gepubliceerd; UK BIV, 381, 17 maart 2006, niet gepubliceerd.

Artikel 51 tenslotte legt de vastgoedmakelaar de verplichting op, de uitvoering van zijn opdracht regelmatig met zijn opdrachtgever te evalueren. **Artikel 16** verplicht de vastgoedmakelaar zijn bemiddelingsopdracht waar te nemen tot het einde van zijn opdracht, ook na opzeg én om alle documenten terug aan zijn opdrachtgever te overhandigen na het beëindigen van zijn opdracht.

2. Bemiddeling en gegadigden

Algemeen wordt aanvaard, dat een vastgoedmakelaar een onroerend goed correct en volgens de regels van de kunst op de vastgoedmarkt dient aan te bieden.

De Plichtenleer legt hem daarbij de verplichting op, gegadigden correct te informeren rond alle essentiële kenmerken van een onroerend goed¹²⁹. Deze bepaling sluit aan bij de gemeenrechtelijke visie hieromtrent. Een onderhandelaar is aansprakelijk, indien hij tijdens de onderhandelingen een fout begaat die tot gevolg heeft dat de wederpartij dwaalt omtrent de voordelen en lasten uit de overeenkomst¹³⁰. Bij het beoordelen van deze aansprakelijkheid wordt rekening gehouden met kwalificaties van partijen¹³¹.

3. Relatie met collega

Collegialiteit is vanuit het oogpunt van een opdrachtgever een vlag die een bijzonder diverse lading dekt. Meer bepaald kunnen de volgende onderscheiden hypothesen worden onderscheiden:

- a) De vraag naar collegialiteit kan de vraag zijn naar de verhouding tussen onderscheiden vastgoedmakelaars die op de vastgoedmarkt in concurrentie zijn met elkaar bij het aanbieden van hun dienstverlening.
- b) De vraag naar collegialiteit kan ook de vraag zijn naar de wijze waarop een vastgoedmakelaar samenwerkt met een andere vastgoedmakelaar of met een derde in het kader van een hem verleende bemiddelingsovereenkomst;
- c) De vraag naar collegialiteit kan ook de vraag zijn op welke wijze vastgoedmakelaars zich verhouden bij opeenvolging van bemiddelingsopdrachten tussen onderscheiden vastgoedmakelaars.

a) **Collegialiteit bij concurrentie** is wellicht de meest delicate vorm van collegialiteit. Zij wordt geregeld door **artikel 23** van de Plichtenleer, waar gesteld wordt dat de vastgoedmakelaar zich moet onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is een collega te schaden. Nochtans wordt krachtens artikel 1 van de Plichtenleer eveneens het WER van toepassing verklaard, welke verboden stelt, elke met de eerlijke handelsgebruiken strijdige daad, waardoor een verkoper de beroepsbelangen van één of meer andere verkopers schaadt of kan schaden.

De Tuchtkamers hebben herhaaldelijk de grenzen van dit principe verkend. Zo werd een bestuurder van een verzekeringsmaatschappij, tevens vastgoedmakelaar, tuchtrechtelijk veroordeeld omdat hij een waardeoordeel uitsprak over de bemiddelingskwaliteiten van een collega vastgoedmakelaar¹³². Ook het reserveren van een domeinnaam op internet, waardoor een collega zijn firmanaam niet als domeinnaam kon registreren, werd als strijdig met de collegiale hoffelijkheid beoordeeld¹³³.

¹²⁹ Artikel 53 van de Plichtenleer

¹³⁰ Cass., 1 oktober 1976, Pas. 1976, 133;

¹³¹ Antwerpen, 30 november 1993, T.B.H. 1994, p. 705

¹³² KvB BIV, 19 september 2004, 362, Dossiers 2004-4, n°53, p. 37, waarbij een eerdere uitspraak van de UK werd bevestigd.

¹³³ UK BIV, 25 juni 2004, 299, Dossiers 2004-4, n° 47, p. 27.

Een bijzonder veel besproken casus van collegialiteit betreft het prospecteren door vastgoedmakelaars op panden, waarvan bekend is dat zij door een collega op de vastgoedmarkt worden aangeboden. Hier stelt zich de vraag of deze werkwijze verzoenbaar is met de collegiale hoffelijkheid.

In een principebeslissing van 20 mei 2005 deed de Uitvoerende Kamer hierover uitspraak en achtte deze werkwijze niet strijdig met de collegiale hoffelijkheid¹³⁴. De Uitvoerende Kamer motiveerde haar beslissing als volgt en schetste hiermee de grenzen aan deze werkwijze:

Het wordt algemeen aanvaard dat men tijdens de loop van het contract van een collega, diens cliënt benadert. Dit kadert immers in het algemeen principe van de vrije concurrentie waaraan corporatistische beperkingen vreemd zijn. Uiteraard dient men zich hierbij onmiddellijk als makelaar te manifesteren. Dit moet ook op objectieve wijze gebeuren en zonder negatieve uitlatingen en/of insinuaties over de collega. Het is des te meer evident dat de prospecterende makelaar geen handelingen mag stellen die zijn collega kunnen schaden.

Het is duidelijk dat de Uitvoerde Kamer het principe van de vrije concurrentie ziet grenzen aan het principe van de collegiale hoffelijkheid. Voor zover een concurrerende vastgoedmakelaar zich correct kenbaar maakt én zich niet negatief uitlaat over de andere, is deze vorm van prospectie verzoenbaar met de collegiale hoffelijkheid.

b) **Collegialiteit bij samenwerking** roept wellicht minder vragen op. **Artikel 22** van de Plichtenleer bepaalt op algemene wijze dat een vastgoedmakelaar geen gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar mag uitoefenen in samenwerking met een persoon niet een dergelijke activiteit onwettig uitoefent (zonder BIV-erkenning).

Met deze bepaling wordt vooral de hypothese van de zogenaamde 'naamlening' geïllustreerd. Het blijkt een veel voorkomende praktijk dat erkende vastgoedmakelaars BIV samenwerken met niet-erkende zelfstandigen, die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen. Op die manier trachten ze de werkwijze van deze laatsten te 'regulariseren'.

Deze praktijk werd door Kamers steeds streng bestraft¹³⁵. Hoewel de formulering van het huidige artikel uit de Plichtenleer ietwat anders is dan de vroegere versie, lijken de principes inzake samenwerking dezelfde.

Een erkend vastgoedmakelaar BIV mag samenwerken met een andere erkend vastgoedmakelaar BIV. Het kader wordt niet gedefinieerd, waaruit volgt dat een en ander mogelijk is binnen het kader van een rechtspersoon, een tijdelijke of feitelijke vereniging dan wel elke andere tijdelijke of permanente associatie.

1. Een erkend vastgoedmakelaar BIV mag samenwerken met een niet-erkende derde in het kader van een arbeidsovereenkomst. De niet-erkende derde werkt op dat ogenblik in dienst en onder gezag van een erkend vastgoedmakelaar BIV. Deze laatste draagt de tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid over medewerkers in dienstverband.

¹³⁴ UK BIV, 20 mei 2005, 334, niet gepubliceerd.

¹³⁵ Ch Ex IPI, 151, 2 augustus 2004, Dossiers 2004-4, n° 48, p. 29 ; UK BIV, 275, 25 juni 2004, Dossiers 2004-4, n° 46, p. 26 ; UK BIV, 301, 20 augustus 2004; UK BIV, 2179, 26 oktober 2012; niet gepubliceerd.

2. Tevens lijkt het de erkende vastgoedmakelaar BIV, vanuit zijn deontologie, toegelaten om met het oog op uitoefening van het beroep samenwerkingsverbanden aan te gaan met andere beroepen die gerechtigd zijn daden van vastgoedbemiddeling of vastgoedbeheer te stellen. We denken daarbij bijvoorbeeld aan landmeters. Vanzelfsprekend moet de vastgoedmakelaar er angstvallig over waken dat andere deontologische regels ongeschonden blijven, en dat bijvoorbeeld zijn cliënt geen schade lijdt door deze werkwijze.

c) Tenslotte blijft de vraag naar **collegialiteit tussen vastgoedmakelaars welke elkaar opvolgen bij een dossier**.

De regeling in de Plichtenleer is complex en is neergeslagen over diverse artikels. Het logische vertrekpunt is het eerste lid van **artikel 49**, dat de vastgoedmakelaar-bemiddelaar de verplichting oplegt, *bij zijn potentiële opdrachtgever na te zien of de opdracht die hem wordt voorgesteld al dan niet reeds is toevertrouwd aan een collega*. Net zoals voorheen voorziet artikel 49 in een actieve onderzoeksplicht van de vastgoedmakelaar.

Naargelang het antwoord van zijn opdrachtgever zijn diverse pistes denkbaar:

1. Indien de opdrachtgever een collega heeft belast met een exclusieve opdracht, is het de vastgoedmakelaar verboden bewust te starten met het op de markt brengen van het onroerend goed (artikel 64). De reikwijdte van deze bepaling is evenwel onduidelijk. Verbiedt zij de vastgoedmakelaar om het onroerend goed aan cliënten aan te bieden, of verbiedt zij enkel om publiciteit te maken voor het onroerend goed? Wanneer de vastgoedmakelaar een aanbod tot aankoop ontvangt op een bepaald onroerend goed, mag hij dit aanbod dan naar de opdrachtgever overbrengen? Naar finaliteit lijkt deze bepaling te beogen dat een vastgoedmakelaar wel een bemiddelingsovereenkomst mag afsluiten tijdens de looptijd van de overeenkomst van een collega, maar dat deze overeenkomst slechts in werking mag treden na afloop van de opdracht van zijn collega, voor zover hij correct geïnformeerd werd over het bestaan ervan. Nu de vastgoedmakelaars evenwel niet gehouden zijn te overleggen, is een dubbele gehoudenheid tot betaling van het ereloon niet uitgesloten...
2. Indien de opdrachtgever een collega heeft belast met een exclusieve opdracht, die bestaat uit of voorziet in een mandaat, desgevallend mag hij geen mandaat aanvaarden tenzij dit mandaat aanvangt de dag nadat het lopend mandaat werd beëindigd (artikel 48). De finaliteit van deze bepaling is duidelijk. Zij is erop gericht te vermijden dat twee vastgoedmakelaars tegelijkertijd over een identiek mandaat beschikken.
3. Indien de opdrachtgever een collega heeft belast met een niet-exclusieve opdracht, heeft de vastgoedmakelaar de volgende mogelijkheden.
 - a. Indien hijzelf een exclusieve bemiddelingsovereenkomst heeft afgesloten, mag hij niet bewust starten met het op de markt brengen van het onroerend goed (cf. littera 2 – art. 64);
 - b. Indien hij een niet-exclusieve bemiddelingsovereenkomst heeft afgesloten, mag deze overeenkomst in werking treden, op voorwaarde dat hij de opdrachtgever wijst op het risico van cumulatie van honoraria (artikel 49,2°).
4. Indien de opdrachtgever een collega heeft belast met een niet-exclusieve opdracht, mag de vastgoedmakelaar slechts een mandaat aanvaarden, nadat hij zich bij de

opdrachtgever ervan verzekerd heeft dat hiermee nog geen derde werd belast. Hier wordt wel in een actieve onderzoeksplicht voorzien, de vastgoedmakelaar moet nagaan of een dergelijk mandaat bestaat.

Deze regeling is complex en ambigu. Zij laat tal van hypothesen denkbaar waar een vastgoedconsument het risico loopt, te worden geconfronteerd met een dubbele betaling van ereloon. De oude regeling, waarbij de elkaar opvolgende vastgoedmakelaars verplicht werden te overleggen, was in se veel duidelijker.

Ook blijft een regeling achterwege inzake het cliënteel van de eerste vastgoedmakelaar. Vandaag bestaat de praktijk waarbij een vastgoedmakelaar op het einde van zijn opdracht aan zijn opdrachtgever een lijst ter beschikking stelt van personen waar hij mee heeft onderhandeld. Deze lijst geldt als begin van bewijs, waarbij de vastgoedmakelaar vanuit deze lijst zijn tussenkomst dient aannemelijk te maken. Indien de opdrachtgever alsnog verkoopt aan een persoon van deze lijst, is hij gehouden tot betaling van het ereloon. In de praktijk zal vaak een cliënt uit deze lijst ook de tweede makelaar bezoeken, waardoor beiden het ereloon claimen.

Artikel 50 legt de makelaar daarom op om na te gaan of er in het verleden reeds een bemiddelingsopdracht werd gesloten alsook om na te gaan of er een lijst met gegadigden aan wie precieze en individuele informatie werd overgemaakt met betrekking tot het onroerend goed (en waarvoor de eerste makelaar eventueel nog recht kan hebben op betaling, zie infra KB Freya)

4. Discretieplicht

De bepalingen in de Plichtenleer in verband met de discretieplicht lijken op het eerste gezicht slechts voor een deel de bepalingen uit te voeren van de Kaderwet. Zo voorziet artikel 3, § 5, 4° van de Kaderwet dat wanneer een beroep in haar kader bij KB erkend wordt, de beoefenaars gebonden moeten zijn door het beroepsgeheim.

Dit dient evenwel genuanceerd. Het beroepsgeheim is essentieel een geheimhoudingsplicht tegenover derden en vertoont twee gezichten, namelijk de zwijgplicht en het zwijgrecht¹³⁶.

Naar rechtspraak van het Hof van Cassatie zijn beroepsbeoefenaars die zich uitsluitend bezighouden met patrimoniale belangen geen dragers van het beroepsgeheim¹³⁷, behoudens wanneer dit recht hun bij wet werd toegekend¹³⁸. Het beroepsgeheim van de vastgoedmakelaar wordt evenwel niet wettelijk georganiseerd. De Kaderwet voorziet immers dat het beroepsgeheim dient te worden georganiseerd door het KB¹³⁹; een KB kan evenwel het Strafwetboek niet wijzigen. Ondanks de verwijzing in de plichtenleer mag dan ook aangenomen worden dat de vastgoedmakelaar niet valt onder toepassing van artikel 458 Strafwetboek¹⁴⁰. De vastgoedmakelaar is dan ook niet onderworpen aan de consequenties van het beroepsgeheim¹⁴¹ en dient zich slechts terughoudend en discreet te gedragen.

In het verlengde van deze zienswijze kozen de opstellers van de Plichtenleer ervoor, de vastgoedmakelaar aan een discretieplicht te onderwerpen¹⁴². Zij onderwierpen hem niet aan de

¹³⁶ TIMMERMANS, R., Het vastgoedmakelaarscontract, Larcier, Brussel, 2005, p. 171, met de al geciteerde verwijzingen.

¹³⁷ Cass., 26 september 1966, Pas. 1967, I, 89

¹³⁸ Zie bijvoorbeeld Wet van 21 februari 1985, artikel 95,2° voor de externe accountants

¹³⁹ Artikel 3 § 5 van de Kaderwet.

¹⁴⁰ Zie in dezelfde zin LOUVEAUX, B, La responsabilité professionnelle des agent immobiliers, in Les responsabilités professionnelles, CUP, Liège, 2001, p. 323, 58 ; TIMMERMANS, R., Het professioneel recht van de vastgoedmakelaar, Kluwer, Mechelen, p. 154-159.

¹⁴¹ TIMMERMANS, R., Het vastgoedmakelaarscontract, Larcier, Brussel, 174.

¹⁴² Artikel 34 Plichtenleer

geheimhoudingsplicht, nu zulks niet tot hun bevoegdheid behoort¹⁴³. Meer bepaald mag de vastgoedmakelaar geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht vrijgeven aan anderen dan diegenen, die gerechtigd zijn hiervan kennis te nemen.

Deze discretieplicht zal niet van toepassing zijn¹⁴⁴ indien de vastgoedmakelaar:

- zijn persoonlijk verweer voert in gerechtelijke of tuchtrechtelijke aangelegenheden; de gehanteerde terminologie doet vermoeden dat tuchtrechtelijke aangelegenheden geen gerechtelijke aangelegenheden zijn, quod non, maar de finaliteit van de bepaling is duidelijk;
- door zijn opdrachtgever met betrekking tot elementen die deze persoonlijk aangaan, van zijn discretieplicht wordt ontheven;
- 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;
- de informatie moet uitgewisseld worden met derden in het kader van de opdracht, met het oog op optimale realisatie.

Tenslotte wijst de Plichtenleer erop dat de vastgoedmakelaar in het kader van de discretieplicht niet mag liegen, wat de evidentie zelve is¹⁴⁵.

5. Erelonen

Vanzelfsprekend heeft een vastgoedmakelaar het recht om een ereloon te bedingen voor zijn dienstverlening. Bij het bepalen van het ereloon is de burgerrechtelijke contractsvrijheid het uitgangspunt. Toch worden hieraan door de deontologie grenzen getrokken.

1.1. Grenzen aan de berekeningswijze van het ereloon

Op de eerste plaats voorziet de Plichtenleer dat het ereloon de rendabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep dient te verzekeren¹⁴⁶. Deze verplichting was eveneens voorzien in de vroegere deontologie. Hiermee wordt door de opstellers beoogd dat de dienstverlening op zichzelf rendabel dient te zijn. Deze beperking sluit uit, de populaire bancaire techniek van de 'cross-selling', waarbij de rendabiliteit voortvloeit uit het gewogen gemiddelde van meerdere diensten gezamenlijk.

Op de tweede plaats verbiedt de Plichtenleer elke berekeningswijze, die een belangenconflict creëert tussen de vastgoedmakelaar en zijn opdrachtgever¹⁴⁷. Meer bepaald worden de zogenaamde 'surplusbedingen' uitdrukkelijk uitgesloten.

¹⁴³ Cf. supra

¹⁴⁴ Artikel 34, 3° en volgende Plichtenleer

¹⁴⁵ Artikel 35 Plichtenleer

¹⁴⁶ Artikel 25 Plichtenleer

¹⁴⁷ Artikel 65 Plichtenleer

Regelmatig worden de Kamers geconfronteerd met *bedingen op meerwaarde of surplusbedingen*. In een dergelijk beding wordt een *door de opdrachtgever minimum te ontvangen bedrag* bepaald, waarbij de gerealiseerde *meerwaarde* ten goede komt van de vastgoedmakelaar als ereloon.

In haar vroegste rechtspraak verwierp de UK de praktijk van de meerwaarde, nu deze indruist tegen constante gebruiken van het beroep van vastgoedmakelaar, waar hij zelf zijn ereloon bepaalt en daarmee mogelijk de belangen van zijn opdrachtgevers schendt¹⁴⁸.

Deze visie is vatbaar voor kritiek. Tal van bepalingen uit het WER maken surplusbedingen de facto onmogelijk.

Zo is de contractuele clause verboden, welke ertoe strekt de prijs te doen schommelen op basis van elementen die enkel afhangen van de eigen wil van de dienstverlener.

Bovendien kan de dienstverlener de belangen van zijn cliënten schenden, door een interessant bod te weigeren omdat hij zijn ereloon te laag oordeelt. Elke met de eerlijke handelsgebruiken strijdige daad waardoor een verkoper de belangen van een of meerdere consumenten schaadt of kan schaden zijn verboden.

Recentere rechtspraak van de Kamers greep terug naar de oude visie en het surplusbeding werd systematisch verworpen als strijdig met de Plichtenleer¹⁴⁹.

1.2. Grenzen aan de gehoudenheid tot betaling

Op de tweede plaats voorziet de Plichtenleer dat een vastgoedmakelaar enkel een ereloon, vergoeding of beloning mag ontvangen van:

- Zijn opdrachtgever;
- Een collega waarmee hij een samenwerkingsakkoord heeft.

Op dit principe bestaat slechts één uitzondering¹⁵⁰. Indien alle partijen, betrokken bij een transactie, een afwijkende regeling wensen te bedingen, is zulks mogelijk. Gezien het om een uitzondering gaat, dient deze beperkend geïnterpreteerd en dienen de voorwaarden strikt nageleefd:

- Alle betrokken partijen dienen in te stemmen. Dit impliceert dat alle betrokken partijen in een welbepaalde bemiddelingstransactie (overdracht van persoonlijke of zakelijke rechten) dienen in te stemmen;
- De instemming dient het voorwerp uit te maken van een bijzondere overeenkomst. Nu de Plichtenleer geen verplichting aan derden kan opleggen, behoort het de vastgoedmakelaar uitdrukkelijk een afwijkende ereloonregeling te laten goedkeuren door alle betrokken partijen. Om bewijsredenen verdient het de voorkeur, zulks schriftelijk te doen.

1.3. Grenzen aan termijn van vordering van erelonen

Merkwaardigerwijs installeert de Plichtenleer een bijkomende grens aan termijnen van vordering van erelonen, naast de reeds bestaande verjaringstermijnen in het Burgerlijk Wetboek. Wanneer een

¹⁴⁸ Tuchtr. Besl. UK, T 547, 20 augustus 1999

¹⁴⁹ UK BIV, 14 november 2003, Dossiers, 2004-1, 25, p. 19; 284, 4 juni 2004, Dossiers 2004-4, 41, p. 13; 304, 24 september 2004, niet gepubliceerd.

¹⁵⁰ Artikel 26 Plichtenleer

transactie gerealiseerd wordt na het einde van zijn opdracht, moet de vastgoedmakelaar vermeende erelonen binnen een redelijke termijn opeisen, onverminderd de bepalingen inzake verjaring. Noch de draagwijdte, noch de finaliteit van deze bepaling is duidelijk.

6. Beroepsvervolmaking

Elke vastgoedmakelaar wordt verplicht om de nodige aandacht te besteden aan zijn beroepsvervolmaking. De Plichtenleer¹⁵¹ voorziet dat iedereen 10 uur vorming per kalenderjaar per dekolom moet volgen. Iemand die ingeschreven is op de kolom van bemiddelaars en de syndici moet dus 20 uur vorming volgen per jaar.

De Nationale Raad bepaalt voor elk onderdeel van vorming het equivalent aan gevolgde uren in het kader van de beroepsvervolmaking.

De vastgoedmakelaar is volkomen vrij in de keuze van vorming, voor zover zij gerelateerd is met zijn beroepsactiviteit. Zij moet rekening houden met de juridische of technische actualiteit; het valt op dat de economische actualiteit, belangrijk bij onder meer het waarderen van vastgoed of bij het bepalen van markttrendementen, onvermeld blijft.

Het Beroepsinstituut zelf is gerechtigd vorming te organiseren, zonder evenwel deze vorming te kunnen opleggen. Het Instituut kiest voor een project e-learning, dat de vastgoedmakelaar in staat moet stellen vanuit zijn kantoor permanente vorming te volgen.

Op de site van het BIV staan de erkende vormingen (en vormingsvertrekkers) aangeduid.

Indien iemand deelneemt aan deze vormingen is hij/zij zeker dat de vooropgestelde uren vorming effectief zullen toegekend worden (voor niet erkende vormingen zal dit beoordeeld worden in concreto) en dat zij hiervoor een attest zullen ontvangen.

Het niet volgen van voldoende vorming constitueert een tuchtrechtelijk vergrijp; bovendien kunnen de tuchtkamers naar aanleiding van professionele fouten nagaan of de oorzaak mogelijk gelegen is in de schending van de vormingsverplichting, door een verwaarlozing ervan.

Vanaf 1 juni 2006 zijn de stagiairs-vastgoedmakelaars wel gebonden de e-learning cursus te volgen (zie hoofdstuk stage, § 5 bijscholing)

7. Tuchtrechtelijke aansprakelijkheid

Artikel 3 en 4 van de plichtenleer bepalen de principes van de aansprakelijkheid.

De vastgoedmakelaar is deontologisch aansprakelijk voor een aantal eigen handelingen én handelingen van derden:

- Eigen handelingen, gesteld in de uitoefening van zijn beroep;
- Handelingen gesteld door aangestelden die onder zijn gezag staan. Deze laatste parafrase verduidelijkt dat hier personen worden bedoeld die met de vastgoedmakelaar verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst¹⁵²; het is duidelijk dat de vastgoedconsument steeds de vastgoedmakelaar kan aanspreken voor deontologische démarches van diens medewerkers;

¹⁵¹ Artikel 37 Plichtenleer

¹⁵² UK BIV, 25 april 2003, Dossiers 2003-2, n° 12, p. 26;

- Handelingen gesteld door derden, waarvoor de vastgoedmakelaar uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid heeft genomen.

Uit het samenlezen van artikel 3,1° en artikel 3,2° van de Plichtenleer volgt dat de vastgoedmakelaar deontologisch niet aansprakelijk kan gesteld worden voor daden van andere erkende vastgoedmakelaars BIV. Op dit principe zijn twee uitzonderingen:

- De vastgoedmakelaar heeft zich uitdrukkelijk verbonden tot het coördineren van activiteiten en kan bijgevolg aansprakelijk zijn voor deontologische overtredingen onder zijn coördinatie;
- De vastgoedmakelaar maakt zich schuldig aan mededaderschap aan een deontologische overtreding.

De vastgoedmakelaar moet ook instaan voor de opleiding van zijn personeel. Deze bepaling kan enkel maar toegejuicht worden, nu de wetgeving rond vastgoedtransacties en de daarbij horende informatieplicht van de vastgoedmakelaar minder eenvoudig zijn geworden.

De tekst van artikel 3 van de Plichtenleer maakt uitdrukkelijk gewag van de term 'zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaar'. De Vastgoedmakelaarswet verbiedt zelfstandige medewerkers te houden die niet zijn ingeschreven op het tableau van de vastgoedmakelaars of stagiairs. De Vastgoedmakelaarswet stelt duidelijk in haar artikel 5:

'Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep uitoefenen, of deze titel dragen, indien hij niet ingeschreven is op het tableau van de beoefenaars in de kolom van het beroep dat hij uitoefent of op de lijst van stagiairs in de kolom van het beroep dat hij uitoefent. Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-rentmeester uitoefenen, indien hij niet ingeschreven is op ten minste een van de twee kolommen van het bewuste tableau.'

Samenwerken met zelfstandigen (vb. zelfstandige inkopers of verkopers) die geen erkenning hebben bij het BIV is niet mogelijk, zelfs niet in een vennootschapsstructuur. Indien de vastgoedmakelaar samenwerkt met niet-erkende derden, begaat hij een deontologische inbreuk (**naamlening**). Hiermee sluit de nieuwe regelgeving aan bij de rechtspraak van de Kamers, welke deze principes herhaaldelijk bevestigde.¹⁵³

In vastgoedkantoren georganiseerd in een vennootschapsstructuur maakt de vastgoedmakelaar (zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder) zich schuldig aan naamlening, wanneer hij samenwerkt met een niet-erkende aandeelhouder, zaakvoerder of bestuurder.¹⁵⁴ Dit principe blijkt eveneens uit de vroegere rechtspraak en sluit aan bij de huidige regelgeving. Elk orgaan dat de vennootschap rechtsgeldig kan verbinden dient erkend te zijn.¹⁵⁵

Artikel 5 voorziet tenslotte in de verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor beroepsaansprakelijkheid. Deze aansprakelijkheidsregeling werd uitgewerkt in richtlijn 1 die mede werd goedgekeurd bij het KB van 27 september 2006 (cf. infra).

Het belang van deze bepaling kan gigantisch zijn. Door hun aard en hun omvang kunnen vastgoedtransacties immers zeer zware gevolgen hebben voor de consument. Het is mogelijk dat

¹⁵³ Zie ook UK BIV, 4 juni 2004, 284, Dossiers 2004-4, n° 4, p. 13; cf. supra

¹⁵⁴ UK BIV, 25 juni 2004, 275, Dossiers 2004-4, n° 46, p. 26.

¹⁵⁵ CE BIV, 2 augustus 2004, Dossiers 2004-4, n° 48, p. 29 ; UK BIV beslissing inzake T 2284, 18 november 2005, niet gepubliceerd. Contra: TIMMERMANS, R., Het professioneel recht van de vastgoedmakelaar, Kluwer, n° 9.1, p. 122.

door een fout of een faillissement van de vastgoedmakelaar, al dan niet opzettelijk, een overeenkomst geen doorgang vindt en de reeds geïnvesteerde gelden verloren gaan.

De plichtenleer heeft onder meer tot doel de consument te beschermen door enerzijds aan de vastgoedmakelaar een gedragscode op te leggen en anderzijds de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar aan bepaalde vereisten onderhevig te maken.

De verplichtingen betreffende de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de borgstelling, vormen 2 essentiële pijlers van die bescherming nu zij rechtstreeks betrekking hebben op de financiële gevolgen van een vastgoedtransactie.

Actief zijn als vastgoedmakelaar zonder hiermee in orde te zijn getuigt van een bijzondere roekeloze en onverantwoordelijke houding, houding die voor de consument een aanzienlijke schade kan teweegbrengen.

Een dergelijke houding brengt ook schade toe aan zijn collegae-vastgoedmakelaars: door geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering of waarborgstelling te onderschrijven, vormt een vastgoedmakelaar een groter risico tot het schenden van het beeld van de vastgoedmakelaardij bij het grote publiek, bovendien geniet hij van een ongewenst concurrentievoordeel, nu hij de kosten verbonden aan genoemde verzekering en borgstelling niet ten laste neemt.

De vastgoedmakelaar dient erover te waken dat hijzelf, of in voorkomend geval de vennootschappen in naam en voor rekening waarvan hij werkt, over een passende verzekering beschikken.

De Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep hebben in het verleden het ontbreken van verzekering en borgstelling steevast met schrapping bestraft¹⁵⁶.

8. Onverenigbaarheden

1.1. De makelaar als potentiële contractspartij

Het eerste onderdeel heeft betrekking op de situatie waarbij de vastgoedmakelaar niet alleen als bemiddelaar of beheerder, maar ook als potentiële contractspartij de vastgoedmarkt betreedt. De Plichtenleer viseert deze hypothese in artikel 68.

Een vastgoedmakelaar mag 'geen kunstgrepen aanwenden om medecontractant te worden van zijn opdrachtgever'. Hij mag wel 'openlijk voorstellen medecontractant te worden, voor zover hij zijn opdracht stopzet en de wettige belangen van zijn opdrachtgever niet worden geschaad'. De woordkeuze 'medecontractant' dient hier gelezen te worden als 'wederpartij in een overdracht van persoonlijke of zakelijke rechten inzake een onroerend goed'. De finaliteit is evenwel duidelijk. Een vastgoedmakelaar moet zijn wederpartij informeren omtrent zijn hoedanigheid én omtrent zijn voornemen met de te verwerven rechten op onroerende goederen. Op die wijze is zijn opdrachtgever alert en kan hij, indien hij dit wenst, zich bijkomend laten adviseren. Enigszins merkwaardig verplicht de Plichtenleer de vastgoedmakelaar wel, om een einde te stellen aan zijn opdracht. Deze bepaling kan gevolgd worden vanuit het oogpunt dat de vastgoedmakelaar geen ereloon (meer) bedingt voor de transactie waarvan hij deel uitmaakt; het lijkt evenwel perfect denkbaar dat een opdrachtgever verder op de diensten van een vastgoedmakelaar kan beroep doen, als de onderhandelingen tot niets leiden.

1.2. De makelaar en belangenconflicten

¹⁵⁶ UK BIV, vb-082, 18 november 2005, niet gepubliceerd.

In de vroegere Plichtenleer was het de vastgoedmakelaar verboden een nevenberoep uit te oefenen waardoor belangenconflicten werden gecreëerd. De Plichtenleer is uitvoeriger en legt de vastgoedmakelaar op, elk belangenconflict te vermijden. Ten exemplatieve titel voegt artikel 38 hieraan twee casussen toe:

- a) De vastgoedmakelaar moet elke eventuele andere hoedanigheid kenbaar maken aan zijn opdrachtgever;
- b) Hij moet kenbaar maken of hij een bijzondere familiale, morele of juridische band heeft met derden, waarmee de opdrachtgever kan of zal contracteren.

Vastgoedmakelaar en financieel planner? Keuze maken!

Cumul van beide statuten is sinds 1 november 2014 verboden. Met de nieuwe wet van 25 april 2014 “inzake het statuut van en het toezicht op de onafhankelijk financiële planners” kregen de financiële planners een kader voor toezicht en regulering van hun activiteiten. Een onafhankelijk financieel planner adviseert particulieren over hun vermogensstructuur en -opbouw.

De wet bakent de activiteiten van de onafhankelijk financieel planner duidelijk af. Zo is het een onafhankelijk financieel planner verboden om inkomsten te halen uit commissies, bijvoorbeeld op vastgoedtransacties. Ook een financieel planner mag niet langer activiteiten als verzekeringsmakelaar combineren. Op die manier probeert de overheid belangenvermenging tegen te gaan. Daarnaast komen er enkele verplichtingen in het statuut van onafhankelijk financieel planner die zeer herkenbaar zijn voor vastgoedmakelaars. Zo worden ook zij gebonden aan de witwaswetgeving en wordt een beroepsaansprakelijkheidsverzekering verplicht. De financiële waakhond FSMA zal de naleving van de regels opvolgen en de planners controleren.

Vier (4) artikels worden gewijd aan de bijzondere positie van de mandataris van het Instituut. Hem wordt een bijzondere discretieplicht opgelegd (artikel 39). Tevens wordt hem uitdrukkelijk verboden, deel te nemen aan beslissingen tot toekenning van rechten waarvan hij zelf direct of indirect beneficiaris zou kunnen zijn. Tenslotte wordt de mandataris herinnerd aan de principes van wraking (artikel 40) en rechtsmisbruik (artikel 42).

AFDELING 2. VAN 11 AANBEVELINGEN VAN DE COMMISSIE VOOR ONRECHTMATIGE BEDINGEN NAAR EEN KB BETREFFENDE VASTGOEDMAKELAARSCONTRACTEN VOOR BEMIDDELAARS

Niet enkel dient de vastgoedmakelaar aan de toegangsvoorwaarden te voldoen zoals voorzien door het KB 30 augustus 2013¹⁵⁷; het beroep dient ook uitgeoefend volgens de 'regels van de kunst', zoals opgelegd door de Plichtenleer.¹⁵⁸

Naar aanleiding van een parlementaire vraag¹⁵⁹ vroeg de toenmalige minister van Economie, de heer Charles Picque aan de 'Commissie voor Onrechtmatige Bedingen' (hierna genoemd: de Commissie) om de algemene voorwaarden in overeenkomsten gesloten tussen vastgoedmakelaars en consumenten aan een nader onderzoek te onderwerpen. Op 3 juni 2004 maakte de Commissie haar 11 aanbevelingen bekend.¹⁶⁰

De Commissie heeft haar onderzoek beperkt tot de overeenkomsten inzake verkoopbemiddeling¹⁶¹. De overeenkomsten van de syndicus en de rentmeester werden niet geanalyseerd. Wanneer in dit hoofdstuk dus gesproken wordt over 'de vastgoedmakelaar' dan wordt uitsluitend de bemiddelaar bedoeld, en dus niet de syndicus of de rentmeester.¹⁶²

Vooraleer de algemene voorwaarden in de makelaarscontracten werden onderzocht op hun conformiteit met de wetgeving inzake onrechtmatige bedingen werd er nagegaan of deze contracten getoetst dienden te worden aan de Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting van de consument (verder afgekort als : Wet Handelspraktijken)¹⁶³ dan wel aan de wet van 2 augustus 2002 betreffende de misleidende en vergelijkende reclame, de onrechtmatige bedingen en de op afstand gesloten overeenkomsten inzake de vrije beroepen.

De activiteiten van de vastgoedmakelaar-bemiddelaar zijn 'diensten' in de zin van artikel 1.2. Wet Handelspraktijken, en vallen bijgevolg onder de notie 'verkoper' van artikel 1.6. Wet Handelspraktijken. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar is een handelaar. Als objectieve daad van koophandel merkt artikel 2, 8° Wetboek Koophandel immers 'elke bank-, wissel-, commissie- of makelaarsverrichting' aan. De makelaarscontracten werden door de Commissie aldus getoetst aan de Wet Handelspraktijken en niet aan de wet van 2 augustus 2002.

¹⁵⁷ KB van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar

¹⁵⁸ KB van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut – Staatsblad van 18 oktober 2006.

¹⁵⁹ Vraag nr. 276 van mevrouw Magda De Meyer dd. 21 maart 2002 over de vergoeding van vastgoedmakelaars (Parl. St., Kamer, 2001-2002, QRVA 50-123, p. 15482-15484).

¹⁶⁰ C.O.B. 13 - Commissie voor Onrechtmatige Bedingen - 'Aanbevelingen over de algemene voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten tot verkoopbemiddeling', dd. 3 juni 2004.

¹⁶¹ Een overeenkomst tussen een vastgoedmakelaar en zijn cliënt is een 'makelaarscontract', waarbij de makelaar de opdracht heeft een koper te zoeken, te bemiddelen en eventueel ook om het koopcontract te sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever.

¹⁶² Artikel 3 van het KB van 6 september 1993 definieert vastgoedmakelaar immers als volgt : 'Oefent de beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar in de zin van dit besluit uit, hij die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met: 1° activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen; 2° activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor: a) ofwel het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten; b) ofwel het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom.'

¹⁶³ De Wet Handelspraktijken werd vervangen door de Wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming die op zijn beurt in 2014 werd vervangen door Wetboek Economisch Recht

§ 1. Lastgeving of aanneming

Indien de vastgoedmakelaar gemachtigd wordt om rechtshandelingen te stellen in naam en voor rekening van zijn cliënt (een volmacht wordt hem verleend om het contract met een kandidaat-koper te sluiten), dan kwalificeert men deze activiteit als een lastgeving. Dergelijke vertegenwoordigingsbevoegdheid moet in ieder geval duidelijk omschreven worden in de makelaarsovereenkomst, meer bepaald onder de omschrijving van de opdracht van de makelaar.

Hier valt op te merken dat weinig vastgoedmakelaars werken met een lastgevingsovereenkomst waarbij zij gevolmachtigd zijn om namens hun opdrachtgever het verkoopcompromis te sluiten. Lastgevingsovereenkomsten zijn immers te allen tijde herroepbaar door de opdrachtgever. Bovendien beschikt de rechter bij lastgevingsovereenkomsten over een matigingsbevoegdheid waarbij het overeengekomen ereloon gereduceerd kan worden wanneer deze buiten verhouding zou staan met de belangrijkheid van de bewezen diensten.¹⁶⁴

Doorgaans werkt de vastgoedmakelaar echter met een aannemingsovereenkomst waarbij zijn taak beperkt blijft tot het stellen van materiële handelingen: verrichten van prospecties, samenbrengen van kandidaat-kopers en de opdrachtgever.

Aanbeveling nr. 1 van de Commissie

De volledige opdracht van de makelaar (met inbegrip van de opdracht of de bevoegdheid om de koop te sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever) moet in één rubriek van het makelaarscontract worden ondergebracht.

De bepalingen in verband met de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de makelaar moeten in één clause van de overeenkomst zijn vastgesteld. Hieruit moet duidelijk blijken of de vastgoedmakelaar de opdracht heeft om een overeenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de cliënt.

Wordt aan de makelaar de opdracht tot onderhandelen van de prijs gegeven, dan moet de (minimum-) vraagprijs duidelijk gespecificeerd worden. Heeft de makelaar de opdracht tot het onderhandelen over de verkoopsvoorwaarden, dan moet er op voorhand een modelcompromis worden overhandigd aan de opdrachtgever.

Aan deze aanbeveling van de Commissie kon eenvoudig worden tegemoetgekomen door de opdracht van de vastgoedmakelaar onder één rubriek te brengen.

§ 2. Exclusiviteitsclausule

In de overeenkomsten tot verkoopbemiddeling komt vaak een exclusiviteitsclausule¹⁶⁵ voor. Een dergelijke clause verleent uitsluitend aan de in het contract aangeduide vastgoedmakelaar het recht om de handelingen, voorwerp van het contract tot bemiddeling, te stellen (publiciteit, het laten bezichtigen, het voeren van onderhandelingen), en verbiedt de opdrachtgever om een overeenkomst tot bemiddeling te sluiten met een andere vastgoedmakelaar. Afhankelijk van de formulering van de clause, verbiedt zij de opdrachtgever ook om zelf het goed aan een derde te verkopen. Dergelijke

¹⁶⁴ Cass. 6 maart 1980, Arr. Cass. 1979-80, 842; B.R.H. 1980, 308, concl. O.M.; R.W. 1981-82, 442; Pas. 1980, I, 832 en R.C.J.B. 1982, 519, noot DIRIX, E.

¹⁶⁵ Werken met een exclusiviteitsovereenkomst is echter niet verplicht. Mogelijks kan beroep gedaan worden op verschillende vastgoedmakelaars voor eenzelfde opdracht met betrekking tot hetzelfde onroerend goed.

exclusiviteitsclausules worden bedongen om de vruchten van alle handelingen die de vastgoedmakelaar gesteld heeft om een koper te vinden, ook effectief aan hem te doen toekomen. De finaliteit van een exclusieve opdracht bestaat er immers in « *de réserver au courtier une période pendant laquelle il pourra seul offrir en vente et ainsi rentabiliser les investissements et démarches par lui consentis en vue d'une telle réalisation* » ; pendant cette période, le client doit s'abstenir de vendre directement, sauf à indemniser le courtier. »¹⁶⁶

Aanbeveling nr. 2 van de Commissie

Gezien de verregaande inperking van de bevoegdheid van de opdrachtgever, dienen exclusiviteitsclausules beperkt te zijn in de tijd. Wanneer de vastgoedmakelaar de bevoegdheid heeft de cliënt te vertegenwoordigen in het sluiten van de overeenkomst dient de exclusiviteit van de makelaarsopdracht beperkter te zijn in tijd dan bij een overeenkomst tot verkoop bemiddeling zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid.

Deze aanbeveling schept op zich geen probleem. In deze kan worden opgemerkt dat de BIV-plichtenleer¹⁶⁷ de vastgoedmakelaar verbiedt bewust te starten met het op de markt brengen van een goed dat het voorwerp uitmaakt van een nog lopende opdracht die op exclusieve wijze basis uitgevoerd wordt door een collega. De vastgoedmakelaar 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.

Reeds vóór de installatie van het Beroepsinstituut oordeelde het Hof van Beroep te Luik¹⁶⁸ dat de vastgoedmakelaar, die een overeenkomst met een particulier sluit, gehouden is na te gaan of er geen voorafgaande alleenkoopplaatgeving bestaat; op die wijze vermijdt de vastgoedmakelaar als derde medeplichtig te worden aan een eventuele contractbreuk tussen de oorspronkelijke partijen. De rechtspraak nam reeds aan dat een vastgoedmakelaar, die zich schuldig maakt aan medeplichtigheid bij contractbreuk, gehouden kan zijn, samen met de opdrachtgever, de oorspronkelijke vastgoedmakelaar schadeloos te stellen¹⁶⁹.

§ 3. Ereloon

A. Gelijktelling bod versus verkoop

Doorgaans voorziet het makelaarscontract dat éénmaal een verkoopovereenkomst werd afgesloten tussen koper en verkoper, de vastgoedmakelaar zijn opdracht heeft vervuld en hij dus recht heeft op het overeengekomen loon of de overeengekomen commissie. Soms voorzien makelaarscontracten dat ook een geldig bod aanleiding geeft tot een commissieloon. De Commissie is van oordeel dat minstens een geldig schriftelijk bod, of een bod per duurzame drager die dezelfde bewijswaarde heeft, voorgelegd moet worden door de vastgoedmakelaar.

¹⁶⁶ Bergen, 28 oktober 1996, J.L.M.B., 1997, p. 798.

¹⁶⁷ Art. 64 van de BIV-plichtenleer (goedgekeurd bij KB van 27 september 2006)

¹⁶⁸ Luik, 24 juni 1993, J.L.M.B., 1994, p. 1285.

¹⁶⁹ Bergen, 27 juli 1997, J.T., 1997, p. 203.

Aanbeveling nr. 3 van de Commissie

Wanneer de makelaarsopdracht bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een wederpartij een geldig bod heeft uitgebracht, dient te zijn bepaald dat dit bod is gedaan in een geschrift of op een andere manier die aan de cliënt een vast bewijs levert van het bod dat uitgaat van deze wederpartij.

Verschillende makelaarscontracten, zoals ook het typecontract van CIB-Vlaanderen, voorzien reeds in een dergelijke bepaling.

B. Gelijktelling kandidaat-koper

Verder voorzien de meeste makelaarscontracten in een 'gelijktelling met de realisatie van de verkoop' in geval kandidaat-kopers die door tussenkomst van de vastgoedmakelaar zijn aangebracht, zich vervolgens rechtstreeks tot de opdrachtgever wenden.¹⁷⁰ Hierin zal uiteindelijk de rechter beslissen op basis van wat hem wordt voorgelegd om te oordelen of er inderdaad van een gelijkstelling met de realisatie van de verkoop sprake kan zijn.

Aanbeveling nr. 4 van de Commissie

Wanneer de makelaarsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat de overeenkomst die wordt gesloten met een wederpartij waaraan de makelaar informatie heeft verschaft, dient te worden gepreciseerd dat de makelaar het bewijs levert dat precieze informatie aan deze wederpartij werd verschaft.

In de praktijk is het echter moeilijk voor de vastgoedmakelaar om dat bewijs te leveren. De informatie die hij aan geïnteresseerden verschaft gebeurt soms telefonisch. Bovendien worden de vastgoedmakelaars regelmatig geconfronteerd met kandidaat-kopers die onder een valse naam inlichtingen vragen om daarna rechtstreeks met de eigenaar te onderhandelen.

De huidige toepassing van het internet, waarop alle geïnteresseerden alle nuttige informatie onder handbereik hebben, leidt tot een veel ruimere transparantie van de markt, duidelijk in het voordeel van de consument. Dit houdt echter ook in dat de vastgoedmakelaar, die zijn informatie op deze wijze ter beschikking stelt, ook de mogelijkheid moet behouden om sluitende afspraken met zijn opdrachtgever te maken.

Daarenboven legt de wetgever meer en meer een informatieplicht op aan de vastgoedmakelaar, reeds bij de publiciteit. Zo wordt de informatieplicht van de vastgoedmakelaar in Vlaanderen ondermeer beïnvloed door artikels 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 5.2.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - voorziet in een aantal informatie-verplichtingen met betrekking tot de publiciteit rond te koop of te huur (voor meer dan 9 jaar) aangeboden (zakelijke rechten op) onroerende goederen:

¹⁷⁰ De Commissie is van oordeel dat wanneer in de overeenkomst de vastgoedmakelaar eenzijdig het recht wordt verleend om te beslissen of de realisatie van zijn bemiddelingsopdracht is vervuld, dat een dergelijke formulering strijdig kan zijn met art. 32, 5°, 1ste zinsnede Wet Handelspraktijken ('... zijn onrechtmatig de bedingen ... die ertoe strekken ...de verkoper [i.c. de vastgoedmakelaar] het recht te verlenen om eenzijdig te beslissen of ... de geleverde dienst overeenstemt met de overeenkomst...').

1. Of er voor het verkochte goed al dan niet een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd.
2. Wat volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed is.
3. Of er voor het verkochte goed een dagvaarding werd uitgebracht.
4. Of er voor het verkochte goed al dan niet voorkooprecht geldt.
5. Of het goed al dan niet gelegen is in een goedgekeurde verkaveling.

Van zodra het plannenregister en vergunningenregister beschikbaar is op de gemeente dient de vastgoedmakelaar rekening te houden met deze informatieverplichting.¹⁷¹ Het opnemen van deze informatie in de publiciteit brengt niet alleen extra kosten mee voor de vastgoedmakelaar, tevens impliceert dit dat de vastgoedmakelaar niet zal kunnen bewijzen dat hij deze informatie 'persoonlijk' aan de koper heeft verschaft op voorwaarde dat deze in de publiciteit is opgenomen. De praktische uitvoering van aanbeveling 4 van de Commissie is zeker niet vanzelfsprekend.

C. Gelijktelling verkoop - lijst van geïnteresseerden

De clausules inzake gelijktelling met de realisatie van de verkoop voorzien doorgaans in een bijkomende termijn, na de overeengekomen duur van bemiddeling, waarbij de vastgoedmakelaar aan de opdrachtgever de namen meedeelt van de personen aan wie hij inlichtingen heeft verschaft. Wanneer de opdrachtgever na het einde van de opdracht het pand verkoopt of verhuurt aan een persoon vermeld op deze lijst is de opdrachtgever het commissieloon aan de vastgoedmakelaar verschuldigd. Doorgaans is in het makelaarscontract voorzien dat de vastgoedmakelaar één maand na het beëindigen van de opdracht de namenlijst overmaakt aan de opdrachtgever. De Commissie is van oordeel dat een termijn van zeven werkdagen, om de namen over te maken van de personen aan wie de makelaar precieze informatie heeft verschaft, redelijk is.

Anderzijds is de Commissie er zich van bewust dat bepaalde personen de vergoeding aan de vastgoedmakelaar trachten te ontwijken, waarbij de kandidaat-kopers werken met stromannen. Het is niet uitzonderlijk dat de opdrachtgevers de vastgoedmakelaars laten zaaien, en na rijping van het verkoopproces, zelf willen maaien, met uitsluiting van de vastgoedmakelaar. Zulke houding is niet alleen onrechtvaardig, maar ook onbillijk omdat de investeringen en de inspanningen van de tussenpersoon ongehonoreerd blijven.

Aanbeveling nr. 5 van de Commissie

Wanneer de overeenkomst bepaalt dat de makelaar recht heeft op een vergoeding in verband met overeenkomsten die door de cliënt worden gesloten na de beëindiging van de makelaarsovereenkomst, op voorwaarde dat de makelaar aan de wederpartij tijdens de makelaarsovereenkomst precieze informatie heeft verschaft, dient de makelaarsovereenkomst te bepalen dat de makelaar binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de makelaarsovereenkomst aan de cliënt een lijst heeft verstuurd van de personen aan wie hij precieze informatie heeft verschaft.

De vergoeding is alleen verschuldigd wanneer de cliënt de overeenkomst sluit met één van deze personen of met personen die met deze personen in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikken.

¹⁷¹ Elke drie maanden kan je in het Belgisch Staatsblad de lijst van steden en gemeenten lezen, waarvoor het plannenregister en vergunningenregister beschikbaar is. Op datum van 20 juli 2014 telt de lijst in totaal 226 Vlaamse gemeenten.

§ 4. Duur

De Commissie is van oordeel dat de stilzwijgende verlenging met eenzelfde duur van de opdracht tot verkoopbemiddeling met een initieel lange duurtijd (bv. één jaar of meer), gelet op de aard van deze overeenkomsten, onredelijk kan zijn. De concrete omstandigheden, zoals de vaststelling dat het betrokken onroerend goed zich er niet toe leent om vlug verkocht te raken, spelen bij het beoordelen van dit redelijk karakter een belangrijke rol.

Aanbeveling nr. 6 van de Commissie

Bedingen tot stilzwijgende verlenging met eenzelfde duur van overeenkomsten tot verkoopbemiddeling met een initieel lange duurtijd (bijvoorbeeld 1 jaar) dienen zoveel mogelijk te worden beperkt, behoudens indien de concrete omstandigheden dit rechtvaardigen.

Het is aangewezen om, bij bedingen tot stilzwijgende verlenging bij een exclusieve opdracht tot verkoopbemiddeling, de initiële overeenkomst van bepaalde duur voor een onbepaalde duur te verlengen, met de vermelding van een redelijke opzegtermijn.

Doorgaans voorzien makelaarscontracten in een duur van zes maanden.

De Commissie is eveneens de mening toegedaan dat bedingen waarbij de opdrachtgever zijn wil om het contract niet te verlengen drie maanden (of meer) voor het verstrijken van de bepaalde duur moet mededelen, strijdig zijn met artikel 32, 17°, 2de zinsdeel van Wet Handelspraktijken¹⁷².

Aanbeveling nr. 7 van de Commissie

Opdat van een werkelijke instemming van de opdrachtgever met de verlenging sprake zou zijn, dient de kennisgeving van zijn wil tot niet-verlenging op een redelijke datum vóór het einde van de bepaalde duur plaats te hebben. Een uiterste datum van kennisgeving van 3 maanden of meer vóór het verstrijken van de bepaalde duur is in elk geval onredelijk.

Het volstaat hier - indien het makelaarscontract in een opzegtermijn van drie maanden of meer zou voorzien - de opzegtermijn aan te passen en te voorzien in een kortere duur.

§ 5. Beëindiging door de opdrachtgever: schadebeding versus opzegbeding

Doorgaans voorziet de makelaarsopdracht in een vergoeding wanneer de opdrachtgever:

- het onroerend goed zelf verkoopt;
- een andere vastgoedmakelaar belast van met de verkoopbemiddeling in strijd met een exclusiviteitsclausule;
- ofwel een kandidaat-koper weigert die de afgesproken prijs heeft aanvaard.

¹⁷² '... zijn onrechtmatig de bedingen ... die ertoe strekken ...een overeenkomst van bepaalde duur automatisch te verlengen, bij ontbreken van tegengestelde kennisgeving van de consument, terwijl een al te ver van het einde van de overeenkomst verwijderde datum is vastgesteld als uiterste datum voor de kennisgeving van de wil van de consument om de overeenkomst niet te verlengen.'

Bij een *schadebeding* verbindt een persoon zich voor het geval van niet-uitvoering van de overeenkomst tot betaling van een forfaitaire vergoeding van de schade die kan worden geleden ten gevolge van de niet-uitvoering van de overeenkomst (cf. art. 1126 Burgerlijk Wetboek).

Er is sprake van een *opzegbeding* indien de ene partij voor het geval zij de overeenkomst eenzijdig wenst te verbreken aan de andere partij daarvoor een forfaitaire vergoeding verschuldigd is.

A. Standpunt van de Commissie

De Commissie is van oordeel dat bedingen die een vergoeding opleggen bij het doorbreken van de exclusiviteit door de opdrachtgever, niet als opzegbedingen, maar als schadebedingen dienen te worden gekwalificeerd omdat de miskening door de opdrachtgever van een bedongen exclusiviteit als een wanprestatie moet gekwalificeerd worden.

Aangezien de makelaarscontracten van bepaalde duur zijn en bovendien doorgaans een exclusiviteit aan de vastgoedmakelaar verlenen, wordt de voortijdige beëindiging of 'verbreking' van het contract door de opdrachtgever in de bedingen behandeld als een wanprestatie of een contractuele fout van de opdrachtgever (net als de schending van de exclusiviteit als een wanprestatie wordt beschouwd). Bij voortijdige beëindiging van de makelaarsovereenkomst wordt doorgaans - ten laste van de opdrachtgever - een forfaitaire schadevergoeding gelegd als vergoeding van de schade van de vastgoedmakelaar.

De Commissie is van oordeel dat dergelijke bedingen schadebedingen uitmaken en dat zij derhalve kunnen onderworpen worden aan de toets van de artikelen 32,15° en 32,21° Wet Handelspraktijken.

1) Krachtens art. 32,15° Wet Handelspraktijken is een beding onrechtmatig als het ertoe strekt een bedrag vast te leggen van de vergoeding verschuldigd door de consument die zijn verplichtingen niet nakomt, zonder in een gelijkwaardige vergoeding te voorzien ten laste van de verkoper (in casu de vastgoedmakelaar) die in gebreke blijft.

Het onderzochte typecontract CIB-Vlaanderen voorzag: *'Wanneer huidige overeenkomst wegens wanprestatie ten nadele van de makelaar wordt ontbonden, heeft de opdrachtgever recht op een vergoeding van zijn bewezen schade, die maximaal gelijk kan zijn aan het overeengekomen ereloon.* De Commissie is echter van oordeel dat ook dit laatste beding geen gelijkwaardige vergoeding bepaalt, nu de opdrachtgever enkel recht heeft op de vergoeding van zijn 'bewezen' schade, terwijl het schadebeding in het voordeel van de vastgoedmakelaar het bewijs van schade overbodig maakt.

Om geldig te zijn dient het schadebeding niet alleen te voorzien in een schadevergoeding ten voordele van de consument. Deze schadevergoeding moet tevens gelijkwaardig zijn.

Het is voor de vastgoedmakelaar echter niet eenvoudig om bij de contractsluiting in te schatten wanneer een schadevergoeding ten voordele van de consument gelijkwaardig is. Het Hof van Beroep te Gent oordeelde in een arrest van 8 oktober 2003¹⁷³ dat de potentiële schade in hoofdte van de consument ingevolge contractuele wanprestatie van de vastgoedmakelaar onmogelijk te bepalen is. Het beding waarbij de consument aanspraak kan maken op schadevergoeding overeenkomstig het

¹⁷³ Gent, 8 oktober 2003, T.App., 2004/4, p. 26

gemeen recht, volstaat dan ook om aan de door artikel 32,15° Wet Handelspraktijken vereiste gelijkwaardige wederkerigheid te voldoen.¹⁷⁴

Daarenboven mag bij dit alles de specifieke aard van de vergoedingsregeling in de makelaarsovereenkomst niet uit het oog verloren worden. De vastgoedmakelaar heeft er zelf alle belang bij dat hij de hem gegeven opdracht tot een goed einde brengt. Slaagt hij er niet in een huurder of koper te vinden voor het pand, dan zal hij geen aanspraak kunnen maken op een makelaarsloon. In zekere zin beschermt deze vergoedingsregeling de consument tegen contractuele wanprestaties van de vastgoedmakelaar.

2) Krachtens art. 32,21° Wet Handelspraktijken is een beding onrechtmatig als het in geval van niet-uitvoering een schadevergoedingsbedrag vaststelt dat duidelijk niet evenredig is aan het nadeel dat door de verkoper (in casu: de vastgoedmakelaar) kan worden geleden.

Sommige contracten voorzien in schadebedingen waarbij gesteld wordt dat het 'volledige' commissieloon van de vastgoedmakelaar verschuldigd zal zijn door de opdrachtgever ten titel van forfaitaire vergoeding van de schade van de vastgoedmakelaar. Het onderzochte typecontract van CIB-Vlaanderen beperkte de schadevergoeding tot de helft van het overeengekomen commissieloon, doch voor zover binnen het jaar het onroerend goed niet weer te koop wordt aangeboden, zo niet is het volledige commissieloon verschuldigd.

De bedongen schadevergoeding moet in een redelijke verhouding staan tot de potentiële schade die de vastgoedmakelaar bij het sluiten van de overeenkomst in aanmerking kan nemen voor het geval de exclusiviteit of de duurtijd van de overeenkomst niet zou gerespecteerd worden. Bij het aangaan van de overeenkomst kan de vastgoedmakelaar echter niet met zekerheid weten of hij een kandidaat zal vinden en de koop zal sluiten. De Commissie is dan ook van oordeel dat het bedongen schadevergoedingsbedrag in geval van miskennis door de opdrachtgever van de exclusiviteit of van de duurtijd van de overeenkomst, niet evenredig is aan het nadeel dat door de vastgoedmakelaar kan worden geleden indien het begroot is op het volledige commissieloon, omdat dit nadeel in beginsel het verlies van een kans is, en niet het verlies van de zekerheid van de uitvoering van de overeenkomst.

De schadebedingen die stellen dat het 'volledige' commissieloon van de vastgoedmakelaar verschuldigd zal zijn door de opdrachtgever ten titel van forfaitaire vergoeding van de schade van de vastgoedmakelaar, zijn volgens de Commissie dan ook in principe onrechtmatig in de zin van art. 32,21° Wet Handelspraktijken.

3) Of het schadebeding verder gaat dan de vergoeding van de potentiële schade wordt door de rechter beoordeeld. Als de rechter 'in concreto' vaststelt dat de contractueel bedongen schadevergoeding geen forfaitaire vergoeding van de schade kan zijn, dan is het schadebeding in strijd met de openbare orde en bijgevolg nietig. Deze soevereine beoordeling door de rechter heeft ertoe geleid dat de potentiële schade vaak op uiteenlopende wijze wordt geëvalueerd.

Eind 1998 gaf de wetgever aan de rechter de onaantastbare bevoegdheid om schadebedingen te milderen, wanneer de *'som kennelijk het bedrag te boven gaat dat de partijen konden vaststellen om de schade wegens niet-uitvoering van de overeenkomst te vergoeden'* (artikel 1231 §1, 1ste lid Burgerlijk Wetboek). Bij een overdreven schadebeding hoeft de rechter de ongeldigheid niet uit te

¹⁷⁴ K. MARCHAND, De geldigheid van het schadebeding en het verbrekiingsbeding in de makelaarsovereenkomst, T. App. 2004/4, p. 13

spreeken, maar kan hij het gewoon begrenzen tot een bedrag tussen de potentiële schade (maximumgrens) en de reële schade (minimumgrens).

B. Opzegbeding

Bij aanneming van werk, zowel materiële als intellectuele prestaties, is het recht van de opdrachtgever om op elk moment een einde te stellen aan de aannemingsovereenkomst vervat in artikel 1794 Burgerlijk Wetboek. In vastgoedmakelaarscontracten wordt de verbrekingsvergoeding meestal bepaald op een forfaitair percentage van de verkoopprijs van het onroerend goed. De opdrachtgever die gebruik maakt van de mogelijkheid voorzien in artikel 1794 Burgerlijk Wetboek om aan de overeenkomst éézijdig te verbreken begaat geen fout. Hij maakt gebruik van de voorziene mogelijkheid om op elk moment door zijn loutere wilsuiking een einde te maken aan de aannemingsovereenkomst. Dit impliceert dat de vergoeding die hij daarvoor verschuldigd is geen schadevergoeding vormt voor de schade ingevolge contractuele wanprestatie.

Aangezien het opzegbeding niet de vergoeding van de schade ten gevolge van een contractuele wanprestatie beoogt, valt het niet onder toepassing van artikel 32,15° en 32,21° van de Wet op de Handelspraktijken.

Het opzegbeding is echter niet onaantastbaar. Wanneer de rechter vaststelt dat er, gelet op de grootte van de verbrekingsvergoeding, sprake is van rechtsmisbruik dan kan hij de vergoeding matigen.

Aanbeveling nr. 8 van de Commissie

Bedingen die een forfaitaire schadevergoeding vastleggen bij het miskennen van de exclusiviteit doordat de opdrachtgever het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, zelf verkoopt, of doordat een andere makelaar (in strijd met de bedongen exclusiviteit) belast wordt met de verkoopbemiddeling, alsook de bedingen die een forfaitaire schadevergoeding vastleggen indien de kandidaat-koper weigert een kandidaat-koper te aanvaarden aan de afgesproken prijs, dienen beschouwd te worden als schadebedingen.

Van een opzegbeding kan enkel sprake zijn wanneer een beding aan één of aan alle partijen de bevoegdheid toekent om, mits de betaling van een opzegvergoeding, de overeenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is (ad nutum).

Opzegbedingen dienen duidelijk te worden onderscheiden van schadebedingen, en dienen in een afzonderlijke clause van de makelaarsovereenkomst te worden opgenomen.

Aanbeveling nr. 9 van de Commissie

De geoorloofdheid van schadebedingen dient steeds te worden nagegaan in het licht van de artikelen 32,21° en 32,15° Wet Handelspraktijken.

Schadebedingen die een schadevergoedingsbedrag vastleggen dat begroot is op het volledige commissieloon, zijn duidelijk niet evenredig aan het nadeel dat door de makelaar kan worden geleden, omdat dit nadeel in beginsel het verlies van een kans is en niet het verlies van de zekerheid van de uitvoering van de overeenkomst.

De in de overeenkomst opgenomen schadebedingen dienen eveneens wederkerig en gelijkwaardig te zijn. De vereiste wederkerigheid brengt met zich mee dat tegenover een schadebeding dat een bedrag vastlegt bij niet-nakoming door de consument van zijn verplichtingen, er altijd een schadebeding dient opgenomen te worden dat een bedrag vastlegt bij niet-nakoming van een verplichting van de makelaar die hieraan beantwoordt.

De vereiste van gelijkwaardigheid brengt met zich mee dat het bedongen bedrag van dezelfde orde moet zijn, en dat niet aan één partij het bewijs van schade wordt opgelegd, terwijl een schadebeding ten voordele van de andere partij dit bewijs van schade niet oplegt.

Aanbeveling nr. 10 van de Commissie

Bepalingen die opzegbedingen en schadebedingen vermengen kunnen getoetst worden aan het voorschrift van artikel 31 § 4 Wet Handelspraktijken, en dienen bij onduidelijkheid in het voordeel van de opdrachtgever te worden geïnterpreteerd. Dit brengt met zich mee dat ook opzegbedingen in dat geval aan de artikelen 32,15° en 32,21° Wet Handelspraktijken kunnen worden getoetst.

§ 6. Verzakingsbeding (herroepingsbeding) in geval van afsluiten makelaarscontract buiten het kantoor

In de bemiddelingsopdracht moet een 'herroepingsbeding' worden opgenomen, waarbij de consument het recht heeft om de overeenkomst binnen een bepaalde periode op te zeggen.

Aanbeveling nr. 11 van de Commissie

De Commissie beveelt aan dat er een correcte uitvoering van artikel 88, tweede lid, zesde streepje, van de Wet Handelspraktijken zou worden gemaakt.¹⁷⁵

Sinds 31 mei 2014 is de herroepingstermijn verschillend, naargelang de bemiddelingsovereenkomst 'binnen de onderneming' dan wel 'buiten de onderneming' wordt afgesloten.

- a. Het herroepingsbeding vermeldt 7 werkdagen bij overeenkomsten die gesloten worden binnen de onderneming.
- b. Het herroepingsbeding vermeldt 14 kalenderdagen bij overeenkomsten die gesloten worden buiten de onderneming. Bovendien moet voor overeenkomsten die gesloten worden buiten de onderneming steeds het modelformulier voor herroeping meegegeven worden aan de consument. Opgelet, een consument die gebruik wenst te maken van zijn herroepingsrecht mag, maar moet van dit formulier geen gebruik maken. Elke afgegeven ondubbelzinnige verklaring volstaat om te herroepen.

Het herroepingsbeding wordt hierna verder uitgediept.

¹⁷⁵ De Wet Handelspraktijken werd vervangen door de Wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming. Het verzakingsbeding zoals voorzien in artikel 88, tweede lid Wet Handelspraktijken werd vervangen het herroepingsbeding zoals voorzien door artikel 60 van de Wet Marktpraktijken. Sinds 1 juni 2014 trad het Wetboek Economisch Recht in werking die de regelgeving enigszins heeft aangepast.

§ 7. Van aanbevelingen naar “KB Freya”?

Deze 11 aanbevelingen van de Commissie zijn nuttig, ze staan echter niet gelijk met wetsbepalingen. Eind 2004 werden met betrekking tot deze aanbevelingen van de Commissie besprekingen gevoerd tussen de administratie van de F.O.D. Economie en het Beroepsinstituut. Ook andere organisaties (zoals Test Aankoop, CIB-Vlaanderen, Eigenaarssyndicaat, Huurdersorganisaties) werden door de administratie van de F.O.D. Economie uitgenodigd om hun opmerkingen op de aanbevelingen kenbaar te maken.

Begin 2006 zat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars samen met zijn voorgedijminister, mevrouw Sabine Laruelle, rond de tafel om aanbevolen typecontacten inzake bemiddeling bij verkoop uit te werken. Bedoeling was om tot evenwichtig typecontract te komen rekening houdend met de bestaande wetgeving en de contractuele vrijheid van de partijen.

Toen deze documenten in een eindfase zaten werd de vastgoedsector geïnformeerd dat de minister van consumentenzaken, mevrouw Freya Van Den Bossche, ondertussen een ontwerp van KB had klaargestoomd betreffende de voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten van bemiddeling. Na diverse gesprekken met de betrokken ministers werd uiteindelijk beslist om eerst een KB op te stellen.

§ 8. KB inzake vastgoedmakelaarscontracten: nieuwe regel vanaf 1 februari 2007

De Federale ministerraad keurde op 20 juli 2006 een KB goed dat de voorwaarden regelt waaraan contracten en handelspraktijken van vastgoedmakelaars moeten voldoen. Het KB is van toepassing op de contractvoorwaarden die de verhoudingen regelen tussen de vastgoedmakelaars en de consumenten in contracten tot verkoop-, aankoop-, verhuur- en huurbemiddeling.

Treffend is ook dat het KB enkel van toepassing is op de vastgoedmakelaars. Terwijl andere beroepen - zoals notarissen en landmeters die stellen dat zij eveneens mogen bemiddelen bij de verkoop van onroerende goederen - niet onderworpen zouden zijn aan deze regelgeving. Dit is discriminerend naar de vastgoedmakelaars toe.

Het KB, in uitvoering van toenmalig art. 34 van de Wet Handelspraktijken, heeft tot doel de makelaarscontracten bij verkoop en verhuur te reglementeren. De minister van consumentenzaken heeft zich voor het opstellen van de tekst duidelijk laten inspireren op de aanbevelingen van de 'Commissie voor Onrechtmatige Bedingen' (cf. supra).

Bij KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars werd het ontwerp KB definitief. Het werd gepubliceerd op 19 januari 2007 en trad in werking op 1 februari 2007.

§ 9. KB inzake vastgoedmakelaarscontracten: nieuwe regel vanaf 1 februari 2024

Het KB Freya werd herwerkt in 2023 onder toedoen van mevrouw de minister Alexia Bertrand, hetgeen leidde tot het Koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten tussen ondernemingen en consumenten – KB van 28 september 2023 dat van kracht werd vanaf 1 februari 2024 en van toepassing was op alle contracten die werden gesloten na de inwerkingtreding van dit KB.

Het KB Freya werd dus vervangen door het KB Alexia.

Op de contracten gesloten voor 1 februari 2024 zijn dus in se nog de bepalingen van het KB Freya van toepassing, op de contracten na 1 februari zijn de bepalingen van het KB Alexia van toepassing. Gedurende een korte periode kan er dus een overlap zijn van de beide regelgevingen.

Net als het KB Freya is het KB Alexia van toepassing op de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten met consumenten¹⁷⁶.

Het KB omvat 16 bepalingen waaraan de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten minimaal moeten aan beantwoorden.

De verbodsbepalingen – zoals opgenomen in art. 3 KB Freya – werden niet hernomen in het nieuw KB omdat deze volgen uit de bepalingen van het WER inzake onrechtmatige bedingen (zoals: verwarring scheppende opzeg- en schadebedingen; vereiste van wederkerigheid en gelijkwaardigheid van schadebedingen).

Elke bepaling in de bemiddelingsovereenkomst die (on)rechtstreeks de rechten opheft of beperkt die de consument haalt uit dit nieuw KB is verboden en nietig. De overeenkomst blijft bindend voor de partijen indien ze zonder de nietige bedingen kan voortbestaan (art. 3 KB)

Vroegere KB Freya was enkel van toepassing op de bemiddelingsopdrachten die werden gesloten door vastgoedmakelaars en consumenten. Het KB Alexia is ook van toepassing op bemiddelingsopdrachten gesloten door landmeters, architecten,...

Notarissen ontsnappen de dans want die hebben een eigen specifieke regelgeving hieromtrent

Volgende topics kennen hun plaats in het KB:

1 Duurzame drager + duidelijke opdracht

Het KB bepaalt dat bemiddelingsovereenkomsten altijd op een duurzame drager moeten worden geregeld.¹⁷⁷

Art. I.1,15° Wetboek Economisch Recht: “duurzame gegevensdrager: elk hulpmiddel dat een fysieke persoon of rechtspersoon in staat stelt om persoonlijk aan hem gerichte informatie op te slaan, op een wijze die deze informatie voor hem toegankelijk maakt voor toekomstig gebruik gedurende een tijdsduur die is afgestemd op het doel waarvoor de informatie kan dienen, en die een ongewijzigde reproductie van de opgeslagen informatie mogelijk maakt.

Voor zover deze functionaliteiten bewaard worden, kunnen als duurzame gegevensdrager beschouwd worden het papier of, in een digitale omgeving, een e-mail ontvangen door de bestemming of een elektronisch document bewaard op een opslagapparaat of toegevoegd aan een e-mail ontvangen door de bestemming

De opdracht van de vastgoedmakelaar en de omvang van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid moeten in één enkele rubriek van het contract op duidelijke en ondubbelzinnige wijze worden beschreven¹⁷⁸. Hieruit moet duidelijk blijken of de vastgoedmakelaar de opdracht heeft een overeenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de consument (lastgeving), of dat hij enkel

¹⁷⁶ Consument : iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen (art. I. 1,2° WER)

¹⁷⁷ art. 2, 1^{ste} lid KB Alexia

¹⁷⁸ art. 2, 3°

bevoegd is om kandidaat-kopers/huurders voor te stellen aan zijn opdrachtgever (verhuur van diensten).

Indien de vastgoedmakelaar onderhandelingsbevoegdheid heeft dan zal in de overeenkomst de minimum vraagprijs (i.g.v verkoop- of verhuurbemiddeling) dan wel de maximum vraagprijs (i.g.v. aankoop- of huurbemiddeling) vastgesteld moeten worden alsook de voorwaarden binnen de dewelke de vastgoedmakelaar kan onderhandelen. Van deze voorwaarden kan enkel worden afgeweken mits voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van de consument op een duurzame drager (art. 2, 3°, 7de lid KB)

De publiciteitskanalen die aangewend zullen worden voor de bekendmaking van de verkoop/verhuur van het betrokken onroerend goed dienen vermeld te worden in de overeenkomst (zoals bijvoorbeeld: Zimmo, Immoweb, Streekkrant, website van de vastgoedmakelaar, ...).

2. Herroepingsbeding

De consument heeft het recht om zonder kosten binnen een bepaalde periode van het contract af te zien en dit ongeacht de plaats waar het contract wordt afgesloten.

In het vorige KB werd een onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten gesloten 'binnen' de onderneming, dan wel 'buiten' de onderneming. Dit onderscheid komt thans te vervallen. Met het nieuw KB is het herroepingsbeding (voor consumenten) nu steeds 14 (kalender)dagen.

Voorbeeld herroepingsbeding voor een overeenkomst die gesloten wordt

Binnen veertien dagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zijn opdracht te herroepen, op voorwaarde dat hij de vastgoedmakelaar hiervan op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken ervan.

Het is wel nog steeds mogelijk om te voorzien dat consument afstapt van het herroepingsrecht indien twee cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- a) indien de consument zijn uitdrukkelijke toestemming geeft op een duurzame drager voor onmiddellijke uitvoering van de overeenkomst; én
- b) mits de consument uitdrukkelijk erkent dat hij zijn herroepingsrecht verliest in geval van volledige uitvoering van de overeenkomst tijdens de herroepingstermijn (m.a.w. er is tijdens de herroepingstermijn een valabele kandidaat gevonden).

Voorbeeld verzaken aan herroepingsbeding voor een overeenkomst die gesloten wordt

Op voorwaarde dat hij voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft, kan de opdrachtgever echter afstand doen van zijn recht van herroeping in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsopdracht door de makelaar binnen de veertien dagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de opdrachtgever zijn recht van herroeping nog niet heeft uitgeoefend.

De opdrachtgever verklaart (schrappen wat niet past):

- dat hij uitdrukkelijk en voorafgaandelijk afstand doet van zijn recht van herroeping onder voormelde specifieke voorwaarden.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- dat hij geen afstand doet van zijn recht van herroeping.
(handtekening van de opdrachtgever) |
|--|

Voor het uitoefenen van het herroepingsrecht kan de opdrachtgever gebruik maken van: 1) het modelformulier voor herroeping dat hem door de vastgoedmakelaar overhandigd werd bij de precontractuele informatie; ofwel 2) een andere ondubbelzinnige verklaring afgeven waarin hij verklaart de overeenkomst te herroepen. De herroeping hoeft niet per aangetekend schrijven, de bewijslast van de herroeping ligt bij de consument

3.Vermelding datum en adres

De vermelding van de datum en het precieze adres waar de overeenkomst wordt afgesloten moet niet langer handgeschreven zijn door de consument.

De datum en het precies adres moeten wel nog steeds worden opgenomen in de overeenkomst, maar voortaan kan het getypt staan door de vastgoedmakelaar. Het mag echter niet gaan om een voorgedrukt standaardbeding!

De vermelding van het adres moet nog steeds precies zijn (t.t.z. gemeente, straat en huisnummer) omdat er nog specifieke bepalingen bestaan in WER voor overeenkomsten die gesloten worden buiten de verkoopruimte (onderneming) of op afstand.

4.Vergoeding

De opdracht moet melding maken van uw vergoeding¹⁷⁹ (commissie). In de commissie of het ereloon van de vastgoedmakelaar dienen de BTW en alle overige taken en kosten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald inbegrepen te zijn. Stel dat de vastgoedmakelaar 3% commissie op de bekomen verkoopprijs (exclusief BTW) vooropstelt, dan zal hij in de toekomst in het contract het commissieloon van 3,63 % (= 3% + 21% BTW) op de verkoopprijs dienen te voorzien.

5.Bijlage met opsomming attesten + kosten hiervan

Nieuw is ook dat bij bemiddelingsovereenkomst in bijlage een lijst gevoegd dient te worden met de vereiste attesten m.b.t. verkoop- of verhuurovereenkomst, en de melding of de vastgoed-makelaar dan wel de consument deze attesten zal aanschaffen/bezorgen.

Met het KB Freya waren er discussies of de vastgoedmakelaar al dan niet kosten mocht terugvorderen voor de verplichte (overheids)informatie die hij had ingezameld. Denken we aan kostprijs van het bodemattest, elektriciteitsattest, EPC, kosten verbonden aan de bijzondere informatieplicht, enz. maar ook de administratieve kosten van de vastgoedmakelaar zelf om deze attesten in te zamelen.

Thans wordt expliciet bepaald dat vastgoedmakelaars kosten in rekening mogen brengen voor de inspanningen die ze leveren om documenten te verkrijgen (bv. EPC-attest), naast de kost van de documenten zelf.

¹⁷⁹ art.2,5° KB Alexia

Hiertoe zal er een lijst met de vereiste attesten als bijlage bij de bemiddelingsovereenkomst moeten worden gevoegd. De consument moet hierbij de keuze hebben om deze attesten zelf op te vragen. Biedt de vastgoedmakelaar aan om deze attesten op te vragen, dan moet de consument hiermee uitdrukkelijk instemmen én dit per attest dat vereist is.

De vastgoedmakelaar moet vervolgens ook duidelijk aangeven of de dienst van het opvragen van deze attesten al dan niet inbegrepen is in het tarief.

- a) Is de prijs van het attest gekend dan wordt de totale prijs meegedeeld.
- b) Is de prijs niet op voorhand exact kenbaar maar wel bepaalbaar, dan dient de berekeningswijze worden meegedeeld.
- c) Is deze prijs niet kenbaar, dan moet worden meegedeeld dat er extra kosten verschuldigd zijn met indien mogelijk ene indicatie van deze kosten

De gevraagde kostprijs stemt overeen met de werkelijke kost voor het attest en desgevallend voor het bekomen van het attest.

De onderneming levert het bewijs van de werkelijke kost op eenvoudig verzoek van de consument

6.Exclusiviteit?

Naast de melding omtrent de opdracht en omvang van de bevoegdheid dient ook duidelijk te worden vermeld of deze bemiddelingsovereenkomst al dan niet een exclusieve opdracht betreft.

Onder 'exclusiviteit' wordt begrepen het feit dat de consument een bemiddelingsopdracht niet mag toevertrouwen aan een andere onderneming, noch zelf het onroerend goed mag kopen, verkopen, huren of verhuren.

Voor exclusieve opdrachten is de duurtijd nog steeds begrensd tot maximaal 6 maanden (art.2,7° KB). Zie ook hierna 3.5. en 3.6.

7.Duur

Overeenkomst van bepaalde duur (art.2,7° KB)

De duurtijd voor een bemiddelingsovereenkomsten met exclusiviteit is beperkt tot maximaal 6 maanden.

Bemiddelingsovereenkomsten van bepaalde duur kunnen stilzwijgend worden verlengd of vernieuwd (art. 2,9° KB).

De uiterste termijn waarbij de consument zich kan verzetten tegen de stilzwijgende verlenging of vernieuwing bedraagt één maand voor het einde van de bemiddelingsovereenkomst (art.2,9°, 2de lid KB).

Verder kent het KB een aanpassing wat de opzegtermijnen bij vernieuwing of stilzwijgende verlenging (art.2,9°, 3de lid KB) . Wanneer een bemiddelingsovereenkomst van bepaalde duur vernieuwd of stilzwijgend verlengd werd, bedraagt de opzegtermijn:

- maximaal 1 maand voor overeenkomsten met een oorspronkelijke looptijd van 3 maanden of minder;

- maximaal 2 maanden voor overeenkomsten met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 3 maanden.

Overeenkomst van onbepaalde duur (art.2,8° KB)

Wanneer een bemiddelingsovereenkomst een onbepaalde duur heeft, bedraagt de opzegtermijn voor het beëindigen van het contract maximaal 2 maanden.

Let wel: De duurtijd van een exclusieve bemiddelingsopdracht is nog steeds beperkt tot maximaal 6 maanden (zie 3.5.).

8.Maandelijke informatieplicht

De opdracht moet steeds voorzien in een bepaling waarbij de opdrachtgever regelmatig geïnformeerd wordt over de stand van zaken. De vastgoedmakelaar zal (minstens) maandelijks per duurzame drager (via telefoon kan dus niet meer) verslag moeten uitbrengen van de voortgang van zijn opdracht. Zo zal bijvoorbeeld de vastgoedmakelaar de consument informeren welke publiciteit er werd gevoerd, hoeveel mensen contact hebben genomen en het pand hebben bezocht, en of er al dan niet een bod werd gedaan. Dit brengt uiteraard heel wat administratie mee voor de makelaars, die er thans voor zullen moeten voor zorgen dat zij tijdig de klant informeren.

Men zal moeilijk kunnen hardmaken dat het verstrijken van een termijn van 1 maand zonder informatiestroom, bewijs levert van de inadequate uitvoering van de overeenkomst. Anderzijds zal de makelaar zich toch goed moeten organiseren, net om deze discussie te vermijden.

⇒ Voorbeeld:

De makelaar zal regelmatig en minstens één keer per maand de opdrachtgever informeren over de uitvoering van zijn opdracht, en dit op volgende wijze:

9.Opschortende/ontbindende voorwaarde

De formulering in het KB Freya was wat ongelukkig. Door van de vastgoedmakelaar te eisen dat hij in een van de contractuele bedingen duidelijk uiteenzet dat de consument hem geen ereloon verschuldigd is indien de verkoop of verhuur uiteindelijk niet doorgaat door de verwezenlijking van een voorwaarde, leek de regelgever het recht op ereloon enkel te willen uitsluiten bij 'ontbindende' voorwaarden terwijl eveneens de opschortende voorwaarde bedoeld was. Het nieuw KB heeft dit nu opgelost.

ingeval de verkoop of verhuur niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde of ten gevolge van de niet-verwezenlijking van een opschortende voorwaarde, is geen enkel bedrag verschuldigd door de consument.

Bijkomend wordt in het nieuw KB voorzien dat indien verkoop of verhuur niet plaatsvindt (omwille van opschortende of ontbindende voorwaarde), de vastgoedmakelaar wel recht heeft op de voorziene vergoeding wat het opvragen van vereiste attesten/documenten betreft (zie art. 2,4°, 2de lid KB).

10. Geldig bod + vervulling opdracht

Wanneer de bemiddelingsopdracht bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een wederpartij een geldig bod heeft uitgebracht, moet deze per duurzame drager zijn gedaan die aan de consument een vast bewijs levert van het bod dat uitgaat van deze wederpartij.

Wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat, de overeenkomst die door de consument wordt gesloten met een wederpartij waaraan de vastgoedmakelaar informatie heeft verschaft, dan moet de opdracht melden dat de vastgoedmakelaar het bewijs dient te leveren dat precieze en individuele informatie aan deze wederpartij werd verschaft.

11. Lijstbeding

Indien de bemiddelingsovereenkomst voorziet dat de vastgoedmakelaar na de beëindiging van zijn opdracht een vergoeding kan eisen indien de gewezen opdrachtgever het onroerend goed alsnog verkoopt of verhuurt - binnen zes maanden na einde van de opdracht - aan iemand die met de vastgoedmakelaar in contact stond bij de uitvoering van zijn opdracht, dan zal de bemiddelingsovereenkomst melding dienen te maken dat de vastgoedmakelaar - binnen de 7 werkdagen na het verstrijken van de opdracht - de opdrachtgever een lijst moet bezorgen met de namen van de kandidaat-kopers of kandidaat-huurlers, aan wie hij "precieze en individuele informatie" heeft bezorgd, alsook de wijze waarop de vastgoedmakelaar de lijst aan de opdrachtgever zal overmaken.

Deze vergoeding is eveneens verschuldigd wanneer de consument de overeenkomst sluit met een derde die in een zodanige verhouding staat met de personen opgenomen op voornoemde lijst, dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat deze derde, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikte (art. 2,14°, 2de lid KB).

12. Opzegbeding

Het opzegbeding dat de consument toelaat om de bemiddelingsovereenkomst voor de toekomst op te zeggen zonder dat hij daarvoor een reden moet geven, en op voorwaarde dat het goed niet verkocht of verhuurd wordt binnen de volgende 6 maanden, stelt dat:

- de vergoeding maximaal 50% bedraagt indien de overeenkomst wordt opgezegd tijdens de eerste 3 maanden;
- en 25% indien de overeenkomst wordt opgezegd na de eerste 3 maanden

Voorheen (KB Freya) bedroeg de (maximale) opzegvergoeding 50% van het voorziene tarief, ongeacht het tijdstip van opzegging.

Indien na opzeg van de bemiddelingsovereenkomst het onroerend goed – binnen de 6 maanden na opzeg – wordt verkocht/verhuurd aan een kandidaat van de vastgoedmakelaar dan kan de vastgoedmakelaar 100% vergoeding vragen (cf. lijstbeding)

13. Schadebeding

Bedingen die een vergoeding vastleggen bij het miskennen van de exclusiviteit doordat de consument het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, zelf verkoopt, of doordat

een andere vastgoedmakelaar belast wordt met de verkoopbemiddeling (in strijd met de bedongen exclusiviteit), worden beschouwd als schadebedingen.

Schadebedingen (omwille van miskennen van de exclusiviteit) mogen maximaal 75 % van de bedongen commissie en/of ereloon van de vastgoedmakelaar bedragen.

Precontractuele informatieplicht bij opdracht gesloten buiten kantoor (sinds 31 mei 2014)

Deze verplichting geldt enkel voor opdrachten gesloten buiten de onderneming (sinds 31 mei 2014):

Voor bemiddelingsopdrachten afgesloten buiten het vastgoedmakelaarskantoor somt artikel 64 van het Wetboek Economisch Recht (Boek VI) de informatie op die je als vastgoedmakelaar moet bezorgen aan de consument, zoals onder andere: de voornaamste kenmerken van de diensten; de identiteit van de onderneming (onder meer ondernemingsnummer, handelsnaam); het adres waar de onderneming gevestigd is, het telefoonnummer, fax en e-mailadres van de onderneming; de totale prijs van de diensten, met inbegrip van alle belastingen; de wijze van betaling; de termijn en de modaliteiten voor de uitoefening van het herroepingsrecht, alsmede het modelformulier voor herroeping opgenomen; de duur van de overeenkomst; ... Deze informatie dient te worden bezorgd voor dat de opdracht getekend wordt.

Een checklist met bijhorend formulier van herroeping is beschikbaar op de website van het BIV. Omdat je als makelaar zelf moet kunnen bewijzen dat je deze informatie ook effectief aan de consument gaf laat je de gegeven lijst van precontractuele informatie best 'voor ontvangst' tekenen door de consument.

WER legt ook bepaalde verplichtingen op

1. *Verwarringscheppende bedingen* tussen opzegvergoeding en schadevergoeding wegens niet-uitvoering van de verbintenis zijn niet toegelaten. Opzegvergoedingen zijn vergoedingen die moeten worden betaald, wanneer de overeenkomst wordt opgezegd; schadevergoedingen kunnen gevorderd worden bij de ontbinding van de overeenkomst.
2. *Wederkerigheid in de relatie tussen vastgoedmakelaar en opdrachtgever, wat inhoudt dat de vergoeding die de vastgoedmakelaar aan de opdrachtgever moet als hij zijn opdracht niet naar behoren vervult, even groot moet zijn als de vergoeding die de opdrachtgever moet betalen als hijzelf zijn verplichtingen niet nakomt. De vereiste van gelijkwaardigheid brengt onder meer met zich mee dat het bedongen bedrag van dezelfde orde moet zijn, en dat niet aan één partij het bewijs van schade wordt opgelegd, terwijl een schadebeding ten voordele van de andere partij dit bewijs van schade niet oplegt.*

HOOFDSTUK 6 DE VERPLICHTINGEN INZAKE BEHEER

AFDELING 1. OVERZICHT

Als wettelijke basis voor de huidige functie van syndicus en rentmeester kan teruggegrepen worden naar art. 2, 4°-7° van de Vastgoedmakelaarswet:

« 4° vastgoedmakelaar: wie een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uitoefent;

5° bemiddelaar: wie voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

6° syndicus: wie 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 3.84 en volgende van het wetboek goederen van het Burgerlijk Wetboek;

7° rentmeester: wie voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus; »

Binnen de activiteiten van beheer worden twee figuren onderscheiden, meer specifiek de beheerder van onroerende goederen in mede-eigendom en de beheerder van onroerende goederen of van onroerende rechten.

De beheerder van onroerende goederen in mede-eigendom wordt de syndicus genoemd, die optreedt als orgaan van de Vereniging der Mede-eigenaars. Het mandaat van de syndicus wordt omschreven in de wet op het appartementsmede-eigendom.

De beheerder van onroerende goederen of rechten (niet in mede-eigendom) wordt de rentmeester genoemd. Deze laatste is een zuiver contractuele figuur, en heeft geen wettelijke basis (behoudens de omschrijving in de Vastgoedmakelaarswet).

Het beheer van onroerende goederen - zowel in hoofde van de syndicus als de rentmeester - is gebaseerd op lastgeving wat betreft de interne verhouding (tussen de klant en de beheerder). De rentmeester treedt ook extern op als lastgever. Daarentegen is de syndicus sinds de wet op de appartementsmede-eigendom een organieke vertegenwoordiger geworden, nu de vereniging van mede-eigenaars een rechtspersoon werd. De syndicus wordt aanzien als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars.

De plichtenleer geeft een definitie van de vastgoedmakelaar-beheerder in artikel 2 die gelijkloopt met de bepalingen van de Vastgoedmakelaarswet. Het is de vastgoedmakelaar die zich bezighoudt met activiteiten van rentmeesterschap en syndicus.

De **syndicus** is 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.

De **rentmeester** is de vastgoedmakelaar die zich voor rekening van derden bezighoudt met activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteiten als syndicus.

Bij het nalezen van de plichtenleer, vinden we heel wat bepalingen die op de vastgoedmakelaar-beheerder van toepassing zijn.

Titel III van de plichtenleer is een hoofdstuk dat specifiek voor de vastgoed-beheerder werd geschreven. Het bevat heel wat algemene bepalingen voor beide beroepsgroepen. Zij voorziet ook in regels die enkel aan de syndicus of enkel aan de rentmeester werden opgelegd.

Deze bijdrage beoogt een volledig overzicht te geven van alle deontologische regels die van toepassing zijn op de syndicus en rentmeester.

AFDELING 2. SYNDICUS

§ 1. Het verwerven van een opdracht

A. Precontractuele verplichtingen

1. Vóór het sluiten van een contract, dient de vastgoedmakelaar-syndicus reeds deontologische regels na te leven.

Artikel 10 en 11 zijn als algemene regel ook van toepassing op de syndici.

Indien de opdracht strijdig zou zijn met de openbare orde, het dwingende recht, het reglement van plichtenleer of de richtlijnen, dient elke vastgoedmakelaar zich te onthouden de opdracht te aanvaarden of verder te zetten.

Ook tegenstrijdigheid van de opdracht met gerechtelijke beslissingen moet vermeden worden.

Geen enkele opdracht als syndicus kan worden aanvaard wanneer bv. een gerechtelijk mandaat werd opgedragen aan een derde. Gerechtelijke beslissingen dienen nageleefd te worden.

De overtreding zal maar vaststaan, wanneer kan bewezen worden dat de syndicus kennis heeft van de beslissing.

Uiteraard kan men niemand blijvend lastigvallen om een opdracht te kunnen bekomen. In de strafwet kennen we de figuur van stalking. **Artikel 11** is daar misschien een afgezwakte versie van. Een bewijs leveren voor het constant lastig vallen zal een zeer moeilijke klus worden.

2. Bij het maken van publiciteit en het afficheren door de vastgoedmakelaar-syndicus dient deze in toepassing van **artikel 21** van de plichtenleer steeds duidelijk te kennen te geven dat hij of zij vastgoedmakelaar is. Daarbij dient de affichering steeds de naam en de handelsbenaming te vermelden.

Veelal wordt creatief omgesprongen om mandaten binnen te halen. Men kan de consument evenwel geen rad voor het ogen draaien. Indien men vastgoedmakelaar is, dient de consument dit onmiddellijk te weten.

De syndicus dient ook zijn identiteit te afficheren bij de aanvang van zijn mandaat. Het BW voorziet in artikel 3.89 § 2 wetboek goederen dat binnen de 8 dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt op onveranderlijke wijze en op die manier dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt wordt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

3. Een belangrijke verplichting voorzien in **artikel 12** van de plichtenleer is het verzamelen van informatie. De vorige plichtenleer was daar vrij algemeen over. Er was enkel sprake dat de makelaar 'zo volledig mogelijk' zijn dossier diende samen te stellen zonder dat enig tijdstip aan de samenstelling van dat dossier verbonden was.

De plichtenleer legt in artikel 12 een algemene verplichting van informatieverzameling op, aangevuld met het bijhouden van bewijskrachtige stukken met betrekking tot de afrekeningen, evenals de gedetailleerde vermogensstaat voorzien in **artikel 84**.

Jammer genoeg werden de bepalingen van de oude richtlijn niet overgenomen. Het behoort een goede vastgoedmakelaar uiteraard zelf te weten welke documenten dienen verzameld te worden van een gebouw waar hij als syndicus werd aangesteld, doch niettemin kon in de educatieve lijn van de plichtenleer ook hier duidelijkheid verschaft worden.

Deze lacune wordt wel gedeeltelijk opgevuld door enkele verplichtingen voorzien in de wet op de appartementsmede-eigendom alsook de bepalingen in verband met het postinterventiedossier¹⁸⁰ waaraan de vastgoedmakelaar zich ook deontologisch moet spiegelen.

Artikel 12 stelt dat bij de totstandkoming van contracten aan de vastgoedmakelaar uitdrukkelijk wordt opgelegd de documenten en inlichtingen te vragen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van zijn opdracht. De makelaar dient overigens vóór zijn opdracht reeds 'binnen de grenzen van zijn mogelijkheden' tot de passende verificaties over te gaan, zodanig dat hij in de mogelijkheid wordt gesteld betrouwbare informatie over te maken aan de bij die opdracht betrokken personen.

Gelet op de ernstige toename van de aansprakelijkheidsvorderingen ten laste van de vastgoedmakelaars is de precontractuele informatieverzameling zeer belangrijk. Het tijdstip wanneer deze informatie voor handen moet zijn is vrij vaag omschreven. Het moet aangestipt worden dat de informatie zo vroeg mogelijk moet beschikbaar zijn.

Bij syndicusovereenkomsten zijn twee mogelijke situaties te onderscheiden, nl. het beheer van een nieuw opgerichte mede-eigendom en het beheer van een bestaande mede-eigendom.

Bij nieuwe mede-eigendommen, waar de syndicus als eerste beheerder wordt aangesteld kan de informatieverzameling zeer pertinent worden doorgevoerd, alvorens de overeenkomst wordt getekend. Inhoudelijk dienen de documenten die hierboven werden beschreven uit richtlijn 11 van de oude deontologie voorhanden te zijn om een correct beheer te kunnen voeren.

De syndicus wordt overigens veelal aangesteld door de bouwpromotor of wordt aangeduid door de eerste mede-eigenaars. De eerste syndicus zal precies in de mogelijkheid zijn om vóór

¹⁸⁰

Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, (B.S. 07.02.01)

contractsluiting zijn informatie te verzamelen. Indien deze informatie door de eerste syndicus correct is bijgehouden, zal het beheer van het gebouw ernstig vergemakkelijken voor de opvolgende syndicus.

De opvolgende syndicus daarentegen zal vóór zijn overeenkomst concreet moeilijk actieve informatie kunnen verzamelen. Pas nadat de opvolging is geschied, zal de informatie door de vorige makelaar dienen overgedragen te worden ingevolge artikel 3.89 §5 7° wetboek goederen van het BW. Pas vanaf ontvangst van deze informatie zal de syndicus de mede-eigendom kunnen informeren. Veelal zal de syndicus dan al aangesteld zijn in de algemene vergadering of via een geschreven overeenkomst.

4. Ingevolge **artikel 13** plichtenleer is de vastgoedmakelaar ook verantwoordelijk voor de correcte controle op identiteit en de hoedanigheid van de opdrachtgever. In het kader van de uitoefening van het beroep als syndicus dient deze zeer nauwkeurig na te gaan wie de beslissingsbevoegdheid heeft binnen de vereniging van mede-eigenaars om de overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Veelal wordt op de algemene vergadering bepaald wie de vereniging geldig kan verbinden om de overeenkomst te ondertekenen. Zo kunnen de leden van de algemene vergadering deze verantwoordelijkheid worden toegeschoven.

Belangrijk is dat de overeenkomst wordt aangepast aan de aard van het gebouw. Een mede-eigendom die bestaat uit een parkeergarage zal anders kunnen beheerd worden een mede-eigendom van bewoonde appartementen¹⁸¹.

De syndicus moet partijen ook informeren over het bestaan van een eventuele verbintenis tot sterkmaking. Waar deze clausule eerder van toepassing zal zijn i.v.m. bemiddelingsovereenkomsten, kan de syndicus ook geconfronteerd worden met sterkmakingen. Er wordt verwezen naar het hoofdstuk over de definities voor een verstaanbare en correcte definitie.

5. Bij de onderhandeling van zijn opdracht dient de syndicus net als elke vastgoedmakelaar zijn hoedanigheid, zijn beroepsactiviteiten en zijn kwalificaties waarheidsgetrouw mee te delen conform **artikel 19** plichtenleer.

Hij kan zich geen titels of bekwaamheden toe-eigenen, noch in het algemeen, noch met betrekking tot een bepaald goed.

Indien een dienstdoende syndicus diverse offertes binnenkrijgt voor de verkiezing van een nieuwe syndicus of een verlenging van zijn mandaat op de algemene vergadering en hem verzocht werd deze te analyseren en aan de algemene vergadering/Raad van mede-eigendom voor te leggen, dient hij de kwaliteiten van zijn collega's uitdrukkelijk en correct te vermelden.

B. Contractuele verplichtingen

1. Geschreven overeenkomst of mondelinge overeenkomst?

¹⁸¹ De Vrederechter liet in een vonnis duidelijk verstaan dat bij onvoldoende quorum, kon aanvaard worden dat de tweede oproeping van de algemene vergadering, waar niet aan het quorum dient te worden voldaan, tot 1 jaar nadien kon gebeuren en aldus de algemene vergadering van een volgend jaar kon vervangen, omdat het beheer van een garagecomplex minder lucratief is en de eigenaars niet naar de vergadering komen (Vred. 2° Kanton Brugge, 11 maart 2002, onuitgegeven)

1. In de plichtenleer staat een volledig hoofdstuk gewijd aan de overeenkomsten van de vastgoedmakelaar¹⁸².

Deze plichtenleer stelt in haar **artikel 8** dat de vastgoedmakelaar voorafgaand aan de aanvaarding van zijn opdracht, een schriftelijk voorstel moet voorleggen aan zijn potentiële opdrachtgever, dat aangepast is aan de uitoefening van zijn opdracht.

Het voorstel moet conform zijn met de toepasselijke normen en op een duidelijke en ondubbelzinnige wijze de verplichtingen van de partijen vastleggen.

Artikel 71 legt de makelaar op om als er een contract wordt opgelegd door de wet dat dit dan een schriftelijk contract dient te zijn.

Sinds de wetwijziging in 2010 dienen de bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.¹⁸³

Elke vastgoedmakelaar weet dat het ontbreken van een schriftelijke neerslag van de overeenkomst om problemen vragen is. Hoe gaat de syndicus bij betwisting immers kunnen bewijzen welke taken hij wel en niet diende uit te oefenen en welk ereloon hij daarvoor zou mogen vorderen? Een geschrift is noodzakelijk.

Een gerechtelijke aanstelling hoeft niet aangevuld te worden met een overeenkomst. De aanstelling op zich bepaalt de omvang van de opdracht. Voor eventuele bijkomende opdrachten die door de algemene vergadering naast de gerechtelijke opdracht aan de syndicus worden toegewezen, is een geschreven overeenkomst ten zeerste aan te bevelen.

2. Inhoud van de overeenkomst

Artikel 17 van de plichtenleer bepaalt dat de vastgoedmakelaar geen enkele handeling kan stellen met betrekking tot het beheer van een goed zonder dat hem daarvoor een opdracht werd toevertrouwd of toestemming werd gegeven.

Ingevolge **artikel 20** dient elke vastgoedmakelaar op zijn documenten, dus ook in zijn overeenkomst, alsook op de website volgende gegevens te vermelden:

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

Behoudens deze bepalingen kan de inhoud van een syndicusovereenkomst enkel afgeleid worden uit de wetgeving zoals de wet op de mede-eigendom, alsook de huidige deontologische verplichtingen.

Bij ontbreken van een contract zal de syndicus een volledige opdracht worden toegedicht. De syndicus heeft wel enkel een toegewezen bevoegdheid, geen algemene bestuursbevoegdheid.

De opdracht van de syndicus zal zeker volgende deelopdrachten moeten bevatten:

¹⁸² Artikel 8 en 9 plichtenleer, Hoofdstuk V.

¹⁸³ Art.3.89§ 1 wetboek goederen van het Burgerlijk Wetboek

A. de wettelijke opdrachten waaraan geen beperking kan gelden (art. 3.89 §5 B.W.):

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden,

bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenot tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris, indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

B. Statutaire opdrachten

Bijkomende bevoegdheden in reglement van mede-eigendom (vb. opstelling en wijziging van reglement van inwendige orde).

C. Residuaire bevoegdheden

Alle aangelegenheden die door de wet of door de statuten niet aan een ander orgaan van de rechtspersoon werden voorbehouden.

- Bijeenroeping van de algemene vergadering: op de in het reglement van mede-eigendom vastgestelde datum (art. 3.87§ 2 wetboek goederen van het B.W.);
- Buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen door:
 - de syndicus als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen (art. 3.87§ 2 wetboek goederen van het B.W.);

- op verzoek van één of meer van de mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten (art. 3.87§ 2 lid 2 wetboek goederen van het B.W.);
- op bevel van de rechter ingevolge een verzoek daartoe van minstens één mede-eigenaar.

Naast de duidelijke bepalingen, omschrijving van het te beheren onroerend goed en de omschrijving van de partijen, zal ook de duur van de overeenkomst duidelijk weergegeven moeten worden. De duur van de overeenkomst zal zeker ook worden getoetst aan de maximale duur voorzien in art. 3.89§ 1 wetboek goederen van het BW van de wet op de mede-eigendom en maximaal 3 jaar kunnen bedragen, behoudens het recht op verlenging.

Rechtsleer stelt dat indien een syndicus geruime tijd in functie blijft na de beëindiging van de normale duur van zijn overeenkomst, geen automatische stilzwijgende hernieuwing tot stand komt omdat de wetgever uitdrukkelijk de duur van het mandaat heeft beperkt tot 3 jaar.

Nochtans kan een impliciete beslissing van de algemene vergadering waarbij steeds jaar na jaar decharge wordt gegeven aan de syndicus en geen opmerkingen worden gemaakt over zijn beheer ook na het verstrijken van de 3 jaar aanzien worden als een herbevestiging van het mandaat¹⁸⁴. Maar het dient aanbevolen te worden dat de verlenging opnieuw in een geschreven overeenkomst wordt neergelegd om elke discussie over een stilzwijgende verlenging te vermijden¹⁸⁵.

Bovendien zal ook elke discussie op vergoeding kunnen uitgesloten worden door een geschreven overeenkomst. Welke taken worden forfaitair vergoed, welke taken in regie, welke taken kunnen omschreven worden als buitengewone prestaties...Elk contract van de syndicus zal de nodige transparantie dienen te bevatten.

Een geschreven overeenkomst is voor syndici een absolute noodzaak. Zowel op burgerlijk vlak als op deontologisch vlak hoort het tot de basiskennis en voorzichtigheid van de makelaar dat enkel een geschreven overeenkomst bewijzen oplevert.

2. Artikel 9 van de plichtenleer is in mindere mate van toepassing op de overeenkomsten voor syndici. Dit artikel werd hoofdzakelijk ingevoerd voor de betwistingen die bestaan in de kwalificatie voor bemiddelingsovereenkomsten. De syndicus-overeenkomst betreft in wezen reeds een lastgevingsovereenkomst, een mandaat, zodat een expliciete opname in wezen niet vereist is. Het draagt evenwel bij tot de duidelijkheid van het contract dat dit expliciet wordt weergegeven.

§ 2. De uitvoering van het beheer als syndicus

Bij de uitvoering van het syndicschap horen heel wat verplichtingen die enerzijds handelen over het interne beheer, zoals de organisatie van het kantoor en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden, als bij de externe handelingen van de syndicus, het beheer van gebouwen zelf.

¹⁸⁴ Vred. Brugge 4° Kanton, 23 december 2004, onuitgegeven.

¹⁸⁵ BAELDE, G., 'Wat mag de bank van de syndicus eisen voor het houden van een rekening?', Vastgoedflitsen 23.06.2006, 1161; STEVENS L., 'Over de vertegenwoordigingsmacht van een syndicus die na de beëindiging van zijn mandaat in functie blijft', AJT. 1998-99, 168-172 (noot onder Vred. Sint-Truiden, 27 maart 1997); Timmermans R. 'Syndicus van Flatgebouwen', 2003, Kluwer, 66.

1. Financieel beheer

- **Artikel 77** van de plichtenleer opent de specifieke verplichtingen van de syndicus met een van de belangrijkste regels. De syndicus moet over een afzonderlijke bankrekening beschikken waarvan de syndicus de enige verantwoordelijke is, doch die op naam van de mede-eigendom staat. Ingevolge **artikel 68** kan op deze rekening ook geen creditcard bestaan ten voordele van de syndicus.

Het lijkt natuurlijk een evidentie, maar toch worden geregeld klachten gemeld, waarbij de syndicus geen gescheiden rekeningen houdt. Kantoorrekeningen worden soms aangewend voor het beheer van verschillende gebouwen en er ontstaat vermenging van het kapitaal of het werkingsfonds over verschillende gebouwen heen of gewoonweg met de persoonlijke gelden van de syndicus¹⁸⁶.

Nochtans is het pure noodzaak per gebouw een gescheiden rekening aan te houden. Dit is de enige mogelijkheid om controle te kunnen uitvoeren over het gevoerde financiële beheer en op de kastoestand. Een gescheiden boekhouding is niet voldoende. Geen enkele goede organisatie laat vermenging van rekeningen toe. Elke transactie binnen een gebouw dient zeer transparant te zijn.

De mede-eigenaars beschikken rechtstreeks en via de Raad van mede-eigendom over controle op deze rekening - het is overigens hun geld. Er kan op geen enkele wijze verantwoord worden dat een rekening transacties over verschillende gebouwen bevat.

De plichteneer specificeert wel dat de rekening onder de verantwoordelijkheid van de syndicus staat, doch op naam van de mede-eigendom. Deze bepaling gaat terecht minder ver dan de oude plichtenleer, die oplegde dat de syndicus exclusieve handelingsbevoegdheid zou moeten hebben.

De wetgeving op de appartementsmede-eigendom heeft de dubbele handtekening tussen de syndicus en de Raad van mede-eigendom of een lid daarvan¹⁸⁷ niet uitgesloten. De plichtenleer kan derhalve geen beperking opleggen.

Welke soort rekening door de syndicus wordt geopend wordt niet bepaald. De syndicus dient doelgebonden te kiezen. De algemene vergadering kan hier wel richtlijnen meegeven aan de syndicus.

Precies voor het openen van rekeningen stellen vele bancaire instellingen meer eisen en meer formele bewijzen van het mandaat van de syndicus en de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer de aanstelling bij vonnis gebeurt of in het reglement van mede-eigendom bij nieuwe gebouwen, dan zal het vonnis of het reglement kunnen voorgelegd worden om het mandaat te bewijzen.

¹⁸⁶ Chambre Exécutive, 2 augustus 2004, dossier 4/2004, 50, p. 32; Chambre Exécutive, 27 maart 2003, Dossier 2/2003, 07, p. 15.

¹⁸⁷ Gedr. St., Senaat, 712-2 (1992-93), Zitting 1993-94 d.d. 6 juni 1994, p. 112

De deontologie voorziet dat de syndicus verantwoordelijk is voor deze rekening 'als enige'. Bancaire instellingen kunnen derhalve niet eisen dat de algemene vergadering een persoon binnen de syndicusvennootschap aanduidt.

De wet op de mede-eigendom stelt dat een syndicus geen publicatieplicht heeft met betrekking tot zijn mandaat, noch met betrekking tot de statuten. De syndicus moet zijn benoeming kenbaar maken door aanplakking binnen de acht dagen – te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt - van een uittreksel uit de akte van benoeming aan de ingang van het gebouw waarin de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd (art. 3.89§ 2 wetboek goederen van het BW). De statuten moeten overgeschreven zijn op het hypotheekkantoor en steeds ter inzage liggen op de zetel van de vereniging. De statuten zijn bovendien publiek consulteerbaar op het hypotheekkantoor.

Bovendien heeft elke mede-eigendom een KBO-nummer (Kruispuntbank voor Ondernemingen), zodat de rechtspersoonlijkheid op deze basis al kan gecontroleerd worden.

- de bankrekeningen die door de vastgoedmakelaar-syndicus worden gebruikt, kunnen volgens **artikel 68** ook slechts gecrediteerd worden door middel van overschrijvingen, of bankcheque en uitsluitend op basis van de overeenkomsten, instructies, machtigingen, beslissingen of documenten die ze verantwoorden.

Elke financiële transactie dient immers uiterst transparant te zijn. Deze transparantie wordt enerzijds bereikt door de materiële transacties te beperken tot de girale sfeer of transacties op te leggen met bancaire zekerheid; anderzijds dient elke beweging op de rekening verantwoord te kunnen worden door de syndicus op basis van een beslissing, overeenkomst, ... Van elke betaling die de syndicus ontvangt, moet een kwijting afgeleverd worden (**artikel 33** plichtenleer).

De plichtenleer verzwakt deze uiterst formele verplichting enkel met betrekking tot de kleine kosten en uitgaven die gewoonlijk contant betaald moeten worden. Een specificatie van de kleine kosten en uitgaven wordt niet gegeven, doch er mag van uitgegaan worden dat deze ook moeten gespecificeerd kunnen worden.

De syndicus wordt dus gedwongen zijn beheer zo nauwgezet mogelijk uit te oefenen. De aansprakelijkheid van de syndicus tegenover de vereniging is contractueel. Fouten in de uitoefening van zijn mandaat kunnen hem ten laste gelegd worden en zullen slechts door materiële bewijzen worden gecounterd.

De in de deontologie omschreven regels gelden slechts als minimumverplichting die individueel kan ingevuld worden naargelang de manier van beheren.

Dit artikel geeft toch wel de aanzet om de lacune in de wetgeving omtrent het uitvoeren van het financieel beheer te regelen. **Artikel 84** van de plichtenleer herbevestigt precies het voorleggen van die bewijskrachtige stukken met betrekking tot de afrekeningen en de vermogensstaat. De stukken moeten gedurende een periode van 5 jaar bewaard worden, na decharge en moeten worden overgedragen in het kader van opvolging (art. 3.89 §5 7° wetboek goederen van het B.W.), nu zij het sluitstuk zijn van elk beheer.

Sinds 2013 moet elke vereniging van mede-eigenaars een boekhouding voeren volgens een door de koning vastgesteld 'minimum genormaliseerd rekeningenstelsel'. Dit minimum genormaliseerd rekeningenstelsel is verplicht voor elke mede-eigendom die minstens twintig kavels omvat (kelders, garages en parkeerplaatsen niet inbegrepen). De Commissie voor Boekhoudkundige Normen licht in een advies, en aan de hand van een voorbeeld, het gebruik toe van bepaalde rekeningen uit dit

minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (cf. Commissie Voor Boekhoudkundige Normen - Advies 2012/14 – Uitgewerkt voorbeeld bij het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 12 juli 2012 -Advies van 5 september 2012). Ook de FOD Jusititie stelde een brochure op (Nieuw boekhoudplan voor verenigingen van mede-eigenaars).

Vooraf in **artikel 69** van de plichtenleer wordt een eerder praktische toelichting gegeven.

De rekeningen, opgaven en vermogensstaten moeten duidelijk en gespecificeerd zijn per categorie en soort kosten, uitgaven en ontvangsten.

Minstens 1 maal per jaar moet een opgave en vermogensstaat worden opgemaakt, tenzij de overeenkomst of de statuten van het gebouw een grotere frequentie voorschrijven.

Deze opgave zal dienen te gebeuren op basis van een precieze verdelingstabel van elk soort kost voor elke mede-eigenaar. Deze verdeling gebeurt volgens de aandelen van de privatieve delen in de kostenverdeling. Indien onduidelijkheid bestaat over de verdeling van bepaalde kosten, dient hierover een beslissing genomen te worden in de algemene vergadering.

Bij het opstellen van de kostenopgave of financiële rekening, dient een overzicht opgesteld te worden met toewijzing van de uitgegeven bedragen aan een bepaalde kostensoort.

Naast de kostenopgave dient ook een vermogensstaat opgegeven te worden. De bedoeling van een dergelijke staat is aan te tonen wat de vereniging bezit en welke schulden ze heeft; dit geeft o.a. een controle op de kastoestand.

Aan de actiefzijde van de balans vinden wij de volgende posten:

- het positieve saldo van bank en/of kas;
- het eventueel tekort op de afrekening (gedane kosten - werkkapitaal)
eventuele andere vorderingen (achterstallige betalingen e.d.);
- op voorhand betaalde kosten (voor de volgende afrekeningsperiode);

Aan de passiefzijde van de balans vinden wij:

- het reservekapitaal;
- het eventueel overschot op de afrekening (werkkapitaal is hoger dan de gedane kosten)
- nog te betalen rekeningen (leveranciers, personeelskosten, ...);
- op voorhand ontvangen voorschotten (voor de volgende periode);

Zoals in elke boekhouding dient uiteraard het totaal van actief en passief gelijk te zijn¹⁸⁸.

De plichtenleer herneemt de eerste bepalingen van richtlijn 12 uit de oude plichtenleer niet, waar de bepalingen van een werkkapitaal en reservekapitaal waren voorzien. Hoewel artikel 3.86 § 3 wetboek goederen van het BW in fine BW deze twee kapitaalbestanddelen expliciet voorziet in de wet, had het didactisch karakter van deze plichtenleer de verwachting gecreëerd ook hierop in te spelen.

Een "**werkkapitaal**" is opgesteld aan de hand van een begroting om aan eventuele liquiditeitsproblemen te kunnen voldoen. De syndicus zal een begroting opstellen voor alle te verwachten uitgaven voor de volgende afrekeningsperiode. In deze begroting worden alle normale uitgaven voorzien, alsmede een bedrag voor mogelijk "onvoorziene kosten".

¹⁸⁸

J. TACKOEN, Het beheer van vastgoed, Praktische aspecten, Immotopics 2002, p. 14.

Aan de hand van deze begroting is het dan mogelijk "voorschotten" voor te stellen welke door elke mede-eigenaar verschuldigd zijn en welke de residentierekening van de nodige financiële middelen dienen te voorzien om alle betalingen te kunnen doen. Het geheel van deze voorschotten vormt dan het "werkkapitaal" (art.3.86 §3 van het wetboek goederen van het B.W.). Het is de algemene vergadering die de hoogte bepaalt van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten. De syndicus kan enkel instaan voor de inning en het beheer van de gelden.

De syndicus moet steeds berekenen dat het gevraagde voorschot voldoende is om de werken te plaatsen, conform **artikel 74** van de plichtenleer. De syndicus mag de mede-eigendom niet in de problemen brengen door werken te laten uitvoeren die nog niet geprovisioneerd zijn.

Een "**reservekapitaal**" om eventuele toekomstige kosten op een verstandige manier het hoofd te kunnen bieden. Het voeren van een financieel beleid voor een vereniging van mede-eigenaars vergt een andere aanpak dan deze voor een bedrijf. Men dient immers rekening te houden met het feit dat elke belangrijke beslissing tot het uitvoeren van werken in feite dient genomen te worden door de algemene vergadering met de daarvoor voorziene meerderheid.

Bovendien dient men rekening te houden met het feit dat de mede-eigenaars heel dikwijls particulieren zijn die hun beslissing soms op andere dan zuiver economische en beleidsmatige motieven nemen. Om deze problematiek te vermijden en toch ervoor te kunnen zorgen dat het gebouw zijn waarde kan behouden door het uitvoeren van regelmatige verbeteringswerken, is het verstandig een "reservekapitaal" aan te leggen. Dit kan gebeuren aan de hand van een afschrijvingstabel welke voor de toekomst laat voorzien welke belangrijke investeringskosten te voorzien zijn en op welke termijn. Indien men op deze wijze een reservekapitaal samenstelt zal er normalerwijze geld voorhanden zijn op het ogenblik dat een beslissing dient genomen te worden. Het spreekt voor zich dat deze beslissing op dat ogenblik heel wat objectiever zal kunnen genomen worden¹⁸⁹.

Het aanleggen van een reservekapitaal is in se door de wet mede-eigendom verplicht maar men kan daar per mede-eigendom van af wijken.

Ook hier kan de syndicus enkel voorstellen om een reservekapitaal aan te leggen. Of die wordt gevormd en hoe deze wordt samengesteld zijn bevoegdheden van de algemene vergadering. De syndicus dient dit kapitaal te beheren, maar zal voorzichtigheidshalve steeds de algemene vergadering informeren over de beleggingsvorm.

De wet voorziet betreffende dit reservekapitaal dat het definitief verworven blijft aan de vereniging (art.3.945§4 van het wetboek goederen van het B.W.). De uittredende eigenaar (verkoper) kan zijn deel dus niet terugvorderen van de vereniging, het staat hem uiteraard wel vrij het van zijn koper terug te vragen, mits deze regeling te voorzien in de verkoopovereenkomst.

De syndicus dient alle gelden van derden die hij beheert of bewaart in het kader van activiteiten te laten waarborgen, conform **artikel 32** van de plichtenleer. Deze waarborgverplichting werd uitgewerkt in richtlijn 1 (cf. infra).

2. Open bestuur

Artikel 70 van de plichtenleer installeert in de deontologie een bijkomende verplichting tot inzage die later eveneens in de wetgeving op de appartementsmede-eigendom werd opgenomen.

¹⁸⁹

J. TACKOEN, Het beheer van vastgoed, Praktische aspecten, Immotopics 2002, p. 15-16.

Waar art. 3.89§5 9° van het wetboek goederen van het BW voorziet dat slechts het reglement van inwendige orde en de beslissing van de algemene vergadering ter inzage of ter raadpleging moet worden voorgelegd, wordt in de deontologie ook een recht van inzage voorzien in alle bewijsstukken van de uitgaven, tegen een eventuele vergoeding.

Gelukkig werd een vergoeding voorzien. De transparantie die de plichtenleer ten aanzien van elke mede-eigenaar garandeert draagt bij tot de professionaliteit van de syndicus. Evenwel moet de inzage door de mede-eigenaars beperkt worden tot zij die een gedegen controle willen doen en niet voor elke futiliteit de syndicus wensen lastig te vallen.

Indien een reglement van mede-eigendom de kosteloze inzage zou voorzien, is het aanbevelenswaardig de inzage van de boeken aan banden te laten leggen. Immers wordt deze taak reeds toegewezen aan een commissaris of aan de Raad van mede-eigendom, zodat de mede-eigenaars niet allen afzonderlijk de bewijsstukken moeten doorbladeren.

Wanneer uiteraard getwijfeld wordt aan de controle door de aangewezen personen, moet deze openheid geboden worden. Misschien zou deze openheid aanleiding kunnen geven tot een beperktere belasting van de vrederechter die een deskundige kan aanstellen om kostendiscussies uit te pluizen.

Volledig in die lijn werd **artikel 81** van de plichtenleer geïntroduceerd, die niet bestond in de oude plichtenleer. De syndicus dient volgens artikel 80 van de plichtenleer de eventuele raad van beheer in de mogelijkheid te stellen controle uit te oefenen op en bijstand te verlenen bij het beheer van de mede-eigendom.

In mede-eigendommen vanaf 20 kavels is de oprichting van een **raad van mede-eigendom** voortaan verplicht. Garages, parkeerplaatsen en kelders worden niet meegerekend in dit aantal. De raad van mede-eigendom kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

In mede-eigendommen van minder dan 20 kavels, kan de algemene vergadering met een drie vierde meerderheid beslissen over de oprichting van een raad van mede-eigendom, maar een verplichting is het niet.

De raad van mede-eigendom adviseert de syndicus, die er evenwel niet door gebonden is.¹⁹⁰ Enkel de syndicus dient zich te verantwoorden voor zijn mandaat.

Naast haar adviesverlenende functie oefent de raad van beheer ook toezicht uit op de syndicus. De raad van beheer heeft in haar toezichtsfunctie slechts een passieve bevoegdheid. Zij kan geen beslissingen nemen, doch enkel rapporteren aan de algemene vergadering, tenzij zij specifieke opdrachten zou zijn toegewezen als mandataris.

3. Informatie- en adviesplicht

De vastgoedmakelaar-syndicus kreeg in de plichtenleer een uitgebreide informatieplicht. **Artikel 71** legt de syndicus de plicht op de vereniging van mede-eigenaars 'ten gepaste tijde' te adviseren en aan te bevelen.

¹⁹⁰ DE PALMENAER G., 'Organen van de Vereniging der Mede-eigenaars en hun bevoegdheden', T. Vred. 1998, p. 291.

Elke syndicus zal naar de noodwendigheden van het gebouw de nodige adviezen en voorstellen moeten formuleren. Deze informatieplicht kadert in het totaalbeheer van het gebouw. Bij zijn adviezen zal de syndicus als deskundige de nodige neutraliteit moeten bewaren.

De informatieplicht strekt zich ook uit tot de wetgeving en de verordeningen. De syndicus kan zich niet permitteren zich niet te laten bijscholen wil hij de vereniging correct adviseren over de nieuwe wetgeving.

Op de syndicus kan op dit vlak slechts een inspanningsverbintenis rusten. Hij zal ook niet verantwoordelijk worden geacht indien de vergadering correct werd geadviseerd of ingelicht, maar zijn advies niet werd gevolgd. De syndicus kan de vereniging van mede-eigenaars immers niet verplichten zijn adviezen op te volgen. Een goede syndicus vergt dus wat overtuigingskracht.

Artikel 78 is een herhaling van artikel 2 en een herbevestiging dat de syndicus de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dient te respecteren inzake mede-eigendom, alsook de statuten of reglementen van het goed en de overeenkomst tussen de syndicus en de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De plichtenleer vermeldt specifiek dat de statuten, reglementen en overeenkomsten slechts ondergeschikt zijn aan de wetgeving en slechts mogen toegepast worden voor zover zij niet strijdig zijn met de dwingende wettelijke bepalingen.

Oude appartementsakten kunnen wel flink afwijken van de bepalingen over mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (art. 3.84- 3.100 van het wetboek goederen van het BW). De wet op de Appartementsmede-eigendom¹⁹¹ is evenwel van dwingend recht ook voor de reeds bestaande appartementsakten.

De syndicus dient in het kader van zijn adviesplicht aan de mede-eigendom voor te stellen de oude statuten te wijzigen (**artikel 72 plichtenleer**), voor zover dit wenselijk is. De syndicus zal er dan moeten op toezien dat de dwingende wetgeving correct wordt toegepast en dat de tegenstrijdigheden of dubbelzinnigheden worden geïnterpreteerd volgens de wet.

Ook wat betreft de verzekering van het gebouw zal de bijstand en het advies van de syndicus correct moeten zijn. **Artikel 72** stelt dat de syndicus een objectief advies moet geven voor het afsluiten van de verzekeringen die onderschreven moeten worden in verband met het desbetreffende goed en de onderdelen daarvan.

Niets belet de syndicus in zijn adviesplicht bijstand te verzoeken van “experts. De syndicus treedt op als riskmanager en zal de verzekeringsbehoeften van de mede-eigenaars inventariseren. Hij zal ook de enige zijn die bevoegd is om voor de gemene delen een verzekeringspolis te ondertekenen. Hij zal enkel tussenkomen bij schadegevallen aan de gemene delen, staat in voor de aangiften, de opvolging en de afhandeling van schadegevallen, alsook voor de kwijtingen bij de uitbetaling van schadevergoeding.

Geen enkele wettelijke bepaling verbiedt dat elke appartementsmede-eigenaar een afzonderlijke polis sluit voor zijn privaat en zijn aandelen in de gemene delen, maar het is ten zeerste aanbevelenswaardig dat een collectieve appartementsverzekering wordt afgesloten voor het

¹⁹¹ Ingevoegd in het BW bij artikel 2 van de Wet van 30 juni 1994 (B.S. 26 juli 1994 en 20 september 1994) en inwerking getreden op 1 augustus 1995.

gebouw, dit om discordanties tussen de verschillende verzekeringsdekkingen te vermijden. Deze verplichting wordt geregeld in de statuten opgenomen.

De syndicus heeft bij ontoereikende dekking het recht en de plicht bewarende maatregelen te nemen en een voorlopige dekking te nemen tot aan een volgende algemene vergadering (art. 3.89§ 5, 2° van het wetboek goederen van het B.W.).

4. Neutraliteit

Artikel 80 stelt dat de syndicus strikt neutraal dient te blijven in de geschillen die zouden bestaan tussen de mede-eigenaars of de bewoners en die geen betrekking hebben op het beheer, zonder daarmee de wettelijke of conventionele verplichtingen of de naleving van een gerechtelijke beslissing te schenden.

Samenleven in een appartementsmede-eigendom is geen sinecure. Iedere mede-eigenaar is onderling afhankelijk van de andere, minstens voor wat de gemene delen, de nutsvoorzieningen en de diverse erfdienstbaarheden betreft.

Meningen verschillen wel eens tussen de diverse mede-eigenaars over het beheer van die gemene delen. Dikwijls zijn deze meningen gerelateerd aan financiële wensen of beperkingen. Elke mede-eigendom vormt een mini-samenleving met zijn eigen spanningen of problemen, karakters en groepjesvorming.

De syndicus dient in discussies binnen deze beperkte samenleving neutraal, begeleidend en verzoenend op te treden zonder de wet of reglementen te overtreden. Hij is immers syndicus van alle mede-eigenaars, niet van enkele.

Niettemin zou de syndicus geneigd kunnen zijn zich te schikken naar de wens van de meerderheid, nu ook zijn mandaat afhangt van de goodwill van die meerderheid. Deontologisch kan dergelijke houding niet aanvaard worden.

Elk gebrek aan neutraliteit kan tuchtrechtelijk worden gesanctioneerd.

De beperking opgelegd in artikel 79 leidt toch tot verwarring. Het kan niet de bedoeling geweest zijn dat de syndicus enkel neutraal dient te blijven in de discussies die geen betrekking hebben op het beheer. De syndicus dient over zijn volledig mandaat neutraal te blijven ten aanzien van alle mede-eigenaars, ook met betrekking tot de discussies die het beheer betreffen. Zijn standpunt moet steeds neutraal en wetsconform zijn.

Ook in de keuze van externe adviseurs, zoals een deskundige, een notaris, een aannemer en uiteraard ook voor een advocaat, dient de syndicus het keuzerecht van de opdrachtgevers en hun mede-contractanten te respecteren (**artikel 18** plichtenleer)

De neutrale positie die de syndicus dient in te nemen leeft ook door in de bestellingen voor leveringen en diensten die de syndicus moet plaatsen. **Artikel 75** van de plichtenleer verbiedt dat die bestellingen zouden geplaatst worden bij familie of personen waarmee hij een juridische band heeft, tenzij daar toestemming is voor gegeven. Dit artikel is nauw verwant met het algemeen principe voorzien in **artikel 38** van de plichtenleer.

Geregeld worden klachten gehoord dat een syndicus firma's aanstelt waar hij zelf of zijn familie belangen in heeft. Niets belet dat die familie wordt aangesteld, maar de mede-eigenaars mogen niet de minste schijn van onpartijdigheid vermoeden.

Is er een juridische of familiale band, dan verplicht de deontologie daar open over te zijn en correct te informeren, zodat daar nooit discussie kan rond bestaan. Deze beslissingen worden best genotuleerd, zodat elke klacht kan worden weerlegd.

Artikel 38 gaat zelfs nog verder. De vastgoedmakelaar moet elk belangenconflict vermijden en moet er duidelijk op wijzen dat hij tussenkomt als makelaar dan wel in een andere hoedanigheid.

Syndici moeten bijzonder voorzichtig zijn bij het optreden voor privatieven. Niets verbiedt syndici voor mede-eigenaars afzonderlijk op te treden. Maar de syndicus zal zijn opdrachten zeer gescheiden houden en slechts die opdrachten aannemen die geen afbreuk doen aan zijn neutraliteit. De syndicus moet volledig neutraal kunnen blijven in een mede-eigendom, ook al treedt hij op als persoonlijke vastgoedmakelaar voor één van de mede-eigenaars. De syndicus dient ook zijn afrekeningen gescheiden te houden.

5. Bewaarplicht

Artikel 84 van de plichtenleer legt de syndicus op om alle bewijskrachtige stukken met betrekking tot de afrekeningen, alsook een vermogensstaat ter beschikking te houden. De stukken moeten gedurende een periode van 10 jaar bewaard worden, na decharge en moeten worden overgedragen in het kader van opvolging (art. 3.89 § 5, 7° van het wetboek goederen van het BW).

Ook alle stukken die door de opdrachtgever zijn bezorgd, dienen in het kader van zijn opdracht bewaard te worden, volgens **artikel 16** van de plichtenleer.

Onduidelijke rekeningen zijn vaak de basis voor een al dan niet gerechtvaardigde klacht tegen een syndicus. Ook in de oude plichtenleer werd dezelfde verplichting opgelegd¹⁹².

De syndicus moet de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze. Sinds 1 januari 2013 gelden specifieke boekhoudregels bij beheer van mede-eigendommen. Elke mede-eigendom die minder dan twintig kavels omvat (met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen), mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

Bij de aanvang van het beheer dient steeds nagegaan te worden wat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars is. Zonder vermogensstaat kan geen effectief beheer gevoerd worden. Jaarlijks moet de vermogensstaat aangevuld worden en dient de evolutie duidelijk geboekstaafd te worden.

Naast de vermogensstaat moeten ook alle betalingen die voor de mede-eigendom zijn uitgevoerd gestaafd worden via een afrekening en door schuldbewijzen (facturen, kostennota's, rekeningen...) Elke mede-eigenaar dient volledige controle te kunnen uitoefenen over de uitgevoerde betalingen.

¹⁹² Art. 38 oude plichtenleer 6 juni 2000, bekrachtigd bij KB dd. 28 september 2000 (B.S. 21 november 2000), aangevuld door richtlijn 11

Dit artikel dient overigens samen gelezen te worden met artikel 69 van de Plichtenleer, dat de vastgoedmakelaar-beheerder slechts toestaat betalingen uit te voeren op basis van beslissingen van de algemene vergadering of machtigingen en instructies van de algemene vergadering of de raad van beheer.

De documenten dienen bewaard te worden door de syndicus gedurende een periode van 5 jaar, tenzij de statuten een langere bewaarplicht opleggen. De syndicus kan slechts aansprakelijk gesteld worden op grond van de bewaarplicht voor de periode van zijn beheer en voor die stukken die hij tegen kwijting overnam van de voorganger.

De bewaarplicht eindigt bij de overdracht voorzien in artikel 3.89 §5 7° van het wetboek goederen van het BW. Dit betekent niet dat de verantwoordelijkheid van de syndicus verjaart bij de overdracht of na de bewaarplicht van 5 jaar.

De aansprakelijkheid van de syndicus verjaart pas na 10 jaar. Slechts bij de vereffening van een vereniging van mede-eigenaars wordt een verkorte verjaringstermijn voorzien na verloop van 5 jaar, te rekenen vanaf de overschrijving van de afsluiting van de vereffening.

Precies omwille van de civielrechtelijke verjaring na 10 jaar zou kunnen gepleit worden voor een bewaarplicht van 10 jaar. Een syndicus zal zijn verantwoordelijkheid moeilijk kunnen afwenden indien hij niet aan de hand van bewijskrachtige stukken kan aantonen dat hij zijn functie correct uitvoerde.

Het verdient bovendien aanbeveling ook na de overdracht van de stukken aan de overnemer een kopie van de boekhouding en belangrijke beheersstukken te behouden - al dan niet digitaal – dit om eventuele aansprakelijkheden te counteren.

6. Bescherming privéleven

In hoofdstuk IV van de Plichtenleer worden de principes voor de vastgoedmakelaar die reeds zijn vervat in de toepasselijk geachte wetgeving betreffende de bescherming van de levenssfeer concreet hernomen.

De vastgoedmakelaar-syndicus moet ingevolge **artikel 6** de onschendbaarheid naleven van de woning en het privéleven van de personen die bij de bezoeken of de tussenkomsten in de woning betrokken zijn.

Syndici hebben meestal een looper om overal binnen te gaan in noodgevallen. Indien mogelijk dient de syndicus steeds de eigenaar of gebruiker van het appartement te verwittigen. Het kan zeer storend overkomen als een eigenaar of gebruiker moet vaststellen dat de syndicus zonder verwittiging is binnengekomen - hoe goed de bedoelingen van de syndicus ook zijn.

Artikel 7 bepaalt dat de consultatie door de vastgoedmakelaars van de databanken, beschikbaar gesteld door het instituut, in verband dient te staan met de opdracht waartoe de gegevens zijn opgevraagd.

Wat betreft de databanken bedoeld in dit artikel (kadaster...) hebben de BIV-leden toegang tot kadasterfinder. Het past echter om deze toegang te beperken tot enkel deze informatie die direct verband houdt met de betrokken opdracht en niet bijvoorbeeld voor privédoeleinden of marketingdoeleinden.

Nochtans had de plichtenleer deze bepaling ruimer kunnen voorzien.

Bij de opsomming van de toepasselijke wetgeving voorzien in artikel 1 van de plichtenleer, werd ook de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van de persoonsgegevens opgenomen.

De grondslag voor dit fundamenteel recht is gelegen in artikel 8 E.V.R.M. en art. 22 van de Grondwet. Als deelaspect van het abstract geredigeerd persoonlijkheidsrecht, is de *informationele* privacy geconcretiseerd in de Wet verwerking persoonsgegevens, afgekort WVP. Door de omzetting van de richtlijn 95/EG/46 geldt thans het principe dat de verwerking van persoonsgegevens verboden is, tenzij aan de in de WVP limitatief opgesomde voorwaarden is voldaan.

Aldus worden de voorwaarden genormeerd waaronder de verwerking van persoonsgegevens gerechtvaardigd is. Er is sprake van de verwerking van persoonsgegevens indien de verwerking betrekking heeft op een geïdentificeerde of identificeerbare persoon. Het doet er niet toe of de verwerking plaatsvindt op een al dan niet geautomatiseerde wijze. Zodra de persoonsgegevens systematisch toegankelijk zijn voor de verantwoordelijke - is degene die de persoonsgegevens verwerkt - is de WVP van toepassing.

In casu is de verwerking van persoonsgegevens gerechtvaardigd omdat de verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de persoon waarover de persoonsgegevens worden verwerkt betrokken is.

Het fundamenteel uitgangspunt in de WVP is gelegen in het transparantiebeginsel. Dit betekent dat degene die voornemens is persoonsgegevens te verwerken daarvan moet blijken aan de betrokken persoon. Zo heeft de betrokkene het recht op informatie over het doel en omschrijving van de verwerking, het gebruik van zijn persoonsgegevens en het recht op inzage en wijziging van zijn persoonsgegevens.

Dit brengt met zich mee dat de betrokkene toegang tot zijn persoonsgegevens moet kunnen krijgen. Het is een misvatting om te stellen dat de betrokkene daarvoor een *belang* zou moeten aantonen. Het belang dat de betrokkene heeft ligt immers in de verwerking van zijn persoonsgegevens zelf. Van belang is ook dat de verantwoordelijke slechts die gegevens mag verwerken voor zover deze relevant zijn voor het omschreven doel van de verwerking.

M.a.w., de verwerking moet toereikend, ter zake dienend en niet overmatig zijn. Hieruit vloeit het proportionaliteitsbeginsel voort. Deze afweging dient de verantwoordelijke zelf te maken.

Daarnaast geldt het beginsel van doelbinding. Zo mogen de persoonsgegevens voor geen ander doel worden verwerkt dan door de verantwoordelijke uitdrukkelijk is opgegeven. Voorts dient er nog op te worden gewezen dat de persoonsgegevens niet langer mogen worden bewaard dan een termijn die noodzakelijk is voor het te bereiken doeleinde.

En tenslotte is het nog belangrijk om erop te wijzen dat wanneer de verantwoordelijke genoodzaakt is persoonsgegevens door te geven aan een derde, hij ook de betrokkene daarvan op de hoogte dient te stellen. Ter afronding is het niet onbelangrijk om nog mee te geven dat een overtreding van de WVP strafrechtelijk wordt gesanctioneerd.

Elke vastgoedmakelaar en syndicus dient deze wetgeving te respecteren en kan dus ook deontologische verantwoordelijkheid dragen bij de niet naleving van deze wetgeving.

Niet alleen met de door het instituut beschikbaar gestelde databanken, doch ook met de opgemaakte databanken van de gegevens van de mede-eigenaars dient de syndicus dus zeer omzichtig om te springen.

Ter info: In 2008 heeft de Privacy commissie een 12 bladzijden tellend advies¹⁹³ uitgebracht met betrekking tot de vraag welke gegevens de syndicus van een appartementsgebouw mag overmaken aan mede-eigenaars en/of derden.

7. Discretieplicht

Aanvullend op de bescherming van het privéleven, dient de syndicus zich zeer discreet op te stellen met betrekking tot de gegevens die hem zijn ter ore gekomen ingevolge zijn mandaat.

De syndicus is steeds gehouden door zijn discretieplicht, gezien dit inherent is aan de voorwaarden inzake de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar.

Artikel 35 van de plichtenleer omschrijft zeer precies de modaliteiten wanneer de vastgoedmakelaar ontheven is van de discretieplicht, teneinde in bepaalde gevallen de waarheid te achterhalen:

- 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 worden aan 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.

De discretieplicht laat evenwel niet toe dat de makelaar verkeerde informatie zou verstrekken om zijn beroepsgeheim niet te schenden. **Artikel 36** van de plichtenleer verbiedt dit ten strengste.

De discretieplicht wordt wel doorkruist voor de financiële transacties door de Witwaswetgeving. De makelaar heeft een onvoorwaardelijke meldingsplicht, waarvoor de discretieplicht niet kan gelden.

8. Erloon van de syndicus

De syndicus is net als elke vastgoedmakelaar vrij in het bepalen van zijn tarieven. Er bestaan geen aanbevolen BIV-tarieven meer, wegens strijdigheid met het mededingingsrecht.

Op 9 februari 2004 publiceerde de Europese Commissie een rapport over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening. In dit rapport heeft de Europese Commissie aangegeven dat ook het opstellen van aanbevolen ereloontarieven een inbreuk op het mededingingsrecht kan uitmaken. Hierdoor werd beslist alle aanbevelingen met betrekking tot de tarieven weg te laten.

¹⁹³ Advies nr. 22/2008 van 11 juni 2008 van de Privacycommissie

Syndici bepalen hun ereloon voor het beheer van een appartementsgebouw per kavel en laten dit afhangen van de omvang van het gebouw en de werkzaamheden die in het vooruitzicht zullen gesteld moeten worden. Een oud gebouw zal een intensiever technisch beheer vergen dan een nieuwbouw.

De vergoeding wordt meestal bepaald op de wettelijke en statutaire opdrachten, die de basisopdracht vormt voor de syndicus. Bijkomende of occasionele prestaties worden in regie verrekend of op basis van procentuele of vaste forfaits.

Over het belang van een geschreven ereloon en een geschreven overeenkomst kan uiteraard verwezen worden naar het hoofdstuk over de noodzaak van een geschreven overeenkomst. Enkel een geschreven overeenkomst geeft een duidelijk bewijs.

Artikel 27 van de plichtenleer wijst er toch op dat enkel honoraria, terugbetalingen of vergoedingen kunnen gevorderd worden die wettelijk of bij overeenkomst zijn toegestaan. Een geschreven overeenkomst is in huidige tijd onontbeerlijk.

Het enige basisprincipe voor de bepaling van het ereloon dat zowel door de oude als door de plichtenleer in **artikel 26** als indicatie wordt gegeven is dat de hoogte van het ereloon de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep moet garanderen.

De beoordeling van de algemene termen bij de controle van klachten over een ereloon is steeds bijzonder moeilijk en gevoelig. De Uitvoerende Kamer sprak zich daar reeds meermaals over uit en bepaalt dat het ereloon van de makelaar de complexiteit van de opdracht moet weerspiegelen en in verhouding moet staan tot de geleverde diensten.¹⁹⁴

Voor de syndici zijn deze termen wel inpasbaar wanneer ze samen gelezen worden met **artikel 27** van de plichtenleer: 'Uitgezonderd bijzondere overeenkomsten tussen alle betrokken partijen, mag de vastgoedmakelaar enkel van zijn opdrachtgever of, in voorkomend geval, van een collega waarmee hij een samenwerkingsakkoord heeft, honoraria, voordelen of beloningen ontvangen.'

Indien een vastgoedmakelaar een laag ereloon vordert, doch zich bijkomend poogt te bevoorraden bij leveranciers, dan begaat hij onmiskenbaar een ernstige deontologische en strafrechtelijk betugelbare inbreuk (private corruptie).

Ook burgerrechtelijk dient de syndicus rekenschap te geven van de uitvoering van zijn mandaat en van wat hij krachtens deze overeenkomst heeft ontvangen (artikel 1993 BW).

De syndicus kan zijn facturen uiteraard betaalbaar stellen via de rekening die hij beheert voor de mede-eigendom en de voorschotten die daarop zijn toegekomen, voor zover hij maar verantwoording en correcte stukken kan voorleggen.

9. De aansprakelijkheid van de syndicus

De deontologische aansprakelijkheid onderscheidt zich uiteraard van de burgerrechtelijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid.

¹⁹⁴ UK BIV, 16 april 2004, Dossiers 2004-4, n° 4, p. 13

1. Op burgerrechtelijk vlak wordt de syndicus aanzien als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars. Iedere syndicus, ook de niet professionele vastgoedmakelaar-syndicus wordt op deze contractuele basis beoordeeld. Hij is immers als syndicus als enige aansprakelijk voor zijn beheer en moet zijn functie persoonlijk uitoefenen (art. 3.89 §6 van het wetboek goederen van het BW). Zelfs al zouden bepaalde taken worden overgedragen aan derden, dan zal hij toch de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van die taken dragen.

Er zal pas een fout van de syndicus worden weerhouden wanneer er een persoonlijke fout, schade en een oorzakelijk verband kan worden bewezen. Nochtans wordt ook in de plichtenleer de burgerlijke schade over de deontologische kam getrokken. **Artikel 14** plichtenleer legt de makelaar immers op te waken dat de veiligheid van de goederen in beheer voor eigen daden (en dat van aangestelden) wordt behoeft.

De syndicus neemt een inspanningsverbintenis op zich, doch in technische aangelegenheden zal aanvaard worden dat de syndicus gebonden is door een resultaatsverbintenis. De syndicus zal bv. verplicht een veiligheidscoördinator moeten aanstellen voor bepaalde herstellingswerken. Door deze nalatigheid zal zowel de burgerrechtelijke aansprakelijkheid als de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus in het gedrang komen.

De syndicus mag zich niet exoneren van zijn aansprakelijkheid gezien zijn wettelijke taak.

De vereniging van mede-eigenaars en niet de individuele mede-eigenaars zijn bevoegd om de aansprakelijkheidsvordering (actio mandati) in te stellen. De syndicus moet persoonlijk worden gedagvaard, wat inhoudt dat de syndicus beter eerst wordt afgezet of wel een syndicus ad hoc wordt aangesteld.

De syndicus kan evenwel van zijn aansprakelijkheid worden ontslaan. De algemene vergadering kan de handelingen van de syndicus ratificeren of de syndicus kwijting of ontheffing verlenen voor het gevoerde beleid. Eenmaal kwijting is gegeven, is de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars bevrijd van de aansprakelijkheid voor de door hem uitgevoerde opdracht.

De kwijting geldt enkel voor de handelingen die hij gesteld heeft binnen zijn opdracht. De syndicus verbindt de rechtspersoon alleen indien hij binnen de perken van zijn toegewezen bevoegdheid blijft. De vereniging van mede-eigenaars kan de syndicus kwijting verlenen voor de randgevallen, waar de syndicus zijn opdracht is te buiten gegaan, maar is daar niet toe verplicht.

Individuele eigenaars die een persoonlijke schade kunnen bewijzen, hebben het recht de syndicus aan te spreken op basis van artikel 1382 BW. In de uitvoering van een overeenkomst als lasthebber van een mede-eigenaar zal de syndicus een contractuele aansprakelijkheid dragen op grond van artikel 1992 BW.

De syndicus treedt op als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars waardoor hij geenszins jegens derden persoonlijk aansprakelijk kan worden gesteld voor de daden en verbintenissen die hij in het kader van zijn opdracht heeft aangegaan. Alle verbintenissen die een syndicus binnen zijn functie sluit, worden rechtstreeks toegerekend aan de vereniging van mede-eigenaars

Overschrijdt de syndicus de grenzen van zijn mandaat, dan zal hijzelf en niet de vereniging van mede-eigenaars als contractpartij of verantwoordelijke verbonden zijn, tenzij de algemene vergadering de rechtshandeling bekrachtigd of in het geval van schijnvertegenwoordiging. In dit laatste geval zal de derde de vereniging van mede-eigenaars gebonden of verantwoordelijk achten, voor zover de syndicus de schijn heeft gegeven dat hij optrad voor de vereniging.

De syndicus is wel verplicht zijn hoedanigheid van syndicus ter kennis te brengen aan de contracterende partij, bij gebreke waarvan hij persoonlijk gebonden is door de door hem gestelde handeling.

Als vereffenaar is de civiele aansprakelijkheid van de syndicus onderworpen aan de regelgeving voorzien voor de vereffenaars zelf. Het betreft evenzeer een contractuele aansprakelijkheid.

Deze burgerrechtelijke aansprakelijkheid verjaart door verloop van tien jaar, zowel met betrekking tot de vereniging zelf als ten aanzien van derden. De wet voorziet in artikel 3.98 § 5 van het wetboek goederen van het BW - analoog met de verjaring van de aansprakelijkheid van bestuurders in een handelsvennootschap - in een verkorting van de verjaringstermijn voor de aansprakelijkheid van de syndicus door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de afsluiting van de vereffening.

2. De syndicus, zowel de professionele als occasionele syndicus, kan ook strafrechtelijk aansprakelijk gesteld worden op grond van het gemeen strafrecht dat van algemeen belang is. De belangrijkste aansprakelijkheden slaan op bedrog van de vereniging en het niet naleven van de administratieve voorschriften betreffende de algemene veiligheid van het gebouw.

3. De tuchtrechtelijke aansprakelijkheid wordt alleen voorbehouden voor de professionele syndicus. De plichtenleer is enkel van toepassing op de professionele syndicus.

Een niet professionele syndicus (vb. één van de mede-eigenaars) is dus niet onderworpen aan de plichtenleer. Een persoon die evenwel beroepsmatig syndicale opdrachten uitvoert, zonder ingeschreven te zijn bij het BIV schendt artikel 5 van de Vastgoedmakelaarswet en kan door de Rechtbank verboden worden om het beroep van syndicus nog verder uit te voeren.

De professionele syndicus is verplicht de integrale plichtenleer na te leven. Artikel 3-5 handelt specifiek over die aansprakelijkheid.

Artikel 3 en 4 van de plichtenleer neemt de principes van de aansprakelijkheid voorzien in de vorige plichtenleer¹⁹⁵ volledig over. De bepalingen werden evenwel niet in eenvoudige taal neergeschreven.

De principes zijn niet gewijzigd:

De vastgoedmakelaar-syndicus is deontologisch verantwoordelijk voor de handelingen in de uitoefening van zijn beroep en voor de handelingen van zijn aangestelden. Hij moet zijn aangestelden controleren en opleiden.

Deze bepaling herinnert de vastgoedmakelaar eraan dat de verantwoordelijkheid voor fouten geenszins kan worden doorgeschoven naar een bediende in het kantoor. De vastgoedmakelaar blijft steeds in persoonlijke naam deontologisch verantwoordelijk voor de handelingen van zijn aangestelden.¹⁹⁶ De consument weet derhalve dat hij zich steeds mag richten tot de vastgoedmakelaar.

Nieuw is de bepaling dat de vastgoedmakelaar-syndicus ook moet instaan voor de opleiding van zijn personeel. Deze bepaling kan enkel maar toegejuicht worden, nu de wetgeving rond

¹⁹⁵ Art. 3, 4 en 9 plichtenleer 06.06.00 (KB.28.09.00).

¹⁹⁶ UK BIV, 25 april 2003, Dossiers 2003-2, n° 12, p. 26;

vastgoedtransacties en de daarbij horende informatieplicht van de vastgoedmakelaar minder eenvoudig zijn geworden.

De huidige plichtenleer vult aan dat de vastgoedmakelaar niet verantwoordelijk is voor de fouten exclusief begaan door vastgoedmakelaar-medewerker of vastgoedmakelaar-associé. Deze vermelding is niet onbelangrijk. Het zou immers niet correct zijn dat elke vastgoedmakelaar in een kantoor zou gesanctioneerd worden voor de fout van 1 vastgoedmakelaar-medewerker. De zaakvoerder van het vastgoedkantoor kan deontologisch geen mede-aansprakelijkheid dragen voor de fouten van de vastgoedmakelaar-medewerker van het kantoor als hij aan de fout niet heeft meegewerkt.

4. Let wel, er werd bewust gekozen voor de term: 'zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaar'. De Vastgoedmakelaarswet verbiedt zelfstandige medewerkers te houden die niet zijn ingeschreven op het tableau van de vastgoedmakelaars of stagiairs. De Vastgoedmakelaarswet stelt duidelijk in haar artikel 5:

*“Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep uitoefenen, of deze titel dragen, indien hij niet ingeschreven is op het tableau van de beoefenaars in de kolom van het beroep dat hij uitoefent of op de lijst van stagiairs in de kolom van het beroep dat hij uitoefent.
Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-rentmeester uitoefenen, indien hij niet ingeschreven is op ten minste een van de twee kolommen van het bewuste tableau.”*

Artikel 22 van de Vastgoedmakelaarswet voorziet in correctionele straffen voor wie onwettig deze activiteiten uitoefent:

*“Onverminderd de toepassing de straffen waarin het Strafwetboek voorziet, wordt met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van 500 euro tot 5 000 euro [te vermenigvuldigen met de gerechtelijke opdecimen – in 2014 te vermenigvuldigen x 6] of met slechts een van die straffen alleen gestraft: [...]
2° hij die, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven, of zonder daartoe te zijn gemachtigd, dat beroep uitoefent; [...].”*

Samenwerken met zelfstandige medewerkers die geen erkenning hebben bij het BIV is niet mogelijk, zelfs niet in een vennootschapsstructuur.

Indien een BIV-lid samenwerkt met niet-erkende derden, begaat hij een deontologische inbreuk. Dit werd herhaaldelijk bevestigd door de rechtspraak binnen het BIV.¹⁹⁷

In vastgoedkantoren georganiseerd in een vennootschapsstructuur maakt de vastgoedmakelaar (zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder) zich schuldig aan naamlening, wanneer hij samenwerkt met een niet-erkende aandeelhouder, zaakvoerder of bestuurder.¹⁹⁸ Elk orgaan dat de vennootschap rechtsgeldig kan verbinden dient erkend te zijn.¹⁹⁹

¹⁹⁷ UK BIV, 4 juni 2004, 284, Dossiers 2004-4, n° 4, p. 13; UK BIV, 2179, 26 oktober 2012, niet gepubliceerd.

¹⁹⁸ UK BIV, 25 juni 2004, 275, Dossiers 2004-4, n° 46, p. 26.

¹⁹⁹ CE BIV, 2 augustus 2004, Dossiers 2004-4, n° 48, p. 29 ; UK BIV beslissing inzake T 2284, 18 november 2005, niet gepubliceerd. Contra: TIMMERMANS, R., Het professioneel recht van de vastgoedmakelaar, Kluwer, n° 9.1, p. 122.

Artikel 5 voorziet tenslotte in de verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor beroepsaansprakelijkheid. Deze aansprakelijkheidsregeling werd uitgewerkt in richtlijn 1 die mede werd goedgekeurd bij het KB van 27 september 2006 (cf. infra).

B. Specifieke verplichtingen voor de syndicus

1. Samenwerking en collegialiteit

Deze bepaling in **artikel 82** heeft een didactische functie waarbij eraan herinnerd wordt dat krachtens de wet op de mede-eigendom zowel een vereniging van mede-eigenaars een toegevoegd syndicus als een rechter een voorlopig syndicus kunnen aanwijzen.

De toegevoegde syndicus wordt aangewezen wanneer de syndicus tijdelijk afwezig is of bij het uitvoeren van zijn opdracht verhinderd is.

Ook al wordt in de tekst het woord 'toegevoegd' gebruikt, toch dient ook de voorlopige syndicus onder dit artikel begrepen te worden. Immers voorziet het BW dat deze kan worden aangewezen wanneer de syndicus in gebreke blijft.

De zittende syndicus mag zich niet verzetten tegen de beslissing van de algemene vergadering of van de rechter en dient zo goed mogelijk te coöpereren.

Samenwerking met niet erkende vastgoedmakelaars is verboden. **Artikel 22** van de plichtenleer sanctioneert net zoals de oude plichtenleer de naamgeving. Zelfs in vennootschappen dienen de zelfstandigen die vastgoedactiviteiten uitoefenen allemaal erkende vastgoedmakelaars te zijn. Zij die samenwerken met personen die het beroep onwettig uitoefenen begaan een deontologische fout²⁰⁰ die zwaar gesanctioneerd wordt door de rechtsprekende Kamers van het BIV.

Samenwerkingsakkoorden tussen diverse makelaars worden wel getolereerd. Het is wel de plicht van de vastgoedmakelaar deze akkoorden correct te honoreren (**artikel 24**).

Andere collega's mogen niet de loef worden afgestoken. De deontologie legt terecht op in **artikel 23** dat elke vastgoedmakelaar zich moet onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is om zijn collega te schaden. In het licht van de vorige deontologie kan deze verplichting iets ruimer worden opgevat. Artikel 18 van de vorige plichtenleer stelde immers dat de vastgoedmakelaar hoffelijk moet zijn ten aanzien van zijn collega.

Veel verschil tussen de oude en de plichtenleer bestaat er op dit punt niet. Men dient vooral het werk van een collega niet te belemmeren.

In het kader van syndicschap wordt opgemerkt dat de discussie zich meestal rond de overdracht naar de nieuwe syndicus etaleert. Deze overdracht verloopt soms moeilijk omdat de zittende syndicus enige emotionaliteit vertoont bij het verlies van zijn mandaat. Nochtans kan op geen enkele wijze getolereerd worden dat stukken zouden worden achtergehouden, vernietigd of weggemaakt.

De opvolging moet met eer en waardigheid gebeuren. Precies wegens de veelvuldige rechtspraak op dit punt werd in artikel 3.89§5 7 ° wetboek goederen van het BW een verplichting toegevoegd met betrekking tot de overdracht van de documenten.

²⁰⁰ Ch. Exécutive, 27 maart 2003, Dossier 2/2003, 08, p. 18

De aansprakelijkheid van de syndicus zal dus niet alleen tuchtrechtelijk, maar ook burgerrechtelijk gevolgen kunnen kennen.

2. De gerechtelijke syndicus

Artikel 83 is een onnodige bepaling. Indien een vastgoedmakelaar-syndicus wordt aangesteld is hij steeds onderworpen aan de deontologie. Het gerechtelijk mandaat doet daar geen afbreuk aan, nu door de gerechtelijke aanstelling het statuut van de syndicus niet wijzigt. Uiteraard is de inhoud van zijn mandaat gebonden aan de bepalingen van het vonnis.

De bepaling zou natuurlijk pertinent worden wanneer enkel de gerechtelijk aangestelde syndicus was vermeld zonder het bijvoegsel 'vastgoedmakelaar'. Soms wordt een advocaat in deze functie aangewezen.

Deze discussie staat los van het vraagstuk of een advocaat handelsdaden kan stellen, zoals het uitoefenen van vastgoedmakelaarsactiviteiten. Cassatie had aanvankelijk gesteld dat een éénmalige daad van koophandel enkel zou verenigbaar zijn met het beroep van advocaat als accessorium van een ruimer juridisch mandaat en uitzonderlijk plaatsvindt. De Raad van State daarentegen sloot bij haar advies over de wijziging van artikel 4,1° van het Erkenningsbesluit ook die deur²⁰¹.

Niettemin kan een advocaat een gerechtelijk mandaat van syndicus worden toegewezen. Een advocaat kan door de toewijzing van dit gerechtelijk mandaat evenwel niet aan de deontologie van de vastgoedmakelaars worden onderworpen.

De deontologie van de vastgoedmakelaars kan slechts beperkt zijn tot de beroepsgroep van de vastgoedmakelaars zoals opgesomd in artikel 2 van de Vastgoedmakelaarswet. Andere beroepsgroepen kunnen niet geregeld worden ook al oefenen zij vastgoedactiviteiten uit. Sommige deontologiën verwijzen evenwel uitdrukkelijk naar BIV - plichtenleer, zoals het Beroepsinstituut voor erkende Boekhouders en Fiscalisten, het instituut van de Landmeters-experten, ...

3. Beroepsvervolmaking

Elke vastgoedmakelaar-syndicus wordt verplicht minstens 10 uur vorming te volgen. Deze vorming voorzien in **artikel 37** is zeer beperkt. Elke professionele makelaar zal perfect weten dat hij zich niet mag tevredenstellen met een beperkte bijkomende opleiding, maar zich in het kader van zijn beroep blijvend moet bijscholen.

De huidige plichtenleer pleit voor een vrije vorming, die naargelang de behoeften zeer vrij kan ingevuld worden door de vastgoedmakelaar. Syndici kunnen perfect cursussen bouwtechnologie als geldige aanvullende studie aanwijzen.

Wel zullen de makelaars zich steeds moeten voorzien in de attesten die bewijzen dat de cursus gevolgd is. Indien uit bepaalde klachtendossiers blijkt dat fouten begaan zijn tegen bepaalde juridische of technische principes die voor de syndicus gemeen goed zouden moeten zijn, dan kan dit aanleiding geven tot bijkomende sancties.

²⁰¹ Cass. 27 oktober 2005, R.W. 2005-2006, 31, 1221; Raad van State 16 maart 2006;

§ 3. Einde van het mandaat

Bij overdracht van het mandaat wordt wettelijk opgelegd de documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die beheerd werden over te dragen aan de opvolger (Art. 3.89§5 7° van het wetboek goederen van het B.W.).

Veelal komt het voor dat er reeds beslist werd dat de vastgoedmakelaar zal worden opgevolgd, maar dat dit pas zal gebeuren einde mandaat of bv. naar aanleiding van de algemene vergadering. Het mandaat van de syndicus is in principe *ad nutum* herroepbaar, wat wil zeggen dat de algemene vergadering de syndicus op elk ogenblik kan ontslaan met gewone meerderheid. Gezien in de overeenkomst met de syndicus een vaste termijn is voorzien zal de syndicus wel het recht hebben schadevergoeding te vorderen voor de winstderving ten gevolge van het onterecht herroepen van het contract.

Met oog op de continuïteit van het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, is de vastgoedmakelaar-syndicus wel verplicht zijn taak te vervullen tot bij de overdracht - wat de animositeit met betrekking tot het ontslag ook moge wezen.

De syndicus moet ervoor zorgen dat er geen onderbreking in het beheer ontstaat, zij het dat zijn beheer, gelet op zijn ontslag beperkt kan worden tot de noodzakelijke opdrachten.

Ook wanneer de duur van zijn mandaat zou zijn verstreken en niet wordt voorzien in de herbenoeming, dient de syndicus de opvolging van het beheer te verzorgen tot de algemene vergadering een nieuwe beslissing heeft genomen. Bij vereffening van de vereniging, beperkt de taak van de syndicus zich tot de vereffening van de vereniging, waarvoor een expliciet mandaat moet gekregen worden (art. 3.98 van het wetboek goederen van BW).

AFDELING 3. RENTMEESTER

Er bestaat geen wet die de functie van de rentmeester regelt. De rentmeester is een historisch figuur die naderhand meegroeide in de moderne maatschappij, doch die juridisch op puur contractuele basis is geschoeid. In de Vastgoedmakelaarswet²⁰² wordt de term aangewend.

De rentmeester kan omschreven worden als een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die als lasthebber is belast met het stellen van contractueel overeengekomen daden van beheer van onroerende goederen of rechten, toebehorend aan de eigenaar/ lasthebber.

De taken van een rentmeester zijn zeer variërend. Dit vloeit enerzijds voort uit een horizontale diversiteit (zowel het beheer van een klein appartementje van een eigenaar aan zee, tot grote kantoorcomplexen, eigendom van institutionele beleggers) als uit het feit dat het een puur contractuele relatie betreft die een uitgebreid of beperkt mandaat kan bevatten²⁰³.

Hij verschilt van de syndicus omdat hij niet als orgaan fungeert van en het beheer organiseert voor een mede-eigendom. Evenwel rusten op hem bijna identiek dezelfde deontologische verplichtingen als deze die voor de syndicus werden beschreven.

²⁰² Art. 2,7° en 3 Vastgoedmakelaarswet

²⁰³ BAELE Guy, de syndicus en de rentmeester, Immo Topics 2002, 2

De volledige uiteenzetting van de verplichtingen van de syndicus is mutatis mutandis van toepassing op de rentmeester, behoudens die specifieke regelingen die voorzien zijn voor het syndicschap alleen (artikel 77 t.e.m. 83 van de plichtenleer).

Het is zinloos de volledig uiteenzetting te herhalen voor de rentmeester, zodat deze uiteenzetting beperkt wordt tot de specificiteit voor de rentmeester.

§ 1. Het verwerven van een opdracht

A. Precontractuele verplichtingen

De opdracht van een rentmeester onderscheidt zich in wezen van de syndicus doordat zij naast het administratief, financieel en technisch beheer ook rekening dient te houden met het rendement dat door het beheer moet gehaald worden.

Vastgoedbeheer wordt volgens Van Driel A. ingedeeld in drie verticale niveaus, namelijk portfolio management (aflijning van het beleggingsplan), asset management (uitzetten vastgoedbeleid per vastgoedsegment) en property management (effectieve financieel, administratief en technisch beheer)²⁰⁴.

De deontologische verplichtingen richten zich vooral op dit laatste onderdeel, het property management.

Bij het aflijnen van de deontologische verplichtingen in de precontractuele fase, zal de informatieverzameling van de vastgoedmakelaar-rentmeester zich wel in belangrijke mate toespitsen op de rendementsstudie.

Het overleg met de klant in de aanvangsfase zal hoofdzakelijk beleggingsgericht zijn. Dit belet niet dat de technische en administratieve informatie de meest omvangrijke taak wordt.

B. Contractuele verplichtingen

1. Geschreven overeenkomst of mondelinge overeenkomst

Er bestaan geen burgerrechtelijke bepalingen die exclusief het contract van de rentmeester regelen. De rentmeester kan volledig vrij zijn zijn contract onderhandelen.

Het contract van de rentmeester komt tot stand door de loutere toestemming van partijen. Strikt juridisch is geen geschrift noodzakelijk, hoewel met oog op bewijs steeds een geschreven overeenkomst wordt aangeraden.

De professionele rentmeester zal derhalve deontologisch niet meer verplicht zijn een schriftelijke overeenkomst op te maken.

²⁰⁴ TACKOEN, J., Rentmeesterschap, Immo Topics 2002, 2 en A. VAN DRIEL, Rendementsoptimalisatie door dynamisch vastgoedmanagement, Arko, 1998, p. 15, 11.

Het contract van de rentmeester is gebaseerd op de rentmeester en is *intuitu personae* in hoofde van de rentmeester, die als lasthebber optreedt. Het is gebaseerd op het vertrouwen dat de eigenaar heeft ten aanzien van de rentmeester. Een derde mag de voorlegging van een volmacht eisen, maar is daar niet toe verplicht. Hij kan de lastgeving bewijzen door alle bewijsmiddelen en kan zich tevens op schijnzelfstandigheid beroepen.

Wanneer de lastgeving in principe vormvrij is, kan toch een authentieke akte vereist worden wanneer de lastgeving een rechtshandeling betreft die bij authentieke akte dient te gebeuren. (vb. vestigen van een hypotheek, beëindiging van de handelshuur, notariële verkoopakten betreffende een onroerend goed).

De plichtenleer stelt wel in haar **artikel 8** dat de vastgoedmakelaar voorafgaand aan de aanvaarding van zijn opdracht, een schriftelijk voorstel moet voorleggen aan zijn potentiële opdrachtgever, dat aangepast is aan de uitoefening van zijn opdracht.

Het voorstel moet conform zijn met de toepasselijke normen en op een duidelijke en ondubbelzinnige wijze de verplichtingen van de partijen vastleggen.

Ook in **artikel 17** van de plichtenleer staat dat geen enkele handeling kan worden gesteld zonder opdracht of toestemming.

De rentmeester dient zich in te spannen om een overeenkomst af te sluiten en weerhoudt zich best wanneer dat wordt geweigerd. Ingevolge **artikel 20** dient elke vastgoedmakelaar op zijn documenten, dus ook zijn overeenkomst, alsook de website zijn gegevens als vastgoedmakelaar te vermelden.

Artikel 86 legt op dat als wet dat voorziet dat er effectief een contract moet opgesteld worden

2. Inhoud van de overeenkomst

De omvang van de vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt civielrechtelijk enkel bepaald door het contract. De lasthebber moet handelen binnen de perken van zijn mandaat. De lastgever - eigenaar kan slechts gehouden zijn tot de handelingen die de rentmeester heeft uitgevoerd binnen de perken van zijn mandaat.

De eigenaar kan een algemeen mandaat verlenen om al diens zaken te behartigen. Een bijzonder mandaat beperkt het rentmeesterschap tot de rechtshandeling die in de overeenkomst is toegewezen aan de rentmeester (vb. volmacht tot verhuren van 1 onroerend goed). Het mandaat kan in algemene bewoordingen of uitdrukkelijk worden gegeven.

De rentmeester moet het mandaat uitvoeren op overeengekomen wijze. Wat in de overeenkomst niet nader omschreven staat, moet uitgevoerd worden als bonus pater familias, goede huisvader. Hij heeft hiertoe een inspanningsverbintenis.

Volgens **artikel 17** van de plichtenleer zal de rentmeester evenmin enige handeling kunnen stellen met betrekking tot het beheer van een goed zonder dat hem daarvoor een opdracht werd toevertrouwd of toestemming werd gegeven.

De rentmeester wordt geacht de overeenkomst zelf uit te voeren, wat niet belet dat hij zich kan laten bijstaan. Hij mag zich laten vervangen maar is persoonlijk verantwoordelijk voor de daden van zijn vervanger. Ten opzichte van derden is de lastgever niet gebonden door de rechtshandelingen die door de vervanger werden gesteld. De persoonlijke verantwoordelijkheid van de vastgoedmakelaar-rentmeester blijkt ook uit artikel 3 § 5 van de Kaderwet²⁰⁵ en word herbevestigd in **artikel 4** van de plichtenleer.

Het contract is slechts overdraagbaar voor zover dit voorzien is in het contract en volgens de voorwaarden van het contract.

Onderlastgeving is uitgesloten.

De duur van het rentmeesterschap wordt eveneens vrijelijk bepaald, maar is meestal van onbepaalde duur dit om een rendementsgerichte strategie te kunnen uitwerken.

De opdrachtgever heeft wel het recht de overeenkomst steeds *ad nutum* te beëindigen. De overeenkomst kan een opzegperiode bevatten of een schadevergoeding bepalen voor de gederfde winst ingevolge het vroegtijdig verbreken van de overeenkomst.

§2. Uitoefening van het beheer

De deontologische verplichtingen toegespitst op de rentmeester

A. Financieel beheer

De rentmeester mag volledig op eigen houtje betalingen verrichten voor de opdrachtgever. Hij moet er evenwel steeds op toezien dat bewijskrachtige stukken worden voorgelegd. Hij is gemachtigd de geïnde gelden te beheren en moet deze volgens bepalingen in de schriftelijke overeenkomst overmaken aan de opdrachtgever.

Ingevolge **artikel 29** van de plichtenleer is de vastgoedmakelaar-rentmeester verplicht een derdenrekening te openen die bestemd is voor het ontvangen of overdragen van de gelden en waarden in het kader van zijn opdracht. De rentmeester kan enkel met deze rekening (of verschillende rekeningen) werken voor de opdrachtgever.

Dit artikel stelt wel dat die rekening niet moet geopend worden indien de opdrachtgever zelf een rekening opent: 'tenzij de opdrachtgever een eigen rekening opent'. Deze laatste zinsnede lijkt totaal onlogisch in het kader van beheer als rentmeester. Een eigen rekening van de opdrachtgever is onwerkbaar. De rentmeester moet als mandataris volledig voor rekening van de opdrachtgever kunnen werken.

Deze derdenrekening zal wel gewaarborgd moeten worden conform **artikel 32** van de plichtenleer (cf. infra).

²⁰⁵ Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007 (B.S., 18 september 2007)

De interesten op deze derdenrekening komen integraal toe aan de opdrachtgever. In de vroegere plichtenleer werd hier niets over opgenomen, zodat onzekerheid heerste. Alleszins kon de vastgoedmakelaar niet verplicht worden de interest door te storten.

Volgens **artikel 68** kan deze derdenrekening slechts gecrediteerd worden door middel van overschrijvingen, of bankcheque en uitsluitend op basis van de overeenkomsten, instructies, machtigingen, beslissingen of documenten die ze verantwoorden. Bovendien moet voor deze creditering een toereikend voorschot gevraagd zijn aan de opdrachtgever (artikel 75 plichtenleer).

Elke financiële transactie dient immers uiterst transparant te zijn. Deze transparantie wordt enerzijds bereikt door de materiële transacties te beperken tot de girale sfeer of transacties op te leggen met bancaire zekerheid; anderzijds dient elke beweging op de rekening verantwoord te kunnen worden door de syndicus op basis van een beslissing, overeenkomst, ... Van elke betaling die de syndicus ontvangt, moet een kwijting afgeleverd worden (**artikel 34** plichtenleer).

De plichtenleer verzwakt deze uiterst formele verplichting enkel met betrekking tot de kleine kosten en uitgaven die gewoonlijk contant betaald moeten worden. Een specificatie van de kleine kosten en uitgaven wordt niet gegeven, doch er mag van uitgegaan worden dat deze ook duidelijk traceerbaar moeten zijn en gebaseerd op overeenkomsten.

De syndicus wordt dus gedwongen zijn beheer zo nauwgezet mogelijk uit te oefenen. De aansprakelijkheid van de syndicus tegenover de vereniging is contractueel. Fouten in de uitoefening van zijn mandaat kunnen hem ten laste gelegd worden en zullen slechts door materiële bewijzen worden gecounterd.

De in de deontologie omschreven regels gelden slechts als minimumverplichting die individueel kan ingevuld worden naargelang de manier van beheren.

Artikel 30 van de plichtenleer legt de rentmeester op alle gelden die hij ontvangt onmiddellijk af te geven of door te storten wanneer dat wordt vereist door de opdrachtgever of door een gerechtelijke beslissing.

De relevantie van dit artikel is niet geheel duidelijk. Op zijn minst is het artikel overbodig. De rentmeester zal in het kader van zijn lastgevingsovereenkomst concreet hebben bedongen op welke wijze en ogenblik de bedragen worden overgemaakt aan de opdrachtgever.

Mocht in de overeenkomst niets bepaald zijn, is dit artikel toch moeilijk compatibel met het beheer dat continu moet gevoerd worden. Gezien de gelden eigendom zijn van de opdrachtgever is een recuperatie door deze laatste uiteraard logisch.

Deze bepaling kan wel zijn belang hebben in het kader van een eventueel retentierecht dat de rentmeester op die gelden zou uitoefenen na of tijdens zijn opdracht.

Van de gelden die moeten teruggestort worden, kan de vastgoedmakelaar wel zijn ereloon afnemen, voor zover de opdrachtgever hier zijn toestemming in geeft. **Artikel 30** van de plichtenleer had wellicht een betere bescherming voor de vastgoedmakelaar-rentmeester geboden, wanneer het akkoord van de opdrachtgever zijn toestemming niet te allen tijde zou kunnen geven.

Dit artikel was beter anders geformuleerd geweest zodat de opdrachtgever zich voorafgaandelijk bij overeenkomst had moeten verzetten tegen een afname van het ereloon van de ontvangen gelden.

Bij elke discussie over het ereloon, zou de vastgoedmakelaar thans verplicht kunnen worden eerst zijn gelden door te storten aan de opdrachtgever om ze daarna pas te kunnen recupereren. Het risico op recuperatie van ereloon wordt volledig ten laste gelegd van de vastgoedmakelaar die mogelijks te maken heeft met een opdrachtgever die minder goede bedoelingen heeft bij het einde van de opdracht of het mandaat of financieel volledig verzwakt is.

Er dient gepleit te worden in de overeenkomsten met de opdrachtgever uitdrukkelijk te laten opnemen dat het ereloon vóór teruggave van de gelden kan worden afgenomen. Om de rechten van de consument te garanderen zou kunnen bepaald worden dat bij betwisting over dat ereloon alle gelden geblokkeerd blijven op de derdenrekening, zodat noch de makelaar, noch de opdrachtgever over het geld kan beschikken.

Artikel 30 van de plichtenleer bepaalt in fine dat de vastgoedmakelaar wel retentie op de gelden mag nemen wanneer blijkt dat de uitbetaling van die gelden aan de opdrachtgever de rechten van derden op bedrieglijke wijze zou schaden (bv. wanneer de opdrachtgever zich bedrieglijk onvermogen maakt en poogt te ontsnappen aan de verplichtingen jegens derden).

Artikel 31 van de Plichtenleer bepaalt tevens dat vooraleer de gelden worden overgedragen de overeengekomen betalingen aan derden mogen verricht worden. Mocht er geen overeenkomst daarover bestaan, maar een gerechtelijke beslissing de overdracht van die gelden bevelen (bv. na derdenbeslag), dan zal de vastgoedmakelaar die kennis heeft van de beslissing het bevel moeten uitvoeren.

De terminologie 'op de hoogte zijn' vergt mijns inziens toch interpretatie. Indien de vastgoedmakelaar kennis heeft van een gerechtelijke beslissing kan hij niet zomaar uitvoering geven aan die beslissing, als de beslissing hem niet officieel is betekend. Zo niet zouden de rechten van zijn opdrachtgever kunnen geschaad worden.

De syndicus kan deontologisch niet vervolgd worden als hij weigert een beslissing uit te voeren bij kennisname via een gewone brief met kopie van een vonnis. De opdrachtgever moet hier zeker geraadpleegd worden vooraleer uitvoering wordt gegeven aan de gerechtelijke beslissing, zodat deze laatste zijn rechten van verdediging kan uitoefenen.

Enkel wanneer een gerechtelijke beslissing kracht van gewijsde heeft of de rentmeester zelf bij gerechtelijke beslissing wordt verplicht tot uitvoering van een betaling, kan de vastgoedmakelaar hieraan gevolg geven, als er geen akkoord van de opdrachtgever bestaat.

Gaat de rentmeester lichtzinnig over tot storting op basis van een dwingende beslissing waar hij van op de hoogte is, dan riskeert de rentmeester civielrechtelijke aansprakelijkheid.

Bij het crediteren van de rekening houdt de rentmeester alle stukken correct bij.

De rentmeester is niet verplicht de boekhoudwetgeving te volgen maar kan deze eveneens als inspiratiebron gebruiken voor het beheer van het beperkt en doelgebonden vermogen van zijn opdrachtgever.

Artikel 69 van de plichtenleer licht de minimumverplichting praktisch toe.

De rekeningen, opgaven en vermogensstaten moeten duidelijk en gespecificeerd zijn per categorie en soort kosten, uitgaven en ontvangsten.

Minstens éénmaal per jaar moet een opgave en vermogensstaat worden opgemaakt, tenzij de overeenkomst of de statuten van het gebouw een grotere frequentie voorschrijven.

Bij het opstellen van de kostenopgave of financiële rekening, dient een overzicht opgesteld te worden met toewijzing van de uitgegeven bedragen aan een bepaalde kostensoort.

Naast de kostenopgave dient ook een vermogensstaat opgegeven te worden. De bedoeling van een dergelijke staat is de evolutie aan te tonen van het te beheren vermogen; dit geeft o.a. een controle op de kastoestand.

B. Open bestuur

Artikel 69 van de plichtenleer installeert in de deontologie een belangrijke verplichting tot inzage.

De rentmeester zal voor een volledig dossier moeten zorgen dat zeer gedetailleerd en transparant is en op het einde van zijn functie kan worden overgedragen aan de eigenaar - opdrachtgever.

Inzagerecht is natuurlijk essentieel bij een rentmeesterschap, maar zal steeds het voorwerp uitmaken van de specifieke overeenkomst tussen de partijen. De rapporteringsplicht wordt meestal op maat bedongen.

Indien het beheer ook huuradministratie inhoudt, zal de opdrachtgever correct moeten geïnformeerd worden over de huurovereenkomsten en de behandeling van de contractuele problemen.

C. Informatie- en adviesplicht

De informatie- en adviesplicht die rust op de vastgoedmakelaar-rentmeester is identiek als die van de syndicus. Artikel 78 van de plichtenleer is enkel van toepassing op de syndicus, maar wordt bij de aanvang van de plichtenleer elke vastgoedmakelaar opgelegd, voor zover van toepassing.

D. Neutraliteit

De neutraliteitsvereiste wordt in tegenstelling tot de syndicus niet specifiek herhaald voor de rentmeester.

Niettemin blijkt uit de algemene verplichtingen van artikel 18, 38, 74 en 76 van de plichtenleer dat deze ook op de rentmeester rust. Deze artikels werden beschreven onder de bespreking van de syndicus.

E. Bewaarplicht

De bewaarplicht van stukken door de rentmeester werd in de plichtenleer niet concreet voorzien. Volgens **artikel 16** van de plichtenleer dienen alle stukken die door de opdrachtgever zijn bezorgd, in het kader van zijn opdracht bewaard te worden.

Een dubbele boekhouding dient niet te worden voorgelegd, maar een duidelijke afrekening, met kostenopgave en een vermogensstaat is onontbeerlijk.

Naast de vermogensstaat moeten ook alle betalingen die voor de te beheren goederen zijn uitgevoerd gestaafd worden via een afrekening en door schuldbewijzen (facturen, kostennota's, rekeningen...) De opdrachtgever dient volledige controle te kunnen uitoefenen over de uitgevoerde betalingen.

Dit artikel dient overigens samen gelezen te worden met **artikel 68** van de Plichtenleer dat de vastgoedmakelaar-beheerder slechts toestaat betalingen uit te voeren op basis van beslissingen of machtigingen en instructies van de opdrachtgever.

Op de bewaarplicht werd voor de rentmeester geen termijn geplakt. De vroegere plichtenleer voorzag net als voor de syndicus in een termijn van 5 jaar.

De rentmeester kan slechts aansprakelijk gesteld worden op grond van de bewaarplicht voor zijn beheersperiode en voor die stukken die hij tegen kwijting overnam van de voorganger.

De civielrechtelijke aansprakelijkheid van de rentmeester verjaart pas na 10 jaar (art. 2262 bis § 1, al. 1 BW) Precies omwille van deze termijn zou kunnen gepleit worden voor een bewaarplicht van 10 jaar. Een rentmeester zal zijn verantwoordelijkheid moeilijk kunnen afwenden indien hij niet aan de hand van bewijskrachtige stukken kan aantonen dat hij zijn functie correct uitvoerde.

Het verdient bovendien aanbeveling ook na de overdracht van de stukken aan de overnemer een kopie van de boekhouding en belangrijke beheersstukken te behouden - al dan niet digitaal – dit om eventuele aansprakelijkheden te counteren.

F. Bescherming van het privéleven en discretieplicht

Ook voor rentmeesters geldt de regeling van de bescherming van het privéleven en de discretieplicht, zoals hierboven besproken voor de syndicus.

G. Ereloon

In principe is het mandaat, de lastgeving onbezoldigd (art. 1986 BW). Er geldt een vermoeden van bezoldiging wanneer het wordt uitgeoefend in het kader van beroepsuitoefening.

De rentmeester is vrij de hoogte van zijn ereloon te bepalen, naar de omvang van zijn opdrachten. **Artikel 28** van de plichtenleer wijst erop dat enkel honoraria, terugbetalingen of vergoedingen kunnen gevorderd worden die wettelijk of bij overeenkomst zijn toegestaan. Een geschreven overeenkomst is in huidige tijd onontbeerlijk.

De rentmeester zal zijn loon bepalen op commissiebasis. Door het BIV worden geen richtinggevende erelonen meer voorgeschreven, wegens strijdigheid met de mededingingswet. Het enige basisprincipe voor de bepaling van het ereloon dat zowel door de oude als door de plichtenleer in

artikel 26 als indicatie wordt gegeven is dat de hoogte van het ereloon de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep moet garanderen.

Kenmerkend voor de bezoldiging van een mandataris is wel dat de rechtbank bevoegd is om het ereloon te reduceren wanneer de wanverhouding tussen de prestaties en het ereloon vaststaat. Hierbij wordt rekening gehouden met de tijd van het mandaat, de moeilijkheidsgraad, het risico en de gemaakte kosten.

Rechtbanken die geconfronteerd worden met een verzoek tot vermindering van het ereloon van een rentmeester kunnen hiervoor te rade gaan bij het BIV, die bij wijze van deskundige advies geeft over het gevraagde ereloon.

De rentmeester is gerechtigd zijn ereloon af te houden van de geïnde gelden (art. 30 Plichtenleer).

Er kan gestipuleerd worden dat de vergoeding slechts zal verschuldigd zijn in geval van welslagen van het mandaat. Tijdstip en wijze van betaling kunnen worden geregeld in de overeenkomst, zo niet gelden de gebruiken.

H. Aansprakelijkheid

Burgerrechtelijk rust op de rentmeester een inspanningsverbintenis. Hij moet zijn opdracht derhalve naar best vermogen uitvoeren.

Hij is ten opzichte van de lastgever aansprakelijk indien hij het mandaat niet of slecht uitvoert, conform artikel 1991 - 1997 BW. Indien de fout, de schade en het oorzakelijk verband tussen beiden kan bewezen worden dient de rentmeester de schade te dragen. De lastgever draagt de bewijslast. Voor een opzettelijke fout zal de rentmeester steeds aansprakelijk zijn.

De rentmeester is niet aansprakelijk voor overmacht of toeval. Hij zal evenmin moeten instaan voor de solvabiliteit van de derde met wie hij in naam en voor rekening van de lastgever een overeenkomst sluit.

De aansprakelijkheid van de rentmeester wordt minder streng toegepast naargelang de lastgeving kosteloos werd uitgevoerd.

Conventioneel kan de aansprakelijkheid van de rentmeester verzwaard of verlicht worden.

De rentmeester moet rekenschap afleggen van de uitvoering van zijn opdracht ten aanzien van de lastgever. Hij moet uitleg verstrekken over de wijze van uitvoering van de opdracht van de lastgever. Heeft hij krachtens zijn volmacht ontvangen, dan moet hij dit aan de lastgever overdragen, ook al is wat hij ontvangen heeft niet aan de lastgever verschuldigd.

In beginsel moet de rentmeester geen intrest betalen op de ontvangen geldsommen. De deontologie bepaalde evenwel in **artikel 29** dat de interesten wel moeten uitbetaald worden aan de opdrachtgever.

De lastgever dient décharge of kwijting te verlenen voor de uitgevoerde opdracht. Bij betwisting zal de rechter het geschil beslechten.

Als de rentmeester de lastgever vertegenwoordigt en binnen zijn mandaat blijft, worden de rechten en plichten rechtstreeks toegerekend aan de lastgever (zowel vorderingsrechten als zakelijke rechten). Alle gevolgen van de gesloten overeenkomsten ontstaan rechtstreeks in hoofde van de lastgever.

De lastgever zal dus verantwoordelijk zijn voor de slechte uitvoering van de overeenkomst ten aanzien van de derde. De rentmeester zal deze verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van de lastgever.

De rentmeester zelf is evenwel niet gebonden ten opzichte van derden.

Uitzondering: de lastgever is niet aansprakelijk voor of gebonden aan handelingen gesteld door de lasthebber die rechtshandelingen stelt met bedrieglijke benadeling van zijn lastgever op voorwaarde dat de derde medeplichtig is aan bedrog.

Treedt de rentmeester buiten de perken van het mandaat dan is de lastgever niet gebonden. De lastgever kan de rechtshandeling wel uitdrukkelijk of stilzwijgend bekrachtigen met terugwerkende kracht of in geval van schijnmandaat, waarbij een rechtmatig vertrouwen bij de derde werd gecreëerd dat de rentmeester mocht optreden voor de lastgever.

De rentmeester is dan aansprakelijk ten opzichte van derden die door hem niet voldoende werden ingelicht over de omvang van zijn mandaat.

Handelt de rentmeester in eigen naam en deelt hij het bestaan van het mandaat niet mee aan de derde met wie hij de overeenkomst sluit, dan is hij persoonlijk gehouden ten opzichte van de derde.

Er kan geen rechtstreekse band tot stand komen tussen de lastgever en de derde.

De rentmeester moet evenwel op grond van de lastgevingsovereenkomst rekenschap afleggen aan de lastgever; hij moet alle rechten die hij ingevolge zijn optreden verworven heeft ten opzichte van de wederpartij overdragen aan de lastgever.

De rentmeester wordt verboden als tegenpartij op te treden bij het contract dat hij in naam en voor rekening van de lastgever moet afsluiten. Hij moet steeds tegenstrijdigheid van belangen voorkomen.

De sanctie is de nietigheid van de door de lasthebber gesloten overeenkomst. De nietigheid is relatief en kan enkel door de lastgever worden ingeroepen.

Ten aanzien van derden is de rentmeester niet aansprakelijk voor zover hij binnen de perken van zijn mandaat is gebleven en de derde heeft ingelicht van zijn functie als lasthebber.

Overschrijdt de rentmeester zijn opdracht of verbindt hij zich persoonlijk, dan zal hij en niet de lastgever verantwoordelijk zijn, tenzij de opdrachtgever de rechtshandeling bekrachtigt.

De verjaring voor de aansprakelijkheid van de rentmeester is de gemeenrechtelijke termijn voor persoonlijke vorderingen, meer specifiek tien jaar. Deze termijn geldt zowel ten opzichte van de lastgever als ten aanzien van derden.

De strafrechtelijke aansprakelijkheid van de rentmeester kan enkel betrokken zijn als hij bij de uitvoering van zijn mandaat een misdrijf of een onrechtmatige daad begaat. De rentmeester blijft

persoonlijk aansprakelijk op grond van het gemeenrechtelijk strafrecht. De lastgever draagt geen aansprakelijkheid voor de handelingen van de lasthebber - rentmeester.

Tuchtrechtelijk wordt de aansprakelijkheid geregeld in **artikel 3 en 4** van de plichtenleer.

De vastgoedmakelaar-rentmeester is deontologisch verantwoordelijk voor de handelingen in de uitoefening van zijn beroep en voor de handelingen van zijn aangestelden of stagiairs. Hij moet zijn aangestelden controleren en opleiden.

Artikel 5 voorziet tenslotte in de verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor beroepsaansprakelijkheid. Deze aansprakelijkheidsregeling werd uitgewerkt in richtlijn 1 die mede werd goedgekeurd bij het KB van 27 september 2006 (cf. infra).

HOOFDSTUK 7 PROCESRECHT BINNEN HET BIV

AFDELING 1. HET TUCHTPROCESRECHT

Het tuchtprocesrecht geeft het antwoord op de vraag welke procedurele garanties geboden worden aan de vastgoedmakelaar tijdens een tuchtprocedure. In de diverse regelgevende teksten rond vastgoedmakelaardij zijn aanknopingspunten te vinden voor het tuchtprocedurerecht. Indien geen bijzondere regeling is voorzien, zullen de bepalingen van het gerechtelijk wetboek van toepassing zijn.

§ 1. De klachtingang

WIE

De regeling van de tuchtprocedure werd voorzien in het Organisatiebesluit²⁰⁶.

Het onderzoek van een tuchtdossier gebeurt door de rechtskundige assessor, zoals voorzien in artikel 51 § 1 - § 4 Organisatiebesluit:

“§ 1. De rechtskundige assessor bepaalt of de feiten en gedragingen van personen die zijn ingeschreven op het tableau of op de lijst van stagiairs of die gemachtigd zijn om het beroep occasioneel uit te oefenen, een deontologische inbreuk inhouden.

Daarvoor kan hij handelen op eigen initiatief, op vraag van het bureau of ingevolge klachten die hij ontvangt. De vragen van het bureau en de klachten kunnen betrekking hebben op individuen of op groepen van personen. De rechtskundige assessor laat elk van de op deze wijze geopende dossiers onder een volgnummer inschrijven in een daartoe aangelegd register.

§ 2. De rechtskundige assessor kan zelf het onderzoek in deze dossiers voeren. Hij kan ook een werkend of plaatsvervangend lid van de Uitvoerende Kamer aanwijzen om de zaak te onderzoeken en hem dienaangaande verslag uit te brengen; hij kan de termijn bepalen waarbinnen dit verslag aan hem moet worden voorgelegd.

Hij kan ook een deskundige aanstellen om hem, de verslaggever of de in § 3 bedoelde referendarissen bij te staan; deze deskundige mag een lid van het Instituut of een personeelslid van het Instituut zijn; de kosten van het onderzoek worden door het Instituut gedragen.

§ 3. De Nationale Raad stelt voor elke Uitvoerende Kamer een of meerdere referendarissen aan onder de personeelsleden van het Instituut. De referendarissen bereiden het werk voor van de rechtskundige assessor en bezorgen hem alle voorstellen die zij nuttig achten; onder toezicht van de rechtskundige assessor kunnen zij alle inlichtingen vragen aan de leden van het Instituut, die gehouden zijn deze te bezorgen.

§ 4. Nadat de rechtskundige assessor de informatie die hij noodzakelijk acht heeft verzameld of heeft laten verzamelen, oordeelt hij over de opportuniteit van de tuchtrechtelijke vervolging.

²⁰⁶ K.B. van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Hij kan de leden van het Instituut oproepen of doen oproepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen indien hij van oordeel is dat de feiten een deontologische tekortkoming inhouden die zwaarwichtig genoeg is.

In het tegenovergestelde geval klasseert hij het dossier zonder gevolg. Hij kan deze klassering zonder gevolg afhankelijk maken van het respecteren van bepaalde voorwaarden door de betrokken persoon.

De rechtskundige assessor kan bij deze klassering elke aanbeveling formuleren die hij nuttig acht.”

Tal van klachten kunnen geformuleerd worden tegen vastgoedmakelaars. Zij kunnen voorkomen uit schending van deontologische regels, maar ook uit loutere misnoegdheid of onvrede. De vastgoedmakelaar kan op tuchtrechtelijk vlak slechts worden vervolgd voor de gedragingen die het voorwerp uitmaken van een klacht of voor de tekortkomingen waarvan de bevoegde organen binnen het Instituut werden ingelicht.

Tevens kan de rechtskundige assessor ambtshalve of op vraag van het Bureau handelen, of dit nu gaat om aangeduide leden of om het geheel van niet-geïndividualiseerde leden. Dit werd reeds toegepast in kader van de controle op de aanwezigheid van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de financiële borgstelling.

Centraal in de instroom van klachten staat de figuur van de **rechtskundige assessor**. Oorspronkelijk bedoeld als juridisch adviseur van de Uitvoerende Kamer, evolueerde hij naar een zuiver tuchtauditoraat, met de bevoegdheid om te oordelen of voor bepaalde feiten of gedragingen een tuchtprocedure dient geïnitieerd, dan wel of een seponering zich opdringt.

Het tuchtonderzoek verloopt altijd geheim. De rechtskundige assessor bepaalt zelf of hij briefwisseling stuurt aan de klager. Sinds 2012 worden de rechtskundige assessoren bijgestaan door **referendarissen**²⁰⁷.

De referendarissen bereiden het werk voor van de rechtskundige assessor. Zij vatten de tuchtdossiers samen wat betreft de feiten, wat betreft de juridische kwalificatie van de feiten en of de deontologische regels al dan niet werden nageleefd. De referendarissen formuleren suggesties ter attentie van de rechtskundige assessor ter aanvulling van de tuchtdossiers. Onder toezicht van de rechtskundige assessor kunnen zij extra inlichtingen vragen aan de leden van het Instituut, die gehouden zijn deze te bezorgen.

De Nationale Raad stelt voor elke Uitvoerende Kamer een referendaris aan en een of meerdere plaatsvervangende referendarissen onder de personeelsleden van het Instituut. Er bestaat onverenigbaarheid tussen de functie van secretaris van de Uitvoerende Kamer en referendaris in hetzelfde dossier.

De **klachtingang** wordt geregeld door artikel 51 van het KB van 20 juli 2012 enerzijds, artikel 43 van de Plichtenleer anderzijds. Naast de rol van de rechtskundige assessor, definiëren deze rechtsregels twee vormen van klachtingang²⁰⁸:

²⁰⁷ Art.51 § 3 Organisatiebesluit

²⁰⁸ Zie in dezelfde zin: TIMMERMANS, R., Het professioneel recht van de vastgoedmakelaar, Kluwer, Diegem, 2003, p 298

- De ambtshalve opening van een tuchtdossier. Hiervan is sprake wanneer de rechtskundige assessor ingelicht wordt over een tekortkoming en naar aanleiding daarvan een onderzoek start. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van mediaberichten of tekortkomingen die aan het Instituut zijn meegedeeld.
- De klacht van een derde. Hiervan is sprake bij een concrete klacht van een vastgoedconsument, een consumentenorganisatie, een collega, een gerechtelijke instantie...

Beide vormen van klachtingang zijn **vormvrij**.

De rechtskundige assessor onderzoekt de klacht. Het genoemde artikel 51 van het Organisatiebesluit staat hem een dubbele wijze van klachtonderzoek toe:

- Hij kan de klacht zelf onderzoeken en op basis daarvan een beslissing nemen;
- Hij kan uit de effectieve en plaatsvervangende leden van de Uitvoerende Kamer een **verslaggever** aanstellen om het dossier te onderzoeken. Hierbij maakt de rechtskundige assessor gebruik van de expertise op het terrein van deze leden, die vastgoedmakelaar zijn. De werkzaamheden en het verslag van een verslaggever zijn louter richtinggevend.
- De rechtskundige assessor kan ook een **deskundige** aanstellen om hem, de verslaggever of de referendarissen bij te staan. Deze deskundige mag een lid van het Instituut of een personeelslid van het Instituut zijn; de kosten van het onderzoek worden door het Instituut gedragen.²⁰⁹

Tijdens dit vooronderzoek is de vastgoedmakelaar gehouden om mee te werken aan het tuchtonderzoek in eerlijkheid, loyauteit en waarheidsgetrouwheid²¹⁰, wat zelfs zelfincriminatie kan impliceren²¹¹.

Deze loyauteit creëert onmiskenbaar een spanningsveld met artikel 6 EVRM, voornamelijk voor wat betreft de rechten van verdediging. Zo ligt deze loyauteit aan de basis van de verplichtingen die een aangeklaagde niet heeft bij een strafrechtelijke of burgerrechtelijke behandeling van een dossier. Een beklagde kan immers uitgenodigd worden om te bekennen of te getuigen in het kader van een onderzoek. Nochtans biedt de mogelijkheid tot afstand van openbaarheid in behandeling en uitspraak tegengewicht voor deze loyauteit²¹²; eveneens kan een aangeklaagde zijn verdediging vrij organiseren²¹³. Bovendien kan de tuchtoverheid het Openbaar Ministerie weliswaar informeren over misdaden of wanbedrijven, waarvan zij kennis heeft gekregen in de uitoefening van haar ambt, maar het Openbaar Ministerie kan slechts delen in de discretie van de tuchtoverheid. In het andere geval zou zij een regel van openbare orde schenden²¹⁴.

Aldus moet vastgesteld dat de tuchtrechtelijke loyauteit verenigbaar is met artikel 6 EVRM. Deze vaststelling is belangrijk, nu deze loyauteit *conditio sine qua non* is voor de Uitvoerende Kamer in de uitoefening van haar bevoegdheden. Deze tuchtrechtelijke loyauteit is immers de tegenhanger van het ontbreken van 'politionele' bevoegdheden in hoofde van Ordes en Instituten, in casu het BIV, of

²⁰⁹ Art. 51§ 2 Organisatiebesluit

²¹⁰ Artikel 44 Plichtenleer

²¹¹ HOLSTERS, D., Strafrecht en tuchtrecht, in Strafrecht als roeping - Liber Amicorum Lieven DUPONT (ed. Frank VERBRUGGEN, Raf VERSTRAETEN, Dirk VAN DAELE, Bart SPIET), Universitaire Pers, Leuven, p. 816

²¹² Cass. 14 april 1983, Pas. I, 866 - 903

²¹³ Cass., 19 februari 2004, H contra Orde van Geneesheren.

²¹⁴ Cass., 29 mei 1986, R.W., 1986-87, 1027-1029

meer bepaald, de Uitvoerende Kamer. Wellicht is dit ontbreken, tezamen met de loyauteit, te verkiezen boven het alternatief, de politionele bevoegdheid. Anders zou immers de adviserende en bemiddelende functie verloren kunnen gaan. De Uitvoerende Kamer onderkent de centrale rol van dit principe en bestraft bij herhaling de schending van deze loyauteit²¹⁵.

Naast de loyale medewerking van de vastgoedmakelaar kan de rechtskundige assessor of de verslaggever eveneens derden horen of andere onderzoeksdaden stellen, zonder evenwel over dwangmiddelen te beschikken.

Wanneer de vastgoedmakelaar een klacht tegen hem ontvangt is hij medewerking verschuldigd aan de diensten van het BIV ingevolge artikel 44 van de plichtenleer:

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

Op basis van alle bevindingen neemt de rechtskundige assessor, en hij alleen, een beslissing omtrent zijn bevindingen. Deze beslissing kan drie vormen aannemen:

1. Hij beschikt over de mogelijkheid om **‘bewarende maatregelen’**²¹⁶ te nemen - gedurende een periode van ten hoogste drie maanden - wanneer wegens de ten laste gelegde feiten gevreesd kan worden dat de verdere uitoefening van de beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut. In de praktijk betekent dit een onmiddellijk verbod om het beroep nog uit te oefenen – nog voor de volledige gerechtelijke procedure is afgerond. Dit om te voorkomen dat er nog meer ‘slachtoffers’ worden gemaakt. hier zijn specifieke beroepsprocedures voorzien;
2. Hij kan beslissen het dossier te **seponeren**, bij deze klassering kan de rechtskundige assessor elke aanbeveling formuleren die hij nuttig acht;
3. Hij kan beslissen het dossier te **verwijzen naar de Uitvoerende Kamer** voor behandeling.

§ 2. De oproeping

Wanneer de rechtskundige assessor het dossier naar de Uitvoerende Kamer verwijst, zal hij de betreffende vastgoedmakelaar een bevel tot oproeping laten overmaken door de secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Artikel 52 § 2 van het Organisatiebesluit voorziet dat deze oproeping zal omvatten:

²¹⁵ Tuchtr. Besl. UK, nn, 14 november 2003, Dossier Rechtspraak BIV, 2004 - 1, p. 21; Tuchtr. Besl. Ch. Ex, nn, 18 december 2003, Dossier Rechtspraak BIV 2004 - 1, p 29

²¹⁶ art. 20 Vastgoedmakelaarswet

- De tenlastelegging;
- Plaats, dag en uur waarop de Uitvoerende Kamer in tuchtzaken zal zetelen.

Daarnaast zal de oproeping de aangeklaagde wijzen op zijn mogelijkheid om het dossier te raadplegen én op de mogelijkheden van vertegenwoordiging. De aangeklaagde kan zich laten vertegenwoordigen door een advocaat of door een erkend vastgoedmakelaar BIV. In dit laatste geval dient een geschreven volmacht neergelegd.²¹⁷

Elke tuchtkamer heeft het recht persoonlijke verschijning van de aangeklaagde te bevelen²¹⁸. De aangeklaagde heeft recht van verstek en het recht om zich niet te verdedigen. Het bevel tot persoonlijke verschijning geldt enkel in de hypothese dat de aangeklaagde zich op de inleidende zitting laat vertegenwoordigen zonder aanwezig te zijn, wat zijn intentie om zich te verdedigen aantoont.²¹⁹

Indien de aangeklaagde geen gevolg geeft aan het bevel tot persoonlijke verschijning, zijn twee hypothesen denkbaar, in het bijzonder de afwezigheid van de aangeklaagde of een nieuwe vertegenwoordiging. In beide gevallen wordt de beslissing geacht op tegenspraak te zijn geweest. De gemeenschappelijke mogelijkheid tot medebrenging bestaat niet in tuchtzaken.²²⁰

Verder dienen deze bepalingen gelezen in het licht van artikel 6 E.V.R.M., dat de rechten van een aangeklaagde weergeeft. Eén en ander kan als volgt worden geresumeerd²²¹:

- recht op kennisname van de ten laste gelegde feiten;
- recht op voldoende tijd ter voorbereiding van de verdediging;
- recht op inzage in het dossier;
- recht op bijstand van een raadsman of van een ander vastgoedmakelaar.

De rechtspraak stelt dat een tuchtoverheid niet noodzakelijk in de oproeping de precieze redenen ervan moet weergeven²²². Nochtans moet de beklaagde kennis kunnen nemen van de hem ten laste gelegde feiten²²³. De UK preciseerde dat de tenlastelegging²²⁴:

- minstens dermate dient te zijn gepreciseerd, dat de feiten kunnen onderzocht worden om daarna de incriminatie-kwalificatie te kunnen evalueren;
- een vermelding van periode moet bevatten tijdens welke de ten laste gelegde feiten werden gepleegd. Op die wijze kan de toepasselijkheid van de deontologische code én het respecteren van de redelijke termijn worden nagegaan.

Een eventuele klager wordt op de hoogte gesteld van plaats en moment van behandeling. Indien de beklaagde makelaar een behandeling met gesloten deuren vraagt, kan de zitting niet bijgewoond worden door de klager. Sinds 1 september 2013 kan de klager, op eenvoudig verzoek bij het secretariaat van de Uitvoerende Kamer, het beschikkend gedeelte van de tuchtbeslissing opvragen.

²¹⁷ Artikel 52 § 3 Organisatiebesluit

²¹⁸ Art. 50 Organisatiebesluit

²¹⁹ HOLSTERS, D., o.c. 819

²²⁰ HOLSTERS, D, ibid.

²²¹ DU JARDIN, J., Le droit disciplinaire des ordres professionnels, 24, TIMMERMANS, R., o.c. 304, HOLSTERS, D., o.c. p. 818

²²² Cass., 25 november 1994, Arr. Cass. 1994, n° 516.

²²³ Cass. 14 juni 2001, Pas. 2001, n° 362

²²⁴ UK BIV, 377, 17 maart 2006, niet gepubliceerd.

§ 3. De intermediaire periode

In de periode gelegen tussen de oproeping en de zitting heeft de aangeklaagde het recht het dossier in te kijken, om zijn verdediging te kunnen voorbereiden.

§ 4. De zitting van de tuchtkamer

A. Opening van de zitting

Bij aanvang van de zitting gaat de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer na of de Kamer rechtsgeldig is samengesteld én of de **oproeping conform** de reglementaire bepalingen gebeurde.

Vervolgens verzoekt de Voorzitter de aangeklaagde om mede te delen of hij één of meerdere leden van de Uitvoerende Kamer wenst te **wraken**. In voorkomend geval, en bij niet-berusting door het gewraakte lid, zal de Kamer van Beroep oordelen over een wrakingsverzoek tegen leden van de Uitvoerende Kamer. Het Hof van Cassatie zal oordelen over een wrakingsverzoek tegen leden van de Kamer van Beroep²²⁵. Bij berusting van het gewraakte lid of gewraakte leden gaat de Kamer na of zij nog steeds rechtsgeldig is samengesteld. Noch de rechtskundige assessor, noch de eventuele verslaggever kunnen gewraakt worden, nu zij geen rechter zijn in de zin van artikel 6 E.V.R.M., dan wel artikel 828 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek²²⁶.

Tenslotte vraagt de Voorzitter of de aangeklaagde een **openbare zitting** wenst. Overeenkomstig artikel 52 § 4 van het Organisatiebesluit is de openbaarheid de regel, maar kan een aangeklaagde hiervan afstand doen²²⁷. Vaak zal een aangeklaagde afstand van openbaarheid doen omwille van zijn gehoudenheid inzake tuchtrechtelijke loyauteit.

B. Requisitoor en pleidooi

De rechtskundige assessor licht de tenlastelegging toe en onderbouwt haar. Daarop kan de aangeklaagde wederwoord bieden. Tenslotte hebben de voorzitter en de leden van de Uitvoerende Kamer de mogelijkheid de aangeklaagde, de verslaggever, getuigen of klagers te horen, zonder hiertoe verplicht te zijn.

C. Beraadslaging en beslissing

Na de sluiting van de debatten wordt de zitting geschorst. De assessor en eventueel de verslaggever verlaten samen met de aangeklaagde de zitting. Daarop zal de Kamer beraadslagen over de vraag of de feiten deontologisch laakbaar zijn. In voorkomend geval wordt de strafmaat bepaald. De beslissing kan onmiddellijk gewezen worden of verwezen worden naar een latere zitting.

De Kamer zal slechts tot een beslissing komen, wanneer formele bewijzen voorhanden zijn. Beweringen van een partij in haar eigen zaak zijn louter beweringen, waarop de rechter niet mag steunen, tenzij ze door andere gegevens of door enig vermoeden worden gestaafd.²²⁸

²²⁵ Artikel 67 Organisatiebesluit.

²²⁶ HOLSTERS, D., o.c. p 814; contra: TIMMERMANS, R., o.c., 300

²²⁷ Sluit aan bij Cassatierechtspraak, zie bijvoorbeeld, Cass, 20 oktober 1997, Arr. Cass., 1997, 417

²²⁸ Cass., 17april 1989, R.W. 1989-90, 401.

Bij de beoordeling van de feiten zal de Kamer deze op de eerste plaats toetsen aan de bestaande geschreven code. Toch is dit geen eindpunt. Algemeen wordt immers aanvaard dat tuchtoverheden niet beperkt zijn tot de toepassing van de bepalingen van een bindend verklaarde code en eerder beroep doen op algemene principes²²⁹. Het algemene principe '*nullum crimen sine lege*' is in tuchtzaken niet gangbaar; de gedragsregels bestaan ongeacht of zij in een formele tekst zijn vastgelegd²³⁰.

Het zou in strijd zijn met het brede en open karakter van tuchtnormen om te proberen vooraf vast te leggen wat de concrete gedragsregels zijn. Bovendien zijn deze normen evolutief. Vandaar wellicht de wenselijkheid om haar niet te codificeren²³¹, dan wel minstens de tuchtoverheden niet tot een algemeen bindend verklaarde code te beperken²³².

Het lijkt geen twijfel dat schendingen van een algemeen bindend verklaarde code tuchtrechtelijke vergrijpen uitmaken. In het licht van wat hoger werd uiteengezet is de code niet de enige bron van tuchtregels. Zo zal ook een beroepsfout een tuchtrechtelijk vergrijp kunnen uitmaken. Een beroepsfout kan omschreven worden als een fout bij de uitoefening van het beroep, waardoor een cliënt schade lijdt²³³.

De literatuur aanvaardt dat een tuchtrechtelijke sanctie zich opdringt wanneer een makelaar een laakbare beroepsfout heeft gemaakt²³⁴. Een beroepsfout kan immers in strijd zijn met de eer en de waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar²³⁵.

Vervolgens stelt zich de vraag of de tuchtbevoegdheid buiten de code beperkt dient te blijven tot professionele fouten, dan wel of buitenprofessionele tekortkomingen eveneens een deontologische schending, meer specifiek een schending van de eer en de waardigheid van het beroep, kunnen uitmaken²³⁶. De Uitvoerende Kamer paste dit beginsel bij herhaling toe, al blijkt uit elk dispositief haar terughoudendheid en haar grote bezorgdheid voor correctief eerder dan sanctionerend handelen²³⁷, wat zonder meer gepast is²³⁸.

Op basis van de deontologische regel dat de vastgoedmakelaar *in en naar aanleiding van zijn beroep, zich naar de wet en de beginselen van eer en waardigheid moet gedragen*²³⁹, definieerde de tuchtrechtspraak van de Kamers drie types van tuchtrechtelijke tekortkomingen:

- De schending van een bepaling van het reglement van Plichtenleer (= de algemeen verbindend verklaarde deontologische code);
- De schending van een rechtsregel buiten de Plichtenleer, welke een beroepsfout uitmaakt;

²²⁹ Arbitragehof, 7 december 1999, n° 129/99; Cass., 30 november 2001, Pas. 2001, n° 659; J. DU JARDIN, 'Rechtspraak in tuchtzaken door de beroepsorden', R.W., 2000-2001, 807-810.

²³⁰ KRINGS, E., 'Plichten en dienstbaarheden van de leden van de Rechterlijke Macht', Arr.Cass., 1988-89, 3 ev, n° 22; HOLSTERS, D., Strafrecht en tuchtrecht, in Strafrecht als roeping - Liber Amicorum Lieven DUPONT (ed. Frank VERBRUGGEN, Raf VERSTRAETEN, Dirk VAN DAELE, Bart SPRIET), Universitaire Pers, Leuven, p. 810;

²³¹ KRINGS, E., o.c., n° 33.

²³² Zie voetnoot 277

²³³ Zo kan een vastgoedmakelaar bijvoorbeeld de toepassing van het gemeen huurrecht adviseren waar op de dwingende wijze van de handelshuurwet dient toegepast te worden.

²³⁴ TIMMERMANS, R., o.c., n° 4.6.7., p. 309; zie in dezelfde zin voor apothekers: DE SMEDT, Het statuut en de aansprakelijkheid van de officina-apotheker, Jura Falconis, 1999-00, 2, 36.

²³⁵ Cf. supra.

²³⁶ HOLSTERS, D., o.c., p. 811

²³⁷ UK BIV, 14 maart 2003, Dossiers 2004 -1, n° 3.

²³⁸ TIMMERMANS, R., o.c., n° 4.6.7., p. 310 bovenaan.

²³⁹ Aanhef nieuwe plichtenleer.

- Het stellen van een gedraging, welke zonder een beroepsfout te zijn of een bepaling van de Plichtenleer te schenden, niettemin de eer en de waardigheid schendt van het beroep van vastgoedmakelaar.

Zonder twijfel kent deze tuchtrechtelijke ruimte nadelen voor de aangeklaagde. Deze kan zich in tuchtzaken immers geplaatst zien tegenover een 'onbekend vacuüm', nu hij 'in het ongewisse kan verkeren omtrent de precieze inhoud van de 'eer en waardigheid van het beroep'²⁴⁰.

De vraag dient evenwel gesteld of het belang van de beroepsgroep én het belang van de consument niet primeert boven het individuele belang van een vastgoedmakelaar, en bijgevolg de Kamers niet meer ruimte dient te worden gelaten om te waken over de plichten inherent aan het beroep van vastgoedmakelaar, hen voortdurend te toetsen aan een veranderende maatschappelijke realiteit, om zo te waken over het imago van de sector binnen de samenleving. Wellicht daarom dient zij ook sturend en adviserend te werken, niet louter sanctionerend.

De tuchtrechtelijke beslissing kan leiden tot vier sancties, voor zover de makelaar niet wordt vrijgesproken:

- de waarschuwing,
- de berisping,
- de schorsing van maximum 2 jaar,
- de schrapping.

Slim sanctioneren: vorming als alternatieve straf

De basis van de deontologische verplichtingen werden overgenomen in de Vastgoedmakelaarswet. Deze beogen de naleving van de verplichtingen inzake loyaliteit, onafhankelijkheid, rechtschapenheid, stiptheid en waardigheid die ten grondslag liggen van het beroep, zich te houden aan een discretieplicht, een erkende opleiding te hebben gevolgd en voldoende toezicht uit te oefenen op de medewerkers die de beoefenaars bijstaan bij de uitvoering van het beroep en de verplichting om de cliënt en het Instituut onmiddellijk op de hoogte te brengen van elk belangenconflict.²⁴¹

Wie deontologisch in de fout gaat, riskeert een waarschuwing, berisping, schorsing of – in het ergste geval – een schrapping.

Sinds 1 september 2013 kan het BIV ook '**voorwaardelijke sancties**' opleggen, die in verhouding tot de overtreding staan. Minstens even interessant is dat er tegelijkertijd ook een verplichte **bijtscholing** kan worden opgelegd. Kwestie van de professionele makelaar, syndicus of rentmeester op een zinvolle, educatieve manier te kunnen bijsturen wanneer het bv. om een lichtere overtreding gaat.²⁴²

²⁴⁰ TIMMERMANS, R., Het professioneel recht van de vastgoedmakelaar, Kluwer, Mechelen, 2003, n° 3.4, p. 296;

BAERT, K. en LEROY, Ph., 'Een tuchtrechtelijk procesrecht in dienst van het tuchtrecht', R.W., 1977-78, 2318;

²⁴¹ art. 13 Vastgoedmakelaarswet

²⁴² art. 19 Vastgoedmakelaarswet

a. Het uitspreken van een voorwaardelijke straf

Naargelang het dossier kan het BIV beslissen om een sanctie uit te spreken, maar gezien de omstandigheden nog te wachten met de uitvoering ervan. Zo krijgt de vastgoedmakelaar als het ware een nieuwe kans om zich te bewijzen. Gedurende een periode van minimum 1 en maximum 5 jaar zal de uitgesproken straf 'opgeschort' kunnen worden. Wel kan er een extra verplichting opgelegd worden, zoals bijvoorbeeld het volgen van welbepaalde vorming. Op die manier kan vermeden worden dat de betrokkene opnieuw dezelfde 'fout' zou maken. De vastgoedmakelaar zal intussen zijn activiteiten verder kunnen zetten, goed wetende wat de gevolgen zijn als hij opnieuw 'uit de bocht' gaat. Bij recidive zal het BIV zich natuurlijk iets minder mild tonen.

b. De uitspraak voorlopig opschorten

Daarnaast heeft de Uitvoerende Kamer ook de mogelijkheid om de uitspraak zelf voor een tijd op te schorten. Een uitspraak kan dan nog maximum 5 jaar later volgen, als een soort stok achter de deur. Ook aan deze gunst kunnen extra voorwaarden, zoals het volgen van een welbepaalde vorming, gekoppeld worden. Als bijvoorbeeld blijkt dat de vastgoedmakelaar in kwestie de voorwaarden niet naar behoren naleeft, zal hij alsnog een sanctie kunnen krijgen.

De beslissingen moeten goed **gemotiveerd** zijn, de identiteit van de partijen en vertegenwoordiger meedelen, de datum van de oproeping van de partijen en hun aanwezigheid, alsook de naam en de voornaam van de leden van de Kamer die hebben deelgenomen aan de beraadslaging en tenslotte de datum van de uitspraak.

De Uitvoerende Kamer kan geen enkele andere sanctie uitspreken dan voornoemde sancties. Een schadevergoeding of rechtsherstel kan door de klager nooit worden bekomen, zodat hij zich evenmin burgerlijke partij kan stellen.

De beslissing wordt betekend aan de betrokken vastgoedmakelaar en de rechtskundig assessor binnen de 15 dagen na de uitspraak en vermeldt op straffe van nietigheid de beroepsmogelijkheden²⁴³.

De uitspraak is **openbaar**. De beslissing wordt voorgelezen op de daartoe aangeduide zitting. De klager kan zich op de zitting aanbieden om de uitspraak te horen.

§ 5. De gevolgen van de sancties

Indien een vastgoedmakelaar gesanctioneerd werd, zal hij zich niet meer verkiesbaar kunnen stellen voor een mandaat binnenin het instituut. De verkozen mandataris verliest zijn mandaat indien hij een tuchtsanctie oploopt.

De vastgoedmakelaar die een schorsing of schrapping heeft opgelopen kan niet (langer) optreden als stagemeeester.²⁴⁴

²⁴³ Artikel 53 Organisatiebesluit

²⁴⁴ Artikel 16 Stagereglement

Specifiek voor de schorsing en de schrapping werd bepaald dat de geschorste vastgoedmakelaar voor de tijd van de schorsing of de geschrapte vastgoedmakelaar geen deel kan nemen aan de stemming bij de BIV-verkiezingen.

De schorsing houdt in dat het BIV-lid gedurende maximaal 2 jaar het beroep niet mag uitoefenen in België.

De schrapping heeft tot gevolg dat de persoon verbod krijgt opgelegd om het beroep in België uit te oefenen en de beschermde titel van vastgoedmakelaar te voeren. Hij verliest de hoedanigheid van lid van het Instituut. De schrapping is niet beperkt in tijd.

Zowel het onwettig dragen van de titel als het onwettig uitoefenen van het beroep zijn delicten die correctioneel strafbaar zijn. De definitieve uitspraken van schorsing of van schrapping worden door de secretaris van de betrokken Kamers overgemaakt aan de procureur-generaal bij het bevoegde Hof van Beroep.²⁴⁵

De veroordeling tot berisping of waarschuwing worden na het verstrijken van een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de definitieve beslissing waarbij een tuchtspraak wordt uitgesproken, uitgewist, op voorwaarde dat het lid in die tussentijd geen schorsing noch enigerlei nieuwe sanctie opgelopen heeft.

Ieder lid van het Beroepsinstituut dat één of meer tuchtstraffen opgelopen heeft, die niet zijn uitgewist, mag bij de Kamer van Beroep een aanvraag tot eerherstel indienen.

Het eerherstel kan maar worden toegekend wanneer:

- een termijn van vijf jaar is verstreken sedert de datum van de definitieve beslissing waarbij de laatste tuchtstraf is uitgesproken.
- strafrechtelijk eerherstel werd bekomen wanneer de tuchtstraf is uitgesproken naar aanleiding van een strafrechtelijke veroordeling.
- een termijn van 2 jaar is verstreken sedert de beslissing van de Kamer van Beroep is uitgesproken, ingeval deze een vorige aanvraag heeft afgewezen.

De uitwissing en het eerherstel stelt voor de toekomst alle gevolgen buiten werking van de sancties waarop deze bepaling of deze beslissing toepassing vindt²⁴⁶.

§ 6. De rechtsmiddelen

A. Verzet

De Uitvoerende Kamer neemt een beslissing bij verstek, als de beklaagde makelaar niet aanwezig noch vertegenwoordigd was door zijn raadsman of door een derde, noch zijn verweer schriftelijk heeft meegedeeld. Tegen een beslissing van de Uitvoerende Kamer die bij verstek werd uitgesproken kan verzet worden aangetekend²⁴⁷.

²⁴⁵ G. DE PALMENAER, 'Men legde klacht neer tegen u', Brochure, uitgave BIV.

²⁴⁶ Artikel 62 § 3 Organisatiebesluit

²⁴⁷ Artikel 53 Organisatiebesluit

Het verzet moet aangetekend worden binnen de dertig dagen na de betekening van de beslissing. Dit wil zeggen dat ten laatste op de dertigste dag na die waarop de beslissing is betekend een bij post aangetekende verzetsbrief moet worden verstuurd.

Elk verzet dat na deze termijn is verstuurd is onontvankelijk.

De tuchtprocedure wordt in zijn geheel hernomen voor de Uitvoerende Kamer. De makelaar die verzet heeft aangetekend zal opnieuw een oproeping ontvangen van het secretariaat van de Uitvoerende Kamer om te verschijnen voor de zitting van de Uitvoerende Kamer.

Het verzet heeft schorsende werking. De Uitvoerende Kamer kan echter unaniem en op een gemotiveerde manier beslissen dat haar beslissing uitvoerbaar is ondanks elk beroep.

Elke beklagde kan maar eenmaal verzet aantekenen.

De termijnen worden niet verlengd zoals in het Gerechtelijk Wetboek voor wat betreft het gerechtelijk verlov, gezien het BIV een specifieke regeling kent die afwijkt van het Gerechtelijk Wetboek en geen verlovperiode heeft.

‘Derdenverzet’ is niet ontvankelijk in tuchtrechtspraak.

B. Beroep

In eerste aanleg is de Uitvoerende Kamer binnen het BIV bevoegd om uitspraak te doen in tuchtzaken ten opzichte haar leden. De vastgoedmakelaar die niet akkoord gaat met de beslissing van de Uitvoerende Kamer kan hoger beroep aantekenen bij de Kamer van Beroep van het BIV.

Er kan beroep aangetekend worden door de in eerste aanleg veroordeelde makelaar en door de rechtskundig assessor.

Het beroep, ondertekend door degene die het instelt, moet aan de secretaris van de Kamer van Beroep worden toegezonden bij ter post aangetekende brief. Het beroep moet worden ingesteld binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer.

Het feit dat iemand hoger beroep aantekent tegen een tuchtbeslissing van de Uitvoerende Kamer werkt in beginsel schorsend. De schorsende werking van het beroep (tegen een beslissing van de Uitvoerende Kamer waar hem een schorsing of een schrapping wordt opgelegd) impliceert dat de vastgoedmakelaar - in afwachting van de beslissing van de Kamer van Beroep - zijn vastgoedmakelaarsactiviteiten verder mag uitoefenen. De Uitvoerende Kamer kan echter unaniem en op een gemotiveerde manier beslissen dat haar beslissing uitvoerbaar is ondanks elk beroep.²⁴⁸

Het beroep dient aangetekend te worden binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing. De aangetekende brief dient ten laatste de dertigste dag volgend op de dag van de kennisgeving van de beslissing in eerste aanleg worden verstuurd aan de secretaris van de Kamer van Beroep.

De kennisgeving van de beslissing wordt door de Kamer van Beroep gericht aan de betrokken vastgoedmakelaar, de rechtskundige assessor en de voorzitter van de Nationale Raad. De Procureur-

²⁴⁸ Art. 55 Organisatiebesluit

generaal ontvangt eveneens een betekening als tegen de vastgoedmakelaar de sanctie van schorsing of schrapping werd uitgesproken.

De termijnen worden niet verlengd zoals in het Gerechtelijk Wetboek voor wat betreft het gerechtelijk verlot, gezien het BIV een specifieke regeling kent die afwijkt van het Gerechtelijk Wetboek en geen verlofperiode heeft.

De procedure voor de Kamer van Beroep is gelijkaardig als in eerste aanleg, doch de Kamer van Beroep heeft geen rechtskundige assessor. De Kamer van Beroep kan wel de verslaggever horen of een nieuwe verslaggever aanstellen.

C. Cassatie

Tegen een in laatste aanleg gewezen beslissing in tuchtzaken staat daarenboven cassatieberoep open. Cassatieberoep kan ingesteld worden door de veroordeelde vastgoedmakelaar of door het BIV. De mogelijkheid om naar het Hof van Cassatie te stappen is uitdrukkelijk voorzien in de wetgeving.

Artikel 9 § 7 van de Kaderwet²⁴⁹ stelt:

“Tegen de door de uitvoerende kamers of de verenigde uitvoerende kamers in laatste aanleg gewezen beslissingen, tegen de eindbeslissingen van de kamers van beroep of van de verenigde kamers van beroep kan cassatieberoep worden ingesteld overeenkomstig de bepalingen van het vierde deel, boek III, titel IVbis, van het Gerechtelijk Wetboek.”

Deze bepaling dient samen gelezen te worden met art. 1121/5 van het Gerechtelijk Wetboek:

“De rechtspleging van cassatieberoep in tuchtzaken wordt geregeld zoals in burgerlijke zaken, behalve wat de volgende afwijkingen betreft:

- 1° de termijn om cassatieberoep in te stellen, bedraagt twee maanden te rekenen van de kennisgeving van de beslissing;*
- 2° de termijn waarover de verweerder beschikt om te antwoorden bedraagt twee maanden. Wanneer de verweerder geen woon- of verblijfplaats of geen gekozen woonplaats heeft in België, dan wordt de termijn verlengd overeenkomstig artikel 55;*
- 3° tenzij de beslissing anders luidt, heeft het cassatieberoep schorsende kracht;*
- 4° de door het Hof van Cassatie gewezen arresten worden door de griffier van het Hof bij gerechtsbrief ter kennis gebracht aan de partijen alsook aan de Orde, het Instituut of de rechtspersoon die krachtens de wet waakt over de eerbiediging van de beroepsregels;*
- 5° na cassatie wordt de zaak naar hetzelfde, doch anders samengestelde tuchtrechtscollege verwezen. Dit rechtscollege voegt zich naar de beslissing van het Hof betreffende het door dat Hof beslechte rechtspunt. Indien het onmogelijk is om het tuchtrechtscollege anders samen te stellen, wordt daarvan melding gemaakt in de eindbeslissing;*
- 6° het Hof van Cassatie oordeelt over de kosten van het cassatiegeding.”*

De rechtspleging van voorziening in cassatie wordt geregeld zoals in burgerlijke zaken. Wel voorziet het Gerechtelijk Wetboek enkele bijzonderheden: de termijn voor het instellen van de voorziening is twee maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing.

²⁴⁹ Gewijzigd bij Wet van 10 april 2014 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de procedure voor het Hof van Cassatie en de wrakingsprocedure. Zie: art. 1121/1 § 1, 12° Ger.W (betreft BIV)

De belangrijkste taak van het Hof van Cassatie is het toezicht uitoefenen op de rechterlijke beslissingen gewezen door de feitenrechters. Het Hof van Cassatie waakt over de juiste toepassing en interpretatie van de wet en verzekert aldus de eenheid van de rechtspraak.

Het Hof van Cassatie neemt kennis van de beslissingen in laatste aanleg die voor het Hof worden gebracht wegens overtreding van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen. De vaststelling van feiten behoort echter tot de rechtsmacht van de bodemrechter.

Wie van oordeel is dat de Kamer van Beroep zich heeft bezondigd aan schending van de wet of schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen kan naar het Hof van Cassatie stappen.

Sinds 2014 werkt het cassatieberoep in beginsel schorsend.²⁵⁰ Tenzij de Kamer van Beroep een beslissing 'uitvoerbaar bij voorraad' heeft genomen, impliceert dat wanneer betrokkene cassatieberoep heeft aangetekend de tuchtsanctie (schorsing, schrapping) wordt opgeschort. Betrokkene mag aldus verder het beroep kan uitoefenen in afwachting van een uitspraak door het Hof van Cassatie.

Cassatie kan de tuchtbeslissing van de Kamer van Beroep vernietigen. In dat geval zal de zaak verwezen worden naar een anders samengestelde Kamer. De Kamer van Beroep is immers voorzien van vervangende leden, zodat steeds een geldige beslissing kan worden genomen.

§ 7. Maximale transparantie voor tuchtdossiers

De Vastgoedmakelaarswet voorziet in nieuwe mogelijkheden om de klager en/of derden beter op de hoogte te houden van de tuchtspraak.²⁵¹ Het gaat hier om het bereiken van een delicaat evenwicht tussen transparantie en het recht op de persoonlijke levenssfeer.

Op basis van de oude wetgeving was het zo dat diegene die een klacht bij het BIV indiende, niet zomaar kon worden geïnformeerd van de uiteindelijke beslissing in het dossier. Wel werd de klager uitgenodigd om aanwezig te zijn op de zitting en dus zo de tuchtspraak te vernemen. Maar wanneer het voor de klager niet lukte om die dag aanwezig te zijn, bleef hij in het ongewisse over de uitspraak.

Vanaf 1 september 2013 kwam hier verandering in: als de klager erom vraagt, zal het beschikkend gedeelte van de uitspraak hem meegedeeld worden. Met het 'beschikkend gedeelte' bedoelen we dus de beslissing of de strafmaat op zich. Zo weet de klager tenminste wat de uitspraak was in zijn dossier: een vrijspraak, een berisping, een schorsing van één maand, of ...

Wil hij meer weten, dan kan de klager ook vragen om de motivering van de uitspraak te mogen inzien. Op basis van ernstige redenen en mits motivering kan de Kamer beslissen dat de klager zelfs inzage krijgen in het volledige dossier.

²⁵⁰ Wet van 10 april 2014 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de procedure voor het Hof van Cassatie en de wrakingsprocedure. Zie: art. 1121/1 § 1, 12° Ger.W (betreft BIV)

²⁵¹ art. 21 Vastgoedmakelaarswet

Daarnaast kan het BIV bepaalde tuchtuitspraken aan derden meedelen. Mits akkoord van de Uitvoerende Kamer kan deze derde kennis nemen van de het motiverend gedeelte alsook inzage krijgen in het volledige dossier. Met eenparigheid van stemmen kan de Kamer op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat het motiverend gedeelte van de beslissingen wordt meegedeeld aan derden of dat hun inzage in het tuchtdossier wordt toegestaan.

Maar ook het grote publiek zal in bepaalde gevallen op de hoogte kunnen gebracht worden van uitspraken. De Vastgoedmakelaarswet²⁵² voorziet in de mogelijkheid een gehele of gedeeltelijke publicatie van een tuchtuitspraak als een soort bijkomende sanctie. Het spreekt voor zich dat dit enkel zal gebeuren bij zwaarwichtige dossiers en in situaties waar publicatie relevant is.

AFDELING 2.DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE

§ 1. Algemene procedure

Elke aanvraag met betrekking tot de inschrijving, wederinschrijving of weglating wordt bij ter post aangetekende brief toegezonden aan de voorzitter van de bevoegde Uitvoerende Kamer (p/a Voorzitter Uitvoerende Kamer, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel).

De Kamer kan de aanvrager uitnodigen op de zitting. Geen enkele aanvraag mag worden verworpen zonder dat de aanvrager gehoord werd of opgeroepen bij ter post aangetekend schrijven; de oproeping moet minimum 14 dagen vóór de datum van de vergadering aan de aanvrager worden ter kennis gebracht.

De aanvrager kan zich laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of door één of meer leden van het Instituut die voldoen aan de voorwaarden om voor de Kamers te worden verkozen²⁵³. Wanneer hij niet vertegenwoordigd is door een advocaat, dient het mandaat schriftelijk te zijn. De Kamer kan de persoonlijke verschijning bevelen.

De Uitvoerende Kamers beraadslagen slechts op geldige wijze indien de voorzitter of zijn plaatsvervanger en twee werkende of plaatsvervangende leden aanwezig zijn.

De rechtskundige assessor²⁵⁴ wordt uitgenodigd. Hij neemt echter geen deel aan de beraadslagingen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen beslist de stem van de voorzitter. De Uitvoerende Kamers doen uitspraak bij een met redenen omklede beslissing.

Sinds 14 november 2006²⁵⁵ wordt elke bevestigende beslissing aangaande de inschrijving of weglating, per gewone brief of via e-mail ter kennis gebracht van de betrokkene binnen een termijn

²⁵² art. 15 Vastgoedmakelaarswet

²⁵³ Om zich bij de verkiezingen kandidaat te kunnen stellen moet de vastgoedmakelaar 3 jaar ingeschreven zijn op het tableau van beoefenaars en geen tuchtstraf hebben opgelopen, tenzij zij in ere werden hersteld (art. 3 KB van 20 juli 2012)

²⁵⁴ De rechtskundige assessor is een advocaat hiertoe benoemd door de minister van middenstand. Hij beschikt over een zekere toezichthoudende functie en kan beroep instellen tegen de beslissingen van de Uitvoerende Kamer.

²⁵⁵ Artikel 4 KB van 17 oktober 2006 (Staatsblad van 14 november 2006) tot wijziging van het KB van 27

van zestig dagen na ontvangst van het volledig aanvraagdossier. Voorheen dienden alle beslissingen per aangetekend schrijven te worden betekend.

Een afwijzende beslissing betreffende de aanvraag wordt nog steeds ter kennis gebracht bij ter post aangetekend schrijven en dit binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van het volledige aanvraagdossier.

Indien betrokkene of de rechtskundige assessor van de Kamer niet akkoord gaat met de uitgesproken beslissing kunnen zij elk beroep instellen. Het beroep heeft schorsende kracht en moet worden ingesteld binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. Het beroep, ondertekend door degene die het instelt, wordt aan de secretaris van de Kamer van Beroep toegezonden bij ter post aangetekende brief. Het bewijs van de datum van indiening van het beroep wordt geleverd door de datum van het postmerk.

Het beroep zal behandeld worden door de Kamer van Beroep. De secretaris roept de appellanten ten minstens acht dagen vóór de zitting op bij ter post aangetekende brief en duidt de plaats, de dagen en de uren aan waarop het dossier kan worden geraadpleegd.

§ 2. Specifieke verplichtingen

A. Inschrijving van de stagiairs

Sinds 16 september 2013 is de stage voor de nieuwe stagiairs gewijzigd.²⁵⁶

Stagiairs moeten onmiddellijk, en in functie van hun activiteiten, melden op welke kolom(men) ze willen ingeschreven worden. Indien de stagiair het beroep wenst uit te oefenen als bemiddelaar, dan moet hij stagelopen bij een stagemeeester ingeschreven op de kolom van de vastgoedmakelaar-bemiddelaars. Hetzelfde geldt voor zij die syndicusactiviteiten wensen uit te oefenen. Wanneer een stagiair echter beslist om zich op beide kolommen van de lijst van stagiairs in te schrijven, zullen er zich wellicht twee opties aanbieden: ofwel laat hij zich begeleiden door een stagemeeester die op beide kolommen is ingeschreven, ofwel opteert hij voor twee stagemeeesters waarbij de ene als bemiddelaar is ingeschreven en de andere als syndicus.

In geval van inschrijving op één kolom (kolom 'bemiddelaars' of kolom 'syndici') dient de stagiair tweehonderd dagen beroepspraktijk aan te tonen (stageduur minimaal twaalf maanden, maximaal zesendertig maanden). Wanneer de stagiair zich op beide kolommen van de lijst - al dan niet gelijktijdig - inschrijft, dan zal de tweede stage uit 100 dagen beroepspraktijk bestaan. Dit voor zover de eerste stage van 200 dagen aan het einde werd gevalideerd.

Om bij het BIV ingeschreven te kunnen zijn, moet de kandidaat-vastgoedmakelaar over één van de diploma's beschikken. Op 1 januari 2014 verdween de verouderde²⁵⁷ lijst met diploma's die toegang geven tot het beroep. Iedereen met een bachelorsdiploma (Europees kwalificatieniveau 6) of diploma vastgoedmakelaar (ondernemersopleiding) kan zich bij het BIV inschrijven om het beroep

²⁵⁶ november 1985; thans artikel 50 KB van 20 juli 2012.
Stagereglement goedgekeurd bij KB 23 juli 2013, B.S. 06 september 1993. Het oude stagereglement (goedgekeurd bij KB 3 juni 2007) blijft van toepassing voor de stagiairs waarvan de stage vóór 16 september 2013 van start ging (datum van inwerkingtreding van het nieuw stagereglement). Zij worden automatisch op de twee kolommen ingeschreven en kunnen hun weglating op één van de kolommen aanvragen.

²⁵⁷ Oude diplomalijst zie art. 5 van het KB van 6 september 1993 (thans niet meer van kracht)

van makelaar, syndicus of rentmeester kunnen uit te oefenen, weliswaar voorafgegaan door een 'competentietest'.²⁵⁸

Elke aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagiairs dient, per aangetekend schrijven, verstuurd te worden ter attentie van de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer (p/a Voorzitter Uitvoerende Kamer, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel).

De benodigde documenten worden besproken in het hoofdstuk 'Toegang tot het beroep'.

B. Opname tableau

Op het einde van de stage dient de stagiair-vastgoedmakelaar een bekwaamheidsproef af te leggen. De stagiair die geslaagd is voor de praktische bekwaamheidstest wordt 'van rechtswege' geacht een aanvraag op het tableau van de vastgoedmakelaars te hebben ingediend. De stagiair hoeft aldus geen bijkomend aanvraag 'opname op het tableau' in te dienen.

Pas wanneer de stageperiode met vrucht werd beëindigd, kan de stagiair ingeschreven worden op het tableau van de beoefenaars. De Uitvoerende Kamer of in tweede aanleg de Kamer van Beroep spreekt zich uit over de opname op het tableau na controle en opvolging van de stagedossiers.

C. Wederinschrijving van de stagiairs

De persoon die zijn stage in het verleden voortijdig heeft stopgezet kan te allen tijde om zijn wederinschrijving verzoeken.

Elke aanvraag tot wederinschrijving op de lijst van de stagiairs dient, per aangetekend schrijven, verstuurd te worden ter attentie van de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer (p/a Voorzitter Uitvoerende Kamer, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel).

Hij hoeft niet opnieuw zijn diploma of bewijs van beroepservaring voor te leggen. De benodigde documenten worden besproken in het hoofdstuk 'Toegang tot het beroep'.

D. Wederinschrijving titularis

Vooraleer de Uitvoerende Kamer een beslissing kan nemen inzake een aanvraag tot wederinschrijving dient betrokkene 'aanvraagformulier tot wederinschrijving - titularis' ingevuld en ondertekend, terug te sturen per aangetekend schrijven ter attentie van de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer (p/a Voorzitter Uitvoerende Kamer, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel).

Het aanvraagformulier kan aangevraagd worden bij het secretariaat van de Uitvoerende Kamer.

Het aanvraagformulier moet vergezeld zijn van een recent attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen, alsook een bewijs van goed gedrag en zeden, niet ouder dan drie maanden;

²⁵⁸

KB van 30 augustus 2013 betreffende de toegang van het beroep van vastgoedmakelaar, B.S. 6 september 2013

Van zodra het dossier volledig is, zal betrokkene op de hoogte worden gesteld van de datum van de openbare zitting waarop zijn aanvraag door de Uitvoerende Kamer zal worden behandeld. Vervolgens zal hij in kennis worden gesteld van de genomen beslissing.

De benodigde documenten worden besproken in het hoofdstuk 'Toegang tot het beroep'.

E. Weglating

De persoon die geen vastgoedmakelaarsactiviteiten meer ontwikkelt kan het Instituut verzoeken om weggelaten te worden.

Overeenkomstig artikel 8 van het Reglement van Inwendige Orde van het Instituut, moet de aanvraag tot weglating worden ingediend bij de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer, per aangetekend schrijven, en vergezeld met een verklaring op eer (model van verklaring op eer wordt op éénvoudig verzoek door het secretariaat van de Uitvoerende Kamer toegestuurd).

HOOFDSTUK 8 regels inzake BAV en borgstelling + derdenrekening

Afdeling 1 BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING EN BORGSTELLING

De Richtlijn betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling hebbende tot voorwerp de artikelen 5 en 32 van de plichtenleer van het BIV, is in wezen een samenvatting van de richtlijn 1 en 2 uit de vorige plichtenleer. Het herhaalt de principes van de verzekeringsverplichting voor beroepsaansprakelijkheid en voorziet in dezelfde richtlijn de borgstelling.

Reeds lang is het streven van een verzekeringsverplichting een van de belangrijkste pijlers geweest binnenin het BIV. Hiermee wordt zowel de consument als de vastgoedmakelaar beschermd voor vorderingen lastens de vastgoedmakelaar die ernstige financiële gevolgen met zich kunnen meebrengen.

De soms onmondige consument wordt door de verzekering beschermd tegen de financiële gevolgen voor fouten bij dikwijls een van zijn belangrijkste transacties in zijn leven, waar de implicaties zeer verregaand kunnen zijn. Niet in het minst is de oprukkende claimcultuur tegen vastgoedmakelaars hier een emanatie van.

Ook de vastgoedmakelaar zelf beschermt zijn patrimonium door zich voldoende te laten verzekeren, om zich te kunnen beschermen tegen eventuele claims.

In een periode waar commercie snel dient te gaan, wordt soms vergeten dat de nalatigheden van een vastgoedmakelaar tot schrijnende situaties aanleiding kunnen geven.

De richtlijn is gebaseerd op artikel 5 voor wat de verzekering betreft en artikel 32 van de Plichtenleer voor wat de waarborg voor derdengelden betreft.

§ 1. De verzekeringsnemer

Elke professionele vastgoedmakelaar is verplicht een verzekering beroepsaansprakelijkheid te hebben, ook al is hij tijdelijk inactief. De plichtenleer is immers van toepassing op elke vastgoedmakelaar en is dwingend van zodra een persoon op het Tableau van de Vastgoedmakelaars, op de lijst van de stagiairs of op de lijst van de vastgoedmakelaars die gemachtigd zijn occasioneel het beroep uit te oefenen is opgenomen en zijn erkenning heeft bekomen.

§ 2. De verzekerde

De verzekerde moet onderscheiden worden van de verzekeringsnemer. De verzekeringsnemer is diegene die de polis onderschrijft. De verzekerde is bij een aansprakelijkheidsverzekering diegene die door de verzekering is gedekt tegen vermogensschade.

Iedereen voor wie de vastgoedmakelaar verantwoordelijk is, zal dus onder de verzekeringsdekking vallen. Artikel 3 van de Plichtenleer herinnert hier de aangestelden en elke persoon voor wie de vastgoedmakelaar zich uitdrukkelijk heeft verbonden tot het onder zijn verantwoordelijkheid coördineren van de activiteiten. Zelfstandige medewerkende vastgoedmakelaars worden hieronder niet begrepen.

§ 3. Wie is de benadeelde?

Elke persoon die geschaad is door een handeling van de vastgoedmakelaar waarvoor hij verantwoordelijk wordt gesteld zal als benadeelde worden aanzien.

Hiermee wordt niet enkel de contractant van de makelaar geïnviseerd, doch ook elke derde die schade lijdt.

§ 4. Voorwerp van de verzekering

Het voorwerp van de verzekering, of het verzekerd risico betreft de beroepswerkzaamheden van de vastgoedmakelaar. Naast de gereguleerde activiteit dient ook de verduistering door het personeel gedekt te zijn.

§ 5. Wat valt onder de verzekeringsdekking

De verzekering moet minimum volgende dekking geven:

A. Inzake de burgerlijke aansprakelijkheid

- lichamelijke, materiële of immateriële schade of nadeel toegebracht aan derden ten gevolge van elke contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid door de verzekerde;
- de financiële materiële schade voortvloeiend uit brand, ontploffing of water in gebouwen die aan de makelaar werden toevertrouwd, ontstaan door een gebrekkige uitvoering van de opdracht;
- alle schade aan derden voortvloeiend uit brand, ontploffing, water, gebrek aan onderhoud, verzorging of verzuim ontstaan in gebouwen die aan de makelaar werden toevertrouwd door een gebrekkige uitvoering van de opdracht;
- de schade uit de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating;
- de schade voor specifieke dekkingen voortvloeiend uit de burgerlijke aansprakelijkheid, zoals ongeoorloofde overdracht van voorschot, onvoldoende verzekering afgesloten door de syndicus, uitvoering van niet-dringende werken, misbruik van ontslagrecht, niet tijdig of niet opstarten van een procedure, ...

De polis moet volgende bedragen dekken:

- 1.250.000 euro voor lichamelijke letsels en immateriële gevolgschade
- 250.000 euro voor materiële schade en immateriële gevolgschade
- 250.000 euro voor zuiver immateriële schade.

B. De verduistering of diefstal van personeel of door derden

Ingevolge diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting ten nadele van de verzekerde en zijn cliënteel gepleegd door zijn aangestelden of gepleegd in de lokalen van de verzekerde of op de persoon van de verzekerde of zijn aangestelden.

De polis moet hiervoor minstens 30.000 euro dekken.

C. Borgstelling

De borgstelling die thans wordt opgenomen in deze richtlijn verschilt wel degelijk van de financiële waarborg die voorzien werd in de vorige plichtenleer.

Thans wordt elke schuldvordering van klanten en derden op alle gelden of waarden die aan de makelaar werden toevertrouwd gedekt en niet alleen de derdengelden.

De bedragen die door de polis moeten worden gedekt, werden in tegenstelling tot het absoluut minimum uit de vorige plichtenleer van 25.000 euro, met een systeem van berekening voor het minimum thans algemeen gesteld op 250.000 euro voor elke vastgoedmakelaar.

§ 6. Duurtijd van de verzekering

De verzekering dient dekking te verlenen tijdens de duur van de overeenkomst en tot maximaal 36 maanden na het einde van de polis voor schade opgelopen of kennis van schade gegeven tijdens de duur van de polis. Dit principe wordt door artikel 78 van de Landverzekeringsovereenkomst opgelegd.

De term 'in overweging nemen' is misleidend. De verzekeraar moet dekking verlenen.

De polis blijft ook gelden tot de verjaring van de vordering van een gedupeerde in het kader van een stopzetting van vastgoedactiviteiten.

§ 7. Gevolgen van niet-verzekering

Voor de vastgoedmakelaar is de verzekering een deontologische verplichting.

Het BIV heeft na mededinging een collectieve verzekeringspolis onderhandeld.

Sinds 2016 is de beroepsaansprakelijkheidsverzekering gekoppeld aan de ledenbijdrage bij het BIV. Beide zijn één en ondeelbaar en verschuldigd voor al wie op 31 december om 23u59 is ingeschreven als lid van het BIV.

De vastgoedmakelaars moeten dus niet langer zelf voorzien in hun eigen verzekering. Door het lidmaatschap te betalen is men automatisch verzekerd.

Het niet betalen van de ledenbijdrage (inclusief verzekering) kan leiden tot de schorsing tot zolang de bijdrage niet werd betaald.

Afdeling 2. DERDENREKENING

De regels inzake de derdenrekening zijn opgenomen in de makelaarswet, de regels inzake betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar zijn is enkel van toepassing op de vastgoedmakelaar-bemiddelaar en de vastgoedmakelaar-rentmeester.

De vastgoedmakelaar-syndicus heeft geen derdenrekening nodig, gezien hij per vereniging van mede-eigenaars minstens een zichtrekening bezit voor het werkkapitaal en een spaarrekening voor het reservekapitaal. De syndicus beheert geen gelden van derden, behoudens die van de gemene delen van de mede-eigendom.

De bemiddelaar daarentegen, zal voorschotten van verkoop of verhuur steeds op zijn derdenrekening moeten deponeren. De rentmeester zal ook een derdenrekening aanhouden om zo een correct beheer van de vastgoedportefeuille van zijn klant te kunnen voorleggen. Zo nodig zal hij een aparte rekening per klant aanhouden.

De richtlijn stelt als principe dat de derdenrekening van de vastgoedmakelaar bestemd is voor het ontvangen of overmaken van fondsen en waarden die van derden afkomstig zijn.

De derdenrekening mag nooit een negatief saldo vertonen, er mag geen krediet op toegestaan worden noch mag er een eenheid met eigen rekeningen van de vastgoedmakelaar bestaan.

Ook hier heeft het BIV voorzien in een informatieverplichting bij het onderzoek van tuchtdossiers. De juridisch assessor moet van de vastgoedmakelaar een overzicht krijgen van de derdenrekening wanneer daar om gevraagd wordt. De vastgoedmakelaar kan inzage in deze rekening niet weigeren.

De vastgoedmakelaar is verplicht kennis te geven van zijn derdenrekening op zijn briefpapier of moet minstens bij het verzoek fondsen over te maken het nummer van de derdenrekening opgeven met de mededeling derdenrekening.

De richtlijn wenst zo transparantie te bekomen in de financiële bewegingen van derdengelden ten voordele van de klant.

KB van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut - Staatsblad van 18 oktober 2000.

CAPITA SELECTA

1. ONDERZOEKS- EN INFORMATIEPLICHTEN VAN DE VASTGOEDMAKELAAR IN DE TUCHTRECHTSPRAAK

1. Inleidende beschouwing

Los van de discussie hoe er vandaag wordt gewerkt of wat er wenselijk is, moeten we vaststellen dat de informatieplicht en de aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar steeds toeneemt. Het samenstellen van een degelijk dossier is een noodzaak en zeker in de Vlaamse regelgeving is er reeds uitdrukkelijk sprake van de informatieplicht van de vastgoedmakelaar. Zo heeft de vastgoedmakelaar de (decretale) verplichting om bij het opstellen van een verkoopovereenkomst zowel rekening te houden met de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, als met het bodemdecreet, het energiedecreet, enz.

Er bestaat een groot verschil tussen een goede verkoper en een professioneel vastgoedmakelaar die garant staat (kan staan) voor de goede afhandeling van de toevertrouwde opdracht.

Daar waar in het recent verleden enkel voor het notariaat op vlak van administratieve vereenvoudiging en het elektronisch bestuur (e-gouvernement) deuren werden geopend, is er nu ook een start qua administratieve vereenvoudiging en e-gouvernement voor de vastgoedmakelaar.²⁵⁹ Het lijkt ook niet meer dan logisch dat de vastgoedmakelaar digitaal toegang krijgt tot informatie. Het is de vastgoedmakelaar die eerstelijnsadvies- en informatie dient te verstrekken. Het is immers pas na de ondertekening van de verkoopovereenkomst - en dus in een latere fase - dat de koper met de notaris in contact treedt. De koper moet voldoende geïnformeerd zijn vooraleer hij de koop afsluit ... Informatie die hij ontvangt na de koop zijn als vijgen na Pasen.

De consument heeft recht op informatie. De vastgoedmakelaar moet die geven, maar moet die ook kunnen geven. Het is dan ook onontbeerlijk dat de diverse overheden op een vlotte wijze de vereiste informatie ter beschikking stellen van de vastgoedmakelaar.

2. Wetgeving

Zowel in het tuchtrecht als in het publiek en privaatsrecht kennen we bepalingen die de vastgoedmakelaar verplicht om bij de uitoefening van zijn beroep diverse opzoekingen te doen en de aspirant-koper/huurder correct te informeren.

²⁵⁹ Sinds eind 2011 kunnen hebben ook vastgoedmakelaars digitale toegang tot het Kadaster (Kadasterfinder).

2.1. Tuchtrect vastgoedmakelaar

De BIV-plichtenleer werd goedgekeurd bij KB van 27 september 2006.²⁶⁰ Een aantal bepalingen in de BIV-plichtenleer verwijzen naar de onderzoeks- en informatieplicht van de vastgoedmakelaar.

In algemene bewoordingen legt de plichtenleer een onderzoeks- en informatieplicht op aan de vastgoedmakelaar. Op de controle van de identiteit van de opdrachtgever na, wordt er echter geen concrete invulling gegeven wat deze onderzoeks- en informatieplicht moet inhouden. Dit is ook begrijpelijk gelet op de steeds maar wijzigende wetgeving.

1. Artikel 1 van de plichtenleer:

“Het onderhavige reglement bestaat uit regels die een waardige en integere uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en van de functies binnen het Instituut trachten te garanderen. [...] In het kader van de uitoefening van het beroep, moeten de vastgoedmakelaars zich eveneens houden aan de inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid, en dienen zij de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende deze uitoefening te eerbiedigen, ondermeer: [...] 2° de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, en de besluiten genomen ter uitvoering van deze wet; [...]”

Met deze bepaling werden de basisprincipes van het tuchtrect opgenomen. Deze bepaling onderscheidt drie types van tuchtrectelijke tekortkomingen:

- De schending van een bepaling van het reglement van plichtenleer, bestaande uit 86 artikels (en 2 richtlijnen) die tal van situaties of risico's moeten dekken waarmee een vastgoedmakelaar in aanraking kan komen of die deze laatste moet vermijden;
- Het stellen van een gedraging, welke zonder een beroepsfout te zijn of een bepaling van de plichtenleer te schenden, niettemin de eer en de waardigheid schendt van het beroep van vastgoedmakelaar.
- De schending van een rechtsregel buiten de plichtenleer, welke een beroepsfout uitmaakt. De naleving van de wetgevingen en reglementeringen waarnaar in dit artikel wordt verwezen, is nauw verbonden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar: de wet marktpraktijken, de witwaswetgeving, wetgeving inzake mede-eigendom, enzovoort. Deze lijst is echter niet exhaustief en betreft slechts een opsomming van zeer relevante wetgevingen. Naast de uitdrukkelijk opgesomde wetgeving vallen ook andere reglementeringen onder deze noemer (energiedecreet, bodemdecree, ...). Dit impliceert dat de niet-naleving van een informatieplicht – zoals voorzien in andere wetgeving of reglementaire bepalingen – eveneens als een tuchtrectelijke tekortkoming kan worden aanzien.

2. Artikel 12 van de plichtenleer van de vastgoedmakelaar stelt het volgende:

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

²⁶⁰ Belgisch Staatsblad, 18 oktober 2006.

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.”

Deze bepaling is belangrijk. Ze is de pijler voor het bekwaam uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar en een waarborg voor zijn meerwaarde. Ze moeten op één lijn liggen met de notie “professionalisme”. Deze bepaling heeft niet de bedoeling het professionalisme van de vastgoedmakelaar in een strak, eng keurslijf van vooraf vastgelegde verplichtingen en criteria te steken. De vastgoedmakelaar weet perfect dat op een goed niet alleen een hypothecaire inschrijving of een beslag kan wegen. De snelle en naar Gewest gediversifieerde evolutie van de op de goederen toepasselijke wetgeving en reglementering (ruimtelijke ordening...) herinnert ons aan noties als bodemvervuiling, verscheidene rechten van voorkoop, conformiteitsnormen, enz. Men mag ook de invloed van het huwelijksstelsel van de opdrachtgever of van een koper op de geldigheid of tegenstelbaarheid van een transactie (woninghuur, verkoop, ...) niet uit het oog verliezen.

3. Artikel 12 hangt samen met **artikel 13** van de plichtenleer:

“De vastgoedmakelaar zal zich vergewissen van de identiteit, de hoedanigheid en de precieze gegevens van zijn opdrachtgever of zijn vertegenwoordigers, alsook van de toereikendheid van de bevoegdheden van deze personen voor het doel van zijn opdracht. Hij zal de partijen informeren over het bestaan van een eventuele verbintenis tot sterkmaking.

Is de opdrachtgever die de vastgoedmakelaar voor zich heeft, de juiste persoon? De echte eigenaar, de enige eigenaar, de enige erfgenaam? De vastgoedmakelaar is verplicht te weten met wie hij te doen heeft. Er wordt aan herinnerd dat de opdrachtgever niet noodzakelijkerwijs de echte eigenaar of verhuurder moet zijn: de opdrachtgever kan een persoon zijn die zich sterk maakt voor de verbintenis of bekrachtiging van deze personen en het is bijgevolg logisch dat sommige contracten melding maken van de mogelijke tussenkomst van iemand die zich sterk maakt. Het is echter uiterst belangrijk de geïnteresseerde koper/huurder op de hoogte te brengen van het feit dat iemand zich sterk maakt, zodanig dat ze met kennis van zaken kunnen kopen of huren.

4. Verder hebben we **artikel 54 en 55** van de plichtenleer:

Artikel 54 BIV-plichtenleer: *“De vastgoedmakelaar-bemiddelaar ziet er steeds op toe dat de door hem meegedeelde prijzen van de goederen overeenstemmen met deze overeengekomen met de opdrachtgever.”*

Dit artikel is erop gericht het publiek betrouwbare en door de opdrachtgevers controleerbare informatie te verstrekken. Bovendien moet deze bepaling in samenhang gelezen worden met artikel 55 van de plichtenleer.

Artikel 55 BIV-plichtenleer: *“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.”*

Deze bepaling beoogt een verificatie van de vastgoedmakelaar betreffende de werkelijke beschikbaarheid van het aangekondigde goed (bijvoorbeeld: lopend huurcontract) en de ware juridische context van de verhandeling (vervreemding van het goed of overdracht van aandelen, erfpacht, enz.). De vastgoedmakelaar dient dus over de noodzakelijke informatie te beschikken.

2.2. Publiek en Privaat recht

Zoals eerder aangehaald,²⁶¹ kan ook de schending van een rechtsregel buiten de plichtenleer een tuchtrechtelijke overtreding uitmaken. De naleving van de wetgevingen en reglementaire bepalingen waarnaar in artikel 1 BIV-plichtenleer wordt verwezen, is niet exhaustief en betreft slechts een opsomming van zeer relevante wetgevingen. Hoewel in deze bepaling enkel wordt verwezen naar federale wetgeving, is de regionale wetgeving hiermee niet uitgesloten.

2.2.1. Federaal

De tussenpersonen bij onroerendgoedtransacties moeten rekening houden met de bepalingen uit het Wetboek Economisch Recht. Hij moet met andere woorden de kandidaat-koper behoorlijk en nuttig voorlichten betreffende de kenmerken van het onroerend goed en de verkoopvoorwaarden.

2.2.2. Vlaanderen

Het samenstellen van een degelijk dossier is een noodzaak en zeker in de Vlaamse regelgeving is er reeds uitdrukkelijk sprake van de informatieplicht van de vastgoedmakelaar. Zo heeft de vastgoedmakelaar de (decretale) verplichting om bij het opstellen van een verkoopovereenkomst zowel rekening te houden met de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, het bodemdecreet, het energiedecreet, watertoetsreglementering ...

Bij wijze van voorbeeld staan we hieronder stil bij de **‘bijzondere informatieplicht’** zoals voorzien in de **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**.

Driemaandelijks verschijnt in het Belgisch Staatsblad de lijst van gemeenten waarvan het plannenregister en vergunningenregister beschikbaar is.²⁶² Deze publicatie is belangrijk voor de vastgoedmakelaar, omdat voor deze gemeenten een bijzondere informatieplicht geldt bij de verkoop/verhuur van onroerende goederen. Op datum van 27 mei 2016 is deze bijzondere informatieplicht van toepassing in 256 Vlaamse steden en gemeenten.²⁶³

De consument (kandidaat-koper) moet vooraf weten welke problemen er zich kunnen stellen met een bepaald onroerend goed. Van zodra het plannenregister en vergunningenregister op de gemeente beschikbaar is, dient de vastgoedmakelaar rekening te houden met deze informatieverplichting.

De stedenbouwkundige status van een onroerend goed bepaalt in grote mate de waarde ervan. Werd er gebouwd zonder of in strijd met de vergunning, dan vormt het daardoor ontstane wederrechtelijk karakter van het goed een verborgen gebrek, waarover de aspirant-koper nadrukkelijk en volledig dient te worden ingelicht, en dit vooraleer hij zich contractueel verbindt.

Wie onroerende goederen te koop stelt of voor meer dan negen jaar te huur aanbiedt in een gemeente opgenomen in voornoemde lijst, moet zich houden aan bijzondere

²⁶¹ Zie bespreking bij artikel 1 BIV-plichtenleer.

²⁶² artikel 7.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

²⁶³ <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Handhaving/Informatieverplichting>

informatieverplichtingen voor elke vorm van publiciteit. Zo wordt de consument, de koper en huurder beter geïnformeerd en dus beter beschermd. Wie de verplichting niet naleeft, is strafbaar.

Deze informatieverplichting geldt zowel voor de vastgoedmakelaar, de notaris, als voor de eigenaar die zijn eigen woning verkoopt of verhuurt. Sinds 1 september 2009 moet deze informatie eveneens opgenomen zijn in de verkoopovereenkomst.

De bijzondere informatieverplichtingen zijn de volgende:

1. of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;
3. of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing;
4. of er op het goed een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
5. of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.

Het opvragen van deze informatie bij de gemeenten gaat soms gepaard met praktische problemen. Zo werd vastgesteld dat er bij enkele gemeenten lange wachttijden zijn om de informatie te bekomen. Tot in augustus 2010 mocht geen publiciteit worden gevoerd indien men niet in het bezit was van deze informatie. Wie dit toch deed, riskeerde zware geldboetes. Medio 2008 ontvingen verschillende verkopers, vastgoedmakelaars en notarissen een proces-verbaal van waarschuwing, omdat zij reeds publiciteit voerden zonder de informatie in de publiciteit op te nemen.

Sinds 19 augustus 2010²⁶⁴ trad een belangrijke wijziging in werking. Zo mag sindsdien bij de tekoopstelling van een onroerend goed reeds publiciteit worden gevoerd van zodra een stedenbouwkundig uittreksel werd aangevraagd. De informatie moet nog steeds worden opgevraagd, maar de publiciteit mag al starten. Van zodra men de informatie heeft ontvangen, moet deze worden opgenomen in de publiciteit. De kostprijs voor deze informatie verschilt van gemeente tot gemeente (van gratis tot 115 euro).

De niet-naleving van de decretale informatieverplichtingen is een misdrijf, dat gesanctioneerd wordt met zware straffen die kunnen oplopen tot een geldboete van € 400.000 en /of een gevangenisstraf van 5 jaar. Daarnaast zal duidelijk zijn dat de vastgoedmakelaar die bij de niet-naleving in gebreke blijft, zich blootstelt aan schadeclaims van kopers die hierdoor schade zouden oplopen.

3. In te zamelen informatie en de problematiek van de toegang tot deze informatie.

De vastgoedmakelaar moet zich vergewissen omtrent de bevoegdheid/bekwaamheid van zijn opdrachtgever. Dit zowel indien de opdrachtgever een natuurlijke persoon²⁶⁵ is dan wel een rechtspersoon²⁶⁶. Deze verplichting zit vervat in artikel 13 van de BIV-plichtenleer.

²⁶⁴ Inwerkingtreding decreet van 16 juli 2010 tot wijziging Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. van 9 augustus 2010).

²⁶⁵ Rechts- en handelingsbekwaamheid; burgerlijke staat: al dan niet gehuwd, samenwonend?, onderzoek van eventuele onverdeeldheden, mede-eigenaars?, minderjarigen en onbekwaam-verklaarden?

²⁶⁶ Onderzoek naar statutaire en vertegenwoordigingsbevoegdheid bij vennootschappen.

Daarnaast zal de vastgoedmakelaar de noodzakelijke informatie dienen te verzamelen omtrent het onroerend goed zelf. Denken we hierbij aan: eigendomstitel²⁶⁷, kadastrale legger, plannen, bodemattest²⁶⁸, hypothecaire toestand²⁶⁹, stedenbouwkundige informatie, elektriciteitsattest, energieprestatiecertificaat, bestaande contracten met derden (bv. huurovereenkomst), staat het pand op de lijst van monumenten, stads- en dorpsgezichten, zonevreemd en/of illegaal²⁷⁰, enzovoort.

Een belangrijk deel van de informatie die de vastgoedmakelaar moet meedelen aan zijn cliënteel wordt bijgehouden door diverse overheden en diensten (gemeenten, kadaster, hypotheekkantoor, OVAM, Vlaams Energieagentschap, ...). Sommige informatie is wel publiek, maar makkelijk raadpleegbaar is iets anders. Andere informatie is in handen van overheidsdiensten, maar wordt gewoon niet meegedeeld. Sommige informatie kan gevraagd worden maar binnen welke termijn de informatie wordt gegeven, is dan weer niet geregeld. Meer en meer informatie wordt opgeslagen in databanken. Een belangrijke vraag is dat de vastgoedmakelaar (rechtstreeks) toegang zou krijgen tot deze databanken.

Niet elke administratie is ervan overtuigd dat de vastgoedmakelaar over de door hen bijgehouden informatie moet beschikken om zijn beroep op een correcte wijze te kunnen uitoefenen. Dat de vastgoedmakelaar deze informatie wil opvragen en onmiddellijk wil kunnen raadplegen, is echter vrij evident. Dit omdat deze informatie reeds noodzakelijk is vooraleer de koopovereenkomst wordt afgesloten. Partijen dienen geïnformeerd te zijn vóór dat zij het compromis ondertekenen. Wanneer zij slechts geïnformeerd zijn bij het verlijden van de notariële akte, is het te laat.

Gemeentebesturen beschikken over heel wat informatie omtrent onroerende goederen. Om aan de behoefte om informatie te beantwoorden en om de werklast voor gemeenten te beperken, werkte de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten in samenwerking met de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen een modelformulier vastgoedinformatie uit. De vastgoedmakelaars maken gebruik van dit nuttig werkinstrument. Doorgaans krijgt de vastgoedmakelaar van de gemeente dit formulier ingevuld terug.

Net zoals de notarissen kunnen de vastgoedmakelaars sinds eind 2011 het Kadaster online raadplegen vanuit hun kantoor.

²⁶⁷ De vastgoedmakelaar dient na te gaan of kandidaat-verkoper wel eigenaar is. De vastgoedmakelaar dient info van zijn opdrachtgever te controleren. (Brussel, 28 januari 1999, *J.T.*, 2 oktober 1999, p. 624). De vastgoedmakelaar die noch de eigendomstoestand, noch de hypothecaire toestand van het te verkopen goed nagaat, begaat een fout (Hof van Beroep Gent, 23 april 1997, *R.W.*, 1999-2000, p. 329).

²⁶⁸ In een arrest van 24 juni 2010 bevestigde het Hof van Cassatie een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen waarin een koopovereenkomst van een onroerend goed werd nietig verklaard wegens het ontbreken van een bodemattest op het moment dat de onderhandse akte werd getekend.

²⁶⁹ De vastgoedmakelaar dient na te gaan of het 'vrij en onbelast' verkocht kan worden. Vermeldt hij op het compromis, in tegenstelling met de realiteit, dat de verkoop voor 'vrij en onbelast' geschiedt, dan begaat de vastgoedmakelaar een fout die op basis van artt. 1382 en 1383 B.W. gesanctioneerd kan worden (cf. Hof van Beroep Gent, 13 december 2001, *T.G.R.*, 2002, p. 218; TIMMERMANS, R., *De nieuwe deontologie van de vastgoedmakelaar*, Kluwer, 1999, p. 159).

²⁷⁰ De aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar komt in het gedrang als hij bij de bemiddeling voor de verkoop van een (gedeeltelijk) illegale constructie niet de volledige juiste informatie meedeelt aan de kandidaat-koper. Het feit dat geen stedenbouwkundige vergunning bekomen werd voor bepaalde bouwwerken is een verborgen gebrek en verplicht de verkoper de door de koper geleden schade te vergoeden. Daarentegen gaat de onderzoeksplicht van de notaris niet zo ver dat hij verplicht is zich de bouwvergunning te laten overhandigen en ter plaatse te gaan controleren of er geen bouwwerken in strijd met de vergunning werden opgericht. Eenzelfde redenering geldt mutatis mutandis voor de vastgoedmakelaar (Leuven, 18 februari 2003, *T. App.*, mei 2003, p. 34).

Het bodemattest moet aangevraagd worden bij OVAM. Personen die bij OVAM regelmatig bodemattesten aanvragen (zoals vastgoedmakelaars), kunnen werken met een lopende rekening. Dit biedt de mogelijkheid om via het internet het bodemattest aan te vragen.

Belangrijke stappen zijn al gezet, toch zijn er nog veel informatiebronnen die niet toegankelijk zijn voor de vastgoedmakelaar. Denken we aan het Centraal Bestand van Beslagberichten (CBB).²⁷¹ Het valt te betreuren dat de vastgoedmakelaar geen toegang heeft tot dit bestand. De kennisname van de schuldeisers, die de spelbrekers kunnen zijn bij de vrije overdracht van een onroerend goed, is juist relevant.

4. Enkele casussen inzake informatieplicht vastgoedmakelaar

- foutieve oppervlakte onroerend goed²⁷²
- bodemverontreiniging²⁷³
- foutieve informatie omtrent BTW-voordeel (verkoop nieuwbouw)²⁷⁴
- stedenbouwkundige bestemming (permanente bewoning versus weekendhuisjes)²⁷⁵

²⁷¹ Het CBB is op 31 januari 2011 in werking getreden en heeft als doel een gecentraliseerd systeem ter beschikking te stellen voor het aanmaken, het beheer en de consultatie van beslag, delegatie, overdracht en collectieve schuldenregeling. (Kim BREYDELS, 'Centraal Bestand Beslagberichten, nieuwe dienstverlening van de OVB', *Ad Rem*, 2011, nr.5, p.40)

²⁷² **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1675, 22 oktober 2010** [De door de makelaar geadverteerde oppervlakte stemde niet overeen met de reële oppervlakte. De makelaar kreeg in casu een 'berisping' opgelegd.]; **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1826, 25 maart 2011.**

²⁷³ **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 607, 19 september 2008** [In het kader van een verkoopbemiddeling van een appartement zou de makelaar nagelaten hebben de koopster correct te informeren over de bodemproblematiek van het verkochte appartement. In casu bestond er een ernstige bodemsaneringsproblematiek en was er door de Vereniging van Mede-eigenaars een bodemsaneringsproject ingediend dat nog niet bekrachtigd werd door OVAM. In casu kon de makelaar aantonen dat hij koopster tijdig en volledig had geïnformeerd. De makelaar kreeg dan ook geen sanctie opgelegd.]

²⁷⁴ **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1671, 22 oktober 2010** [Formeel werd verklaard dat de koop kon plaatsvinden met toepassing van een BTW-voordeel en andere kortingen, voor een totaal bedrag van 10.000 euro, terwijl de voorwaarden voor deze kortingen geenszins vervuld waren. De makelaar had via zijn bediende, voor wie hij deontologisch aansprakelijk is, in zijn e-mail aan klager een vergissing gemaakt bij de berekening van de totale kostprijs bij de voorgenomen aankoop van een woning. Ten onrechte werd vermeld dat 7.500€ BTW-voordeel verkregen kon worden bij verkoop in 2009. Deze heel bijzondere BTW-regeling was onjuist omdat aangeklaagde niet wist dat de woning al officieel betrokken was (domiciliëring) in 2008. De makelaar was te goeder trouw voortgegaan op de verklaringen van zijn opdrachtgever. In casu was deze vergissing rechtgezet vooraleer de koper de onderhandse verkoopsovereenkomst tekende. In deze "compromis" ging de koper-klager trouwens akkoord met de principiële regeling over de BTW en dat er geen garanties verstrekt werden over tegemoetkomingen van overheidswege. De makelaar werd hier vrijgesproken.]

²⁷⁵ **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1857, 6 mei 2011** [In casu stelde beklagde een onjuiste verkoopovereenkomst op – foutieve vermelding van de stedenbouwkundige situatie – overeenkomst werd door Rechtbank nietig verklaard. Beklaagde diende de regels van het decreet Ruimtelijke Ordening na te leven en de juiste vermeldingen te verstrekken in publiciteit en verkoopovereenkomst: schorsing 1 maand.]; **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 637, 19 september 2008** [Via zijn internetsite biedt een makelaar een aantal bouwgronden te koop aan. Kopers reageren op deze advertentie en verklaren hierbij duidelijk dat zij op zoek zijn naar een bouwgrond voor het bouwen van hun gezinswoning. De verkoopcompromis wordt ondertekend. Nadien blijkt uit navraag bij de gemeente dat de aangeboden gronden enkel bedoeld zijn voor het oprichten van weekendhuisjes. De makelaar had nagelaten een volledig verkoopdossier samen te stellen en de vereiste stedenbouwkundige informatie op te vragen. De makelaar had daarenboven aan de aspirant-kopers verzwegen dat de grond niet in aanmerking kwam voor permanente bewoning, maar voor weekendhuisjes. De makelaar schendt hiermee de verplichting een volledig dossier samen te stellen en heeft in dit kader nagelaten de kopers correct en tijdig over voor hun essentiële informatie in te lichten. In casu kreeg de makelaar een 'schorsing' opgelegd van 9 maanden.]; **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 802, 25 februari 2010** [In casu werd ondermeer rekening gehouden met het feit dat de makelaar de stedenbouwkundige informatie had opgevraagd bij de bevoegde gemeente, maar dat deze laatste pas 2 maand na de vraag de makelaar antwoordde (pand was niet vergund als meergezinswoning), toen de compromis reeds werd voorgelegd aan de notaris.]

- onvolledig verkoopdossier²⁷⁶
- hypothecaire staat²⁷⁷
- ontbreken energieprestatiecertificaat²⁷⁸
- erfdienstbaarheden (toegang elektriciteitscabine)²⁷⁹

Slotbeschouwing

Het is duidelijk dat de vastgoedmakelaar een onderzoeks- en informatieplicht heeft, dit mag ook blijken uit de BIV-plichtenleer en de tuchtrechtspraak.

Het is de vastgoedmakelaar die eerstelijnsadvies- en informatie dient te verstrekken, terwijl het doorgaans pas na de ondertekening van de koopovereenkomst is dat de cliënt met de notaris in contact treedt. En dus moeten we vermijden dat de koper onvoldoende geïnformeerd is vooraleer hij de koop afsluit.

We moeten de onderzoeks- en informatieverplichting echter wel in de juiste context plaatsen. Nalatigheid en kwade trouw worden duidelijk bestraft. Men kan echter niet van de vastgoedmakelaar eisen dat hij over dezelfde kennis en bekwaamheden beschikt als een notaris, advocaat, fiscalist, architect of andere specialisten. De juridische constructies waarmee we in de vastgoedsector worden geconfronteerd kunnen zeer complex zijn. De vastgoedmakelaar moet zich er wel van bewust dat indien dit nodig is, hij zich laat bijstaan door een specialist ter zake.

Tenslotte, zoals hierboven reeds eerder werd aangehaald, moet de vastgoedmakelaar ook toegang hebben tot de informatie vooraleer hij deze kan geven. Het is dan ook onontbeerlijk dat de diverse overheden op een vlotte wijze de vereiste informatie ter beschikking stellen van de vastgoedmakelaar. Er is reeds een belangrijke weg afgelegd, maar we zijn er nog niet helemaal.

²⁷⁶ **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 710, 14 mei 2009** [In casu ontbrak de kadastrale legger en het bodemattest.]

²⁷⁷ **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1801, 11 februari 2011** [Bij de informatieverstrekking had de makelaar niet meegedeeld dat de bedrijfsgebouwen belast waren met schulden en voor dit pand geen handlichting mogelijk was. De makelaar had in de “compromis” erop gewezen dat de handlichting nog bekomen diende te worden. Het blijkt evenwel niet hoeveel schulden het goed bezwaarden. De makelaar had nagelaten de nodige hypothecaire opzoekingen te doen. De Uitvoerende Kamer oordeelde dat de makelaar was tekortgekomen aan zijn informatieplicht en dat deze het irreële van de voorgestelde handlichting had moeten signaleren. De makelaar kreeg een schorsing van 1 maand.]

²⁷⁸ **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1812, 25 februari 2011** [In casu waren er diverse inbreuken losstaand van de informatieplicht, wat ontbreken EPC betreft stelde de Kamer “Aangeklaagde heeft het EPC niet meegedeeld. Zij had dit op het huurcontract moeten vermelden zo dit bestond. Zo het niet bestond, had zij moeten aandringen dat dit opgemaakt werd. (...) Acht de lastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.”: schorsing 1 week.];

Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1996, 6 januari 2012 [De makelaar had een opdracht gekregen om de woning te verkopen. Pas later, toen al een koper gevonden was en de “compromis” ondertekend was, vroeg hij een EPC-attest aan. Dat de makelaar verkoos te wachten tot het pand vrijkwam (de huurder vertrokken was) vormt geen excuus. Waar de makelaar het goed – zonder EPC-attest – werd verkocht / liet verkopen, vond de koper hierin de ideale (drog)reden om de akte niet te willen verlijden. De makelaar kreeg hiervoor een ‘waarschuwing.’]

²⁷⁹ **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 737, 30 oktober 2009** [Na ondertekening koopovereenkomst blijkt dat er op het perceel een elektriciteitscabine met erfdienstbaarheid aanwezig was. De elektriciteitscabine was blijkbaar bijzonder goed weggestoken en werd door de kopers pas na diverse bezoeken opgemerkt. Bij het onderhandelen met en rondleiden van de kopers is de vastgoedmakelaar tekort geschoten aan zijn informatieplicht door te hebben nagelaten melding te maken van de aanwezigheid van een hoogspanningscabine met erfdienstbaarheid op het terrein. Mede gezien de goede trouw van aangeklaagde kreeg hij een ‘waarschuwing.’]

2. Privacycommissie geeft aanbeveling aan verhuurders en vastgoedmakelaars over informatie-inzameling huurder

Op 18 maart 2009 bracht de Privacycommissie een aanbeveling uit, hoofdzakelijk over gegevens die worden verwerkt bij een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats van de huurder of bij een commerciële huurovereenkomst. Wij stellen vast dat de Privacycommissie rekening heeft gehouden met diverse opmerkingen van de vastgoedsector.

Hoewel er naargelang van het ogenblik waarop de gegevens worden verzameld ruimte is voor nuance en uitzonderingen, beschrijft de aanbeveling heel precies tot waar de eigenaar of vastgoedmakelaar kan gaan wanneer hij gegevens opvraagt bij de kandidaat-huurder.

Algemene identificatiegegevens

Hier is de Commissie van oordeel dat de gegevens zoals de naam, voornaam, adres, wettige vestiging in België en geboortedatum, noodzakelijk zijn om een huurcontract af te sluiten. De voorlegging van de identiteitskaart of ander bewijskrachtig document kan worden geëist om de juistheid ervan na te gaan.

De Commissie is daarentegen van oordeel dat vragen naar etnische oorsprong, geboorteplaats en rijksregisternummer buiten proportie is. De Commissie meent dat het gegeven 'nationaliteit' niet relevant is bij de selectie tussen kandidaat-huurders.

Burgerlijke staat, telefoonnummer en nummerplaat kunnen al dan niet relevante gegevens zijn. Zo is het verboden de nummerplaat van een huurder te verwerken, behalve wanneer de huurwoning een parkeerplaats heeft waarvoor voertuigherkenning vereist is, bijvoorbeeld om de huurder toegang te geven of toezicht te houden op de parkeerplaats. Het gegeven 'gehuwd' of 'wettelijk samenwonend' is nuttig en noodzakelijke informatie. De opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende de huur moeten immers gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk. De weigering van een kandidaat-huurder om dit gegeven te verstrekken kan volgens de Commissie echter geen weigering om de huurovereenkomst af te sluiten rechtvaardigen.

Financiële gegevens

Hoewel algemeen wordt aangenomen dat de vastgoedmakelaar niet instaat voor de solvabiliteit van de kandidaat-huurder, dient de vastgoedmakelaar de algemene financiële draagkracht te onderzoeken, en minstens de manifeste insolventie aan de verhuurder-eigenaar kenbaar te maken.

Een verhuurder moeten kunnen nagaan of een huurder solvabel genoeg is om de maandelijkse huur te betalen. De mening is vrij ruim verspreid dat de woonquote ongeveer 35% van het inkomen mag bedragen. Hiervoor is het voldoende zicht te hebben op de regelmatige inkomsten. De kennisname van de globale financiële situatie van de kandidaat-huurder is niet noodzakelijk.

Zo valt het te verantwoorden dat een kandidaat-huurder een loonfiche toont (waarop, voor zover de huurder dit wenst, de identiteit van de werkgever, de beroepsactiviteit en andere niet-pertinente gegevens onleesbaar worden gemaakt), maar hoeft hij de verhuurder hiervan geen kopie te geven aangezien de loutere vaststelling van de solvabiliteit volstaat. Het is echter wel aanvaardbaar dat de vastgoedmakelaar een bewijs van dit inkomensonderzoek wenst te houden door er een kopie van te

nemen. In geval van twijfel over de echtheid van het document of onleesbaarheid, kan de naam van de werkgever worden gevraagd om het document te controleren.

Diverse gegevens

De verhuurder kan gegevens opvragen over de personen die het pand zullen betrekken, bijvoorbeeld met hoeveel ze zullen zijn en wat hun leeftijd bij benadering is.

Uittreksels uit het strafregister (getuigschrift goed gedrag en zeden) zijn volgens de privacywet in principe verboden.

Verwerking van gegevens over de gezondheidstoestand van een kandidaat-huurder is volgens de Commissie slechts toegelaten mits twee voorwaarden worden nageleefd. Ten eerste dient de huurder zijn herroepbare, schriftelijke toestemming te verlenen. Ten tweede moet het gegeven nuttig zijn. Zo kan het relevant zijn dat een gehandicapte persoon zijn gezondheidstoestand beschrijft wanneer hij geïnteresseerd is in een appartement dat speciaal aan zijn behoeften is aangepast.

Aanbeveling als leidraad.

Bij de informatie-inzameling moet rekening worden gehouden met de Privacywet en met de antidiscriminatiewet. De aanbeveling is hiervoor een handige leidraad. In tegenstelling tot het eerder standpunt van de Privacycommissie in 2007, is de aanbeveling voor de sector zeker werkbaar.

Voor de verzameling van de meeste gegevens maakt de Privacycommissie geen probleem (naam, adres, geboortedatum, reguliere/wettige vestiging, burgerlijke staat (gehuwd/samenwonend), telefoonnummer, loonfiches, rekeninguittreksels, aantal bewoners/kinderen...).

De Privacycommissie heeft het wel moeilijk met het opvragen van info bij derden (zoals bij werkgever of vorige eigenaar-verhuurder) en verwijst hiervoor naar de wetgeving inzake privédetectives. Toch laat de Privacycommissie uitzonderingen toe, zoals contactname met werkgever in geval van twijfel omtrent loonfiches. Verder zijn voor de Commissie volgende gegevens niet relevant bij selectie onder kandidaat-huurders: geboorteplaats, nationaliteit, rijksregisternummer, uittreksel strafregister (bewijs van goed gedrag en zeden).

Het opvragen van inlichtingen bij de kandidaat-huurder, met het oog op afsluiten van een huurovereenkomst, wordt door de Privacycommissie als een gerechtvaardigde doeleinde beschouwd. Naargelang van het ogenblik waarop de gegevens worden verzameld laat de Privacycommissie ruimte voor nuance en uitzonderingen. Duidelijk is dat de Privacycommissie, met deze aanbeveling, op verschillende punten rekening heeft gehouden met diverse opmerkingen vanwege de sector.

■

3. Anti-witwaswet: strengere klantenonderzoek in strijd tegen witwassen

In 1993 beoogde de antiwitwaswet²⁸⁰ preventieve maatregelen te installeren ten aanzien van ondernemingen en personen die een financieel beroep uitoefenen. Deze wet voerde de verplichting in tot samenwerking met het oog op het opsporen van verdachte verrichtingen waarvan vermoed wordt dat zij verband houden met het witwassen van geld afkomstig uit verdachte of criminele bron.

Nadien is gebleken dat ook niet-financiële beroepen geconfronteerd werden met gevallen van witwassen van zwart geld in de legale economie. Om tegemoet te komen aan de vindingrijkheid van sommige criminelen werden ook niet-financiële beroepen, zoals vastgoedmakelaars, onder de toepassing van de antiwitwaswet gebracht.²⁸¹ Zo vallen de vastgoedmakelaars sinds 1998 onder toepassing van de antiwitwaswet, syndici en rentmeesters sinds 2004.

Op 20 augustus 2013 verscheen in het Staatsblad het KB van 30 juli 2013 tot goedkeuring van het antiwitwasreglement voor vastgoedmakelaars.²⁸² Er zou verkeerdelijk de indruk kunnen bestaan dat er plots een volledig nieuw amalgaam van verplichtingen aan de vastgoedmakelaars werd opgelegd.

Het antiwitwasreglement heeft als bedoeling de reeds bestaande verplichtingen ten aanzien van de vastgoedmakelaars in één document te vatten waarbij de bestaande regelgeving wordt verduidelijkt, zoals bijvoorbeeld de omschrijving van de bewijsstukken omtrent de identificatie van de cliënt.

Hoewel het merendeel van de verplichtingen reeds bestonden²⁸³ werden er hier en daar toch wel een aantal nieuwigheden ingelast, zoals: een cliëntacceptatiebeleid uitschrijven en het opstellen van een jaarverslag. Eerder had de overheid een gelijkaardige oefening gemaakt voor de diamantsector.²⁸⁴

De antiwitwaswetgeving voorziet in een reeks verplichtingen waaraan vastgoedmakelaars en hun werknemers moeten voldoen.

1. Klantenonderzoek ... “Ken uw cliënt”

a. identificatie en identiteitsverificatie ‘cliënt’ = resultaatsverbintenis

Vastgoedmakelaars moeten hun cliënten en hun eventuele lasthebbers identificeren alsook hun identiteit verifiëren, aan de hand van een bewijsstuk, waarvan een afschrift moet worden genomen op papier of op een elektronische drager.

Voor ‘natuurlijke personen’ omvat deze identificatie: de naam, voornaam, geboortedatum en geboorteplaats van de cliënt. In de mate van het mogelijke moet tevens relevante informatie worden ingewonnen over het adres van de geïdentificeerde persoon. De identiteit dient geverifieerd te worden aan de hand van de identiteitskaart. Indien de cliënt de zijn woonplaats heeft in het buitenland, kan zijn identiteit ook worden geverifieerd aan hand van zijn paspoort of het rijbewijs voor personen van buitenlandse nationaliteit.²⁸⁵

²⁸⁰ Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme

²⁸¹ Bij wet van 10 augustus 1998 werd ook de vastgoedmakelaar onder de toepassing van de antiwitwaswet gebracht.

²⁸² KB van 30 juli 2013 tot goedkeuring van het reglement ter uitvoering van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, aangaande vastgoedmakelaars, B.S. 20 augustus 2013 (inwerkingtreding: 1 juni 2014).

²⁸³ Zoals: iidentificatieplicht, meldingsplicht, aanstellen van een antiwitwasverantwoordelijke, betalen jaarlijkse bijdrage.

²⁸⁴ KB van 22 oktober 2006 tot goedkeuring van het reglement genomen in uitvoering van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme voor de handelaren in diamant. Dit KB werd opgeheven en vervangen door het KB 7 oktober 2013, B.S. 24 oktober 2013.

²⁸⁵ art.4 antiwitwasreglement

Indien de cliënt een 'rechtspersoon' is, moet de vastgoedmakelaar volgende gegevens kennen: de maatschappelijke naam, de maatschappelijke zetel, de bestuurders en de kennisneming van de bepalingen inzake de bevoegdheid van de vertegenwoordigers om de rechtspersoon te verbinden. De identiteit van de rechtspersoon dient geverifieerd te worden aan de hand van: de recentste versie van de gecoördineerde statuten, de lijst van bestuurders en de bekendmaking van hun benoeming in het Belgisch Staatsblad, de recentste publicatie in het Staatsblad van de vertegenwoordigingsbevoegdheden van de rechtspersoon-client. Voor rechtspersonen naar buitenlands recht, voorziet het reglement in afzonderlijke informaties.²⁸⁶

Indien noodzakelijk, zoals bij langere zakelijke relatie met een bepaalde cliënt, moeten de identiteitsgegevens geactualiseerd worden. Het reglement stelt dat de vastgoedmakelaar minstens om de twee jaar de identificatiegegevens actualiseert en controleert, zelfs indien hij geen aanwijzingen heeft dat de gegevens niet meer actueel zijn.²⁸⁷

Indien het klantenonderzoek niet kan worden uitgevoerd, dan is het de vastgoedmakelaar verboden om met betrokkene een zakelijke relatie aan te gaan, te handhaven, of verrichtingen voor hem uit te voeren.

De vastgoedmakelaar moet daarenboven het afschrift minstens 5 jaar na het beëindigen van de relatie met de cliënt bewaren.²⁸⁸

b. Identificatie en identiteitsverificatie 'uiteindelijke begunstigde' = inspanningsverbintenis

Vastgoedmakelaars dienen tevens de persoon of personen voor wiens rekening of ten voordele van wie een verrichting wordt uitgevoerd (begunstigde of uiteindelijke begunstigde van de cliënt) te identificeren en alle redelijke maatregelen nemen om hun identiteit te controleren.

Deze identificatie omvat de naam en voornaam van de begunstigde. In de mate van het mogelijke dient te worden overgegaan tot verificatie van geboortedatum en geboorteplaats van de uiteindelijke begunstigde. Verder dient in de mate van het mogelijke informatie worden ingewonnen over zijn adres.

c. Identificatie van de "tegenpartij"

Doorgaans is de 'verkoper' of de 'verhuurder' de cliënt van de vastgoedmakelaar, niet de 'koper' of de 'huurder', tenzij in geval van een zoekopdracht. Het antiwitwasreglement verplicht de vastgoedmakelaar tevens de 'tegenpartij' te identificeren.²⁸⁹

Net als van zijn cliënt dient de vastgoedmakelaar van de 'tegenpartij' volgende gegevens te kennen (natuurlijke persoon): naam, voornaam, geboortedatum en geboorteplaats, en, in de mate van het mogelijke, het adres. De identiteit dient geverifieerd te worden aan de hand van de identiteitskaart of inschrijving in het vreemdelingenregister. Indien de tegenpartij zijn woonplaats heeft in het buitenland, kan zijn identiteit ook worden geverifieerd aan hand van zijn paspoort of het rijbewijs voor personen van buitenlandse nationaliteit. Voor rechtspersonen voorziet het reglement in een gelijkaardig identificatie- en verificatieverplichting

Het valt op te merken dat het reglement de identificatieplicht van de tegenpartij enkel voorziet bij overeenkomsten die leiden tot verkoop, aankoop, ruil of afstand van onroerende goederen of onroerende rechten. Het reglement spreekt niet over identificatieplicht van de tegenpartij bij huur of verhuur.

2. Cliëntacceptatiebeleid

Elke vastgoedmakelaar moet thans een cliënt-acceptatiebeleid uitstippelen dat aangepast is aan het risicoprofiel van zijn cliënten.

²⁸⁶ art.5 § 2 antiwitwasreglement

²⁸⁷ art.16 § 2 antiwitwasreglement

²⁸⁸ art.17 antiwitwasreglement

²⁸⁹ art. 16 bis antiwitwasreglement

Naarmate het risico hoger wordt, moet de vastgoedmakelaar meer voorzorgmaatregelen nemen. Cliënten die mogelijks een specifiek risico vormen pas aanvaard kunnen worden na grondig onderzoek. Zo voorziet het antiwitwasreglement in een niet-exhaustieve lijst van 15-tal transacties als mogelijk risico²⁹⁰:

- de verkoop of de aankoop van een onroerend goed tegen een veel lagere prijs dan zijn verkoopwaarde;
- verrichtingen met een wanverhouding tussen de uitgevoerde vastgoedtransactie en de sociaaleconomische situatie van de cliënt;
- verrichtingen met rechtspersonen waarvan eigen vermogen lager is dan de koopprijs van het pand;
- het feit dat de cliënt een vennootschap in oprichting is;
- de geografische afstand tussen de verblijfplaats van de cliënt of de ligging van het betrokken pand enerzijds en het kantoor of de verblijfplaats van de door hem gekozen, vastgoedmakelaar anderzijds;
-

De vastgoedmakelaars krijgen hiervoor tot uiterlijk 1 juni 2014 de tijd om een volledig cliëntacceptatiebeleid uit te bouwen volgens de voorschriften van het reglement.

3. Meldingsplicht

Net zoals alle andere beroepen die onder toepassing van deze wetgeving vallen moeten ook de vastgoedmakelaars, wanneer zij weet hebben of vermoeden dat een uit te voeren verrichting verband houdt met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme, de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI) daarvan op de hoogte brengen. De kennisgeving door de vastgoedmakelaar aan de CFI dient schriftelijk of elektronisch te gebeuren. Een meldingsformulier is beschikbaar op de website van CFI (www.ctif-cfi.be). De melding gebeurt in beginsel door de antiwitwasverantwoordelijke binnen het kantoor.

De CFI kan zich verzetten tegen de uitvoering van die verrichting. De vastgoedmakelaar en zijn personeel mogen in geen geval - voor zover zij al die intentie hadden - hun cliënt of derden op de hoogte brengen van het feit dat informatie werd meegedeeld aan CFI. In principe gebeurt de kennisgeving aan de CFI vóór de uitvoering van de verrichting.

Sinds 2010 worden melders beter worden beschermd. Eén van de bekommernissen die ook door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) naar voor werd gebracht, is dat de identiteitsgegevens van de melder niet nodeloos kenbaar worden gemaakt. Dit ter bescherming van de melders tegen bedreiging, daden van agressie of intimidatie. Er wordt voorzien in de nodige discretie. De identiteit van de melder mag niet worden vrijgegeven.

4. Antiwitwasverantwoordelijke

Binnen elk vastgoedkantoor moet er een antiwitwasverantwoordelijke worden aangeduid. Deze persoon is belast met de vaststelling en invoering van de procedures voor interne controle, informatieverstrekking om verrichtingen die met het witwassen van geld en de financiering van het terrorisme verband houden, te voorkomen, op te sporen en te verhinderen.

De antiwitwasverantwoordelijke is de contactpersoon voor de CFI en de FOD Economie met betrekking tot alle vragen hieromtrent. Gelet op zijn taken kan niet om het even wie aangeduid worden als antiwitwasverantwoordelijke. Het reglement stelt dat deze persoon over de beroepservaring, het hiërarchisch niveau en de bevoegdheden dient te beschikken die nodig zijn om die functie effectief en autonoom te kunnen uitoefenen.²⁹⁰ Zo is het uitgesloten dat een onthaalbediende wordt aangeduid voor deze functie.

5. Opleidingsplicht

Alle meldingsplichtigen, dus ook de vastgoedmakelaars, zijn eveneens gehouden passende maatregelen te nemen om hun werknemers en vertegenwoordigers vertrouwd te maken met de bepalingen van de antiwitwaswet. Hiertoe worden door verscheidene opleidingsverstrekkers, alsook door het BIV zelf,

²⁹⁰ art.20 antiwitwasreglement

opleidingen georganiseerd. Vastgoedmakelaars die hun kennis omtrent de witwaswet willen testen kunnen dit doen via de witwasquiz.²⁹¹

6. Jaarlijkse bijdrage

Jaarlijks dienen de vastgoedmakelaars een bijdrage te betalen aan de CFI. Deze bijdrage is inbegrepen in de BIV-bijdrage en wordt via het BIV doorgestort aan de CFI.

7. Totaal cashverbod bij aankoop onroerend goed sinds 1 januari 2014

Tot 31 december 2013 bestond er nog de mogelijkheid om tot 10 % van de verkoopprijs in contanten te betalen, voor zover dit bedrag niet hoger was dan 5.000 euro. Sinds 1 januari 2014 mag de prijs van een onroerend goed helemaal niet meer in contanten worden betaald.²⁹² Er geldt een totaal cashverbod. De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque. België is hiermee strenger dan de andere Europese landen. De Europese Richtlijn voorziet thans nog in een grens van 15.000 euro²⁹³ die Europa wel wil verlagen naar 7.500 euro.²⁹⁴

8. Verplichte vermelding rekeningnummer in verkoopovereenkomst

De verkoopovereenkomst moet eveneens het rekeningnummer vermelden die gedebiteerd werd of zal worden om de prijs en, in voorkomend geval, het voorschot over te dragen of een verklaring bevatten van de partijen, waarin dit nummer wordt vermeld en, bij gebrek hieraan, de wijze waarop deze gefinancierd zal worden.²⁹⁵

De vastgoedmakelaar alsook de notaris moeten de hierboven vermelde bepalingen²⁹⁶ op hun volledigheid controleren en hebben een rapporteringplicht aan de CFI, indien er onvolledigheden en of nalatigheden worden vastgesteld.

Uit cijfers opgenomen in het jaarverslag van 2011 van het CFI blijkt dat in dat jaar 28 meldingen door vastgoedmakelaars werden gedaan, terwijl notarissen 319 meldingen deden. Echter, 284 van deze 319 meldingen hadden uitsluitend betrekking op het betalen in contanten van een hoger dan het toegelaten bedrag of het niet-vermelden van het rekeningnummer van de koper. Vermoedelijk had de waakzame vastgoedmakelaar héél wat van deze meldingen door notarissen kunnen vermijden door erop toe te zien dat het rekeningnummer van de koper wel in de verkoopovereenkomst werd opgenomen en dat slechts het toegelaten bedrag in contanten werd betaald.

In 2014 deden de notarissen 1373 meldingen, de vastgoedmakelaars 72...

Controle en checklist

De controle op de naleving van de antiwitwaswetgeving door de vastgoedmakelaars werd toevertrouwd aan de FOD Economie. De publicatie van het antiwitwasreglement is een voorbode van de opvoering van deze controles.

Bij controles hanteerden de inspecteurs volgende checklist:

- Gegevens van het vastgoedkantoor.

²⁹¹ De antiwitwasquiz is terug te vinden op de homepage van de BIV-website: www.biv.be

²⁹² Programmawet (I) van 29 maart 2012, BS 6 april 2012 (ed. 3), art. 170 en art. 177. Tot 15 april 2012 kon men nog tot maximum 15.000 euro in contanten betalen.

²⁹³ Europese Richtlijn 2005/60/EG van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme

²⁹⁴ Persbericht Europese Commissie, 5 februari 2013, Bestrijding van witwassen van geld: nieuwe uitdagingen vergen strengere regels.

²⁹⁵ art.21 antiwitwasreglement

²⁹⁶ Betaling in contanten, vermelding rekeningnummer.

- Wie is de antiwitwasverantwoordelijke binnen het kantoor?
- Beschikt kantoor over lijst met atypische verrichtingen die kunnen wijzen op witwassen?²⁹⁷
- Zijn de medewerkers opgeleid tegen het witwassen?
- Werde de vastgoedmakelaar reeds geconfronteerd met witwasgevallen?
- Werden er reeds meldingen ingediend bij het CFI?
- Werkwijze in het kader van verkooptransacties met betrekking tot de betaling?
- Beschikt de vastgoedmakelaar over een derdenrekening?
- Int u voorschoten? Op welke wijze? (Dit wordt getoetst aan de rekeningafschriften)
- Op basis van aantal dossiers wordt een controle gevoerd tussen gevraagde prijs, bekomen prijs, voorschot, rekeningnummer van de koper, betalingswijze saldo.
- Op basis van deze dossiers gaat de FOD Economie na of én wanneer²⁹⁸ de partijen werden geïdentificeerd.²⁹⁹
- Wordt de informatie aarzeland verstrekt?

Wat als de makelaar deze verplichtingen niet naleeft?

De antiwitwaswet voorziet in de mogelijkheid om specifieke sancties op te leggen bij niet-naleving van de verplichtingen. Vastgoedmakelaars die zich niet aan de regelgeving houden kunnen hiervoor een administratieve geldboete krijgen die kan variëren tussen de 250 euro en 1.250.000 euro.

In de BIV-plichtenleer wordt uitdrukkelijk verwezen naar de antiwitwaswetgeving³⁰⁰, hierdoor kan een inbreuk op de antiwitwaswet door de tuchtkamers aanzien worden als een deontologische inbreuk.

Slot

De vastgoedmakelaar is sinds meer dan 15 jaar onderworpen aan de antiwitwaswet. Het antiwitwasreglement heeft als bedoeling de reeds bestaande verplichtingen ten aanzien van de vastgoedmakelaars in één document te vatten waarbij de bestaande regelgeving wordt verduidelijkt, zoals de omschrijving van de bewijsstukken omtrent de identificatie van de cliënt. Hoewel het merendeel van de verplichtingen reeds bestonden zijn er hier en daar toch wel een aantal nieuwigheden zoals: een cliëntacceptatiebeleid uitschrijven en het opstellen van een jaarverslag.



²⁹⁷ Mogelijke atypische verrichtingen: cashbetalingen, betaling van meer dan 30% van de verkoopprijs zonder hypothecaire lening, kopers zonder enige band met België, ...

²⁹⁸ Vond de identificatie plaats vóór uitbrengen bod, vóór de overeenkomst, bij de overeenkomst, helemaal niet.

²⁹⁹ Kopie van de bewijsstukken identiteit, voor natuurlijke personen : identiteitskaart; voor rechtspersonen : statuten van de rechtspersoon (mag de vertegenwoordiger de rechtspersoon binden). Bij commandverklaring of sterkmaking moet ook men eveneens overgaan tot identificatie (mag betrokkene zich in de plaats stellen).

³⁰⁰ art.1, 5de al, 5° BIV-plichtenleer, goedgekeurd bij KB van 27 september 2006

4. Barema's voor de prestaties van beoefenaars van de vastgoedberoepen. Het BIV en barema's?

Er bestaan geen verplichte barema's. Dit is niet alleen zo voor de vastgoedmakelaars, maar ook voor de advocaten, architecten, ... Het opleggen van barema's is strijdig met het mededingingsrecht. Partijen komen vrij overeen hoeveel het ereloon zal bedragen.

Op 9 februari 2004 publiceerde de Europese Commissie een rapport over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening. In dit rapport heeft de Europese Commissie aangegeven dat ook het opstellen van 'aanbevolen' erelontarieven een inbreuk op het mededingingsrecht kan uitmaken. Gelet op dit rapport en aangezien er hieromtrent een procedure hangende was ten aanzien van de Belgische Orde van Architecten heeft het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), begin 2004, dan ook beslist om – als voorzorgsmaatregel – de aanbevolen tarieven van haar website te verwijderen totdat er meer juridische zekerheid was.

Op 24 juni 2004 kreeg de Orde van Architecten van de Europese Commissie een boete van 100 000 EUR opgelegd omdat haar 'aanbevolen' barema's een inbreuk uitmaakten op artikel 81, lid 1, van het EG-Verdrag. De Nationale Raad van de Orde van Architecten heeft beslist om geen beroep aan te tekenen tegen deze beslissing. Gelet op deze uitspraak bestaan dan ook voor het BIV geen aanbevolen barema's meer.

Het feit dat er geen aanbevolen barema's meer bestaan, brengt op zich geen wijzigingen met zich. Net zoals ten tijde van de aanbevolen barema's moeten partijen overeenkomen hoeveel het ereloon zal bedragen.

Voor het ereloon van de vastgoedmakelaar brengen wij hieronder enkele bepalingen uit de BIV-plichtenleer (goedgekeurd bij K.B. van 27 september 2006) in herinnering:

1. Voorafgaand aan de aanvaarding van elke opdracht, moet de vastgoedmakelaar aan zijn potentiële opdrachtgever een schriftelijk voorstel van overeenkomst voorleggen, dat aangepast is aan de uitoefening van zijn opdracht zoals die hem kan worden toevertrouwd door de potentiële opdrachtgever. Dit voorstel moet conform zijn met de toepasselijke normen en op een duidelijke en ondubbelzinnige wijze de verplichtingen van de partijen vastleggen, in het bijzonder met betrekking tot de berekenings- en betalingswijze van het ereloon (art.8)
2. Het ereloon moet de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep verzekeren (art. 25)
3. Uitgezonderd bijzondere overeenkomsten tussen alle betrokken partijen, mag de vastgoedmakelaar enkel van zijn opdrachtgever of, in voorkomend geval, van een collega waarmee hij een samenwerkingsakkoord heeft, honoraria, voordelen of beloningen ontvangen (art. 26)
4. De vastgoedmakelaar mag geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn (art.27).
5. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag geen wijze tot vastlegging van zijn erelonen bedingen, dat een belangenconflict creëert tussen zijn belangen en deze van zijn opdrachtgever, ondermeer door te stellen dat de erelonen overeenstemmen met het surplus tussen het initieel met de opdrachtgever overeengekomen bedrag en het uiteindelijk bekomen bedrag bij de transactie dat het voorwerp uitmaakt van zijn opdracht (art.65).
6. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag slechts erelonen opeisen met betrekking tot een na het einde van zijn opdracht gerealiseerde transactie, voor zover dit gebeurt binnen een redelijke termijn, onverminderd de regels betreffende de verjaring (art.66).

Ook het koninklijk besluit van 12 januari 2007 - betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars - voorziet in een aantal bepalingen omtrent de vergoeding van de makelaar, zoals:

1. In de bemiddelingsopdracht moet het door de consument te betalen tarief zijn opgenomen. Dit tarief is het totale tarief waaronder is begrepen: de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taken en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald (art. 2, 2° KB).
2. Indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, is dit mogelijk op voorwaarde dat de vastgoedmakelaar aan de wederpartij bij die overeenkomsten precieze en individuele informatie heeft verschaft. De vastgoedmakelaar dient binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst over te maken van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd. De vergoeding is verschuldigd wanneer de consument de overeenkomst sluit met één van deze personen of met personen die met deze personen in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikken.
De vastgoedmakelaar heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst (art. 2, 7° KB).

Daarnaast voorziet voornoemd KB tevens in de modaliteiten inzake opzeggingsbedingen en schadebedingen.

Arbitrale uitspraken en adviezen inzake honoraria

Binnen het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) is de Uitvoerende Kamer bevoegd om op gezamenlijk verzoek van de betrokkenen, in laatste aanleg, arbitraal uitspraak te doen over betwistingen inzake honoraria die door een vastgoedmakelaar aan zijn cliënt worden gevraagd. Bovendien kan de Uitvoerende Kamer op verzoek van de hoven en rechtbanken of bij geschil tussen vastgoedmakelaars onderling ook advies uitbrengen over de berekening van de honoraria (art. 8, § 1, 4° van de Kaderwet van 1 maart 1976).

Arbitrage

Als de Uitvoerende Kamer gevraagd wordt arbitraal uitspraak te doen over honoraria dan moet zij worden ingeschakeld door een gezamenlijk schriftelijk verzoek van de vastgoedmakelaar en zijn cliënt. Arbitrale uitspraken zijn gewezen in laatste aanleg; ze zijn dus niet vatbaar voor hoger beroep.

Adviezen

De Uitvoerende Kamer kan ook op verzoek van de hoven en rechtbanken of bij geschil tussen vastgoedmakelaars onderling adviezen verstrekken inzake honoraria. Als de Uitvoerende Kamer advies wordt gevraagd over een honorariumgeschil dan moeten de belanghebbende partijen de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer hierover aanspreken.

Is een (tussen)arrest of vonnis uitgesproken waarbij hof of rechtbank een advies vragen dan stelt de betrokken griffier de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer in kennis van het arrest of vonnis. Slaat de tussenkomst van de Uitvoerende Kamer op adviesverstrekking bij een geschil tussen vastgoedmakelaars onderling, bv. naar aanleiding van de voortgangscntrole in een dossier of de gezamenlijke behandeling van een dossier, dan moet zij worden gevraagd door de betrokken beroepsbeoefenaars zelf.

De waarde van het advies van de Uitvoerende Kamer is natuurlijk relatief. Toch is het opgesteld door een college van deskundigen zodat er een doorslaggevende betekenis aan kan worden toegekend.

5. Wet mede-eigendom in volgelvlucht

Inleiding

De wetgeving inzake de mede-eigendom werd in 2018 grondig gewijzigd. De nieuwe wet trad in werking op 1 januari 2019.

De vastgoedbeheerder

De *syndicus* van een gebouw is belast met het beheer van de gemeenschappelijke delen van een gebouw of een groep gebouwen in gedwongen mede-eigendom. Hij vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars, voert de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars uit, etc.

De *rentmeester* beheert voor rekening van derden vastgoed of onroerende rechten, maar voert daarbij andere taken uit dan de syndicus (hij int bijvoorbeeld de huur voor rekening van de eigenaar). Hij kan in de plaats treden van de eigenaar in alle relaties van de eigenaar met zijn huurder(s), met vaklui, etc.

De vereniging van mede-eigenaars

A. Rechtspersoonlijkheid

Om rechtspersoonlijkheid te verwerven moet de vereniging van mede-eigenaars deze twee voorwaarden vervullen:

- onverdeeldheid: verschillende eigenaars in hetzelfde gebouw;
- de statuten moeten worden overgeschreven in het hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars dienen het ondernemingsnummer van de vereniging te vermelden.

B. Organen

De *algemene vergadering van mede-eigenaars* en de *syndicus* van de mede-eigendom zijn twee organen die onmisbaar en verplicht zijn voor de werking ervan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars is het soevereine orgaan dat over de meest uitgebreide bevoegdheden voor het beheer en de administratie van de mede-eigendom beschikt. Daar kan elke mede-eigenaar zijn stem laten horen en moet de syndicus verantwoording afleggen voor zijn beheer van het gebouw.

De syndicus voert de beslissingen van de AV uit en draagt zorg voor het beheer van de gemene delen.

De raad van mede-eigendom (vroegere raad van beheer), een orgaan dat de syndicus bijstaat en zijn beheer controleert, is verplicht voor mede-eigendommen vanaf 20 kavels (kelders, garages, parkeerplaatsen niet meegerekend). Bij mede-eigendommen met minder dan 20 kavels is de oprichting een raad van mede-eigendom facultatief.

De commissaris van de rekeningen houdt een oogje in het zeil op al wat financiën en het financiële betreft in een VME.

C. Reglementen

De werking van de vereniging van mede-eigenaars wordt niet alleen geregeld door de bepalingen uit de wet zelf, maar ook door haar statuten. Deze omvatten de *basisakte* en het *reglement van mede-eigendom*, beide moeten in een authentieke akte worden opgenomen. Zij worden aangevuld door een *reglement van interne orde* (of huishoudelijk reglement) waarvoor een notariële akte niet nodig is, een onderhandse akte volstaat.

Goed om te weten

De basisakte

De basisakte omvat minstens de beschrijving van het vastgoedcomplex, van de privatieve delen (of “kavels” die eigen zijn aan elke mede-eigenaar) en van de gemeenschappelijke delen (gevels, inkomhal, verwarmingskelder, ...) en de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van elk privaat deel.

Het reglement van mede-eigendom

Het bevat minstens de volgende gedetailleerde informatie over de werking van de mede-eigendom:

- de rechten en verplichtingen van elke eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen;
- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

Het reglement van interne orde

Dit reglement is een praktisch document dat de principes van het dagelijks leven in het gebouw beschrijft. Alsook:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering plaatsvindt.

Oprichting van deelverenigingen

Voor zover de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer kan in de basisakte voorzien worden in de vorming van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid. De oprichting van deze deelverenigingen kan per gebouw bij een groep van gebouwen of per onderdeel van een gebouw ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is. De bevoegdheden van deze deelverenigingen dienen tevens in de basisakte beschreven te worden.

Hoofdstuk 1 De syndicus

Het contract met de syndicus

Een geschreven overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars is sinds 2010 wettelijk verplicht.

Het contract dient duidelijk de volgende elementen te vermelden:

- a.** het voorwerp;
- b.** de partijen;
- c.** het begin en de duur van de overeenkomst (maximale duurtijd 3 jaar, kan worden hernieuwd mits uitdrukkelijke beslissing, stilzwijgende verlenging is niet mogelijk);
- d.** de modaliteiten om het contract op te zeggen of te verlengen;
- e.** de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen, een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding;
- f.** de honoraria en de terugbetaling van de kosten;
- g.** de modaliteiten voor overname en decharge;
- h.** de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de specifieke werkingsregels van Het kantoor van de syndicus.

Opdracht van de syndicus

De syndicus dient niet alleen over de vereiste juridische en technische kennis te beschikken, maar moet bij het uitoefenen van zijn opdracht ook de sociale rol vervullen die samenhangt met zijn functie: verduidelijken, verzoenen en bemiddelen.

Aanstelling van de syndicus

De syndicus wordt hetzij door de algemene vergadering, hetzij door het reglement van mede-eigendom (dus door de projectontwikkelaar), hetzij door de rechter (gerechtelijk syndicus) aangesteld. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van mede-eigendom neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Binnen acht dagen - te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt - brengt hij aan de ingang van het betrokken gebouw goed zichtbaar en op onveranderlijke wijze een mededeling aan met de volgende, door de wet verplichte gegevens: datum van de aanstelling, naam, voornamen, beroep en domicilie van de syndicus, of indien het vennootschap betreft: de rechtsvorm, haar naam en maatschappelijke zetel, alsmede het ondernemingsnummer, etc. Het is tevens aanbevolen er de periode te vermelden waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering plaatsvindt (deze periode moet sowieso door aanplakking kenbaar worden gemaakt).

Te verzamelen informatie

- lijst met de namen en adressen van de mede-eigenaars en gegevens van hun kavel(s);
- de overeenkomsten die bindend zijn voor de vereniging van mede-eigenaars;
- de boekhoudkundige situatie met activa en passiva en de patrimoniumtoestand van de mede-eigendom, alsook de boekhouding en de archieven.

Maar ook de volgende basisinformatie van het te beheren goed:

- bouwplan;
- bestek;
- rapporten van controle en onderzoek van de technische installaties en keurings- en conformiteitsattesten van de gemeenschappelijke delen;

- eventuele waarborgen;
- bouwvergunning;
- rapport en voorwaarden opgelegd door de brandweer;
- postinterventiedossier;
- statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom) en reglement van orde.

Wettelijke opdrachten van de syndicus

De syndicus beschikt over drie soorten bevoegdheden:

Als uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars beschikt de syndicus over drie soorten bevoegdheden:

- wettelijke: die door de wet worden opgelegd;
- statutaire: die in het reglement van mede-eigendom worden bepaald;
- door overeenkomst verleend: die voortvloeien uit beslissingen van de algemene vergadering.

De syndicus heeft wettelijk de volgende taken:

- de algemene vergadering bijeenroepen op de data die in het reglement van mede-eigendom worden bepaald of wanneer een dringende beslissing moet worden genomen;
- de beslissingen van de algemene vergadering en de wijzigingen die aan het reglement van orde worden aangebracht optekenen in het register dat hiertoe werd geopend;
- de beslissingen van de algemene vergadering uitvoeren en doen uitvoeren;
- alle **bewarende daden** en alle **daden van voorlopig beheer** stellen;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren;
- de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen, zowel voor het gerecht als bij het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- bij overdracht van de eigendom van een kavel aan de notaris, op verzoek van deze laatste, het overzicht van de schulden, de hangende procedures, de genomen beslissingen, etc. bezorgen;
- aan de personen die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk recht bewonen, maar die geen stemrecht op de algemene vergadering hebben (bijv. aan de huurders) de data van de vergaderingen bezorgen, zodat zij schriftelijk hun vragen en opmerkingen betreffende de gemeenschappelijke delen kunnen indienen;
- aan zijn opvolger (of in diens afwezigheid aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering) alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom bezorgen, met inbegrip van de volledige boekhouding en de activa die hij beheerde, (binnen de 30 dagen na einde mandaat);
- een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten;
- de mede-eigenaars de mogelijkheid bieden inzage te nemen in alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren;
- in geval van opdrachten en contracten (die door algemene vergadering bepaald bedrag overstijgen) meerdere kostenramingen overleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- op de jaarlijkse algemene vergadering een evaluatierapport voorleggen met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- in geval van overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus (zijn aangestelden, door wet bepaalde aanverwanten etc.) dient de syndicus voorafgaandelijke toestemming te vragen van de algemene vergadering;
- lijst met persoonsgegevens bijhouden van wie gerechtigd is deel te nemen aan de algemene vergadering (mede-eigenaars kunnen deze lijst opvragen);
- boekhouding te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze;
- de begrotingsraming voorbereiden voor de lopende uitgaven, alsook begrotingsraming voorbereiden voor de buitengewone te verwachten kosten (de begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd op de algemene vergadering).

Rechtsvorderingen

Als wettelijk vertegenwoordiger van de vereniging kan/moet de syndicus vorderingen instellen om:

- achterstallige kosten voor gemeenschappelijke delen te innen;
- herstelling te verkrijgen van schade die door een mede-eigenaar aan de gemeenschappelijke delen is aangebracht;
- een gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat door een mede-eigenaar of een buur zou worden ingenomen terug te eisen;
- de aansprakelijkheid van een leverancier in te roepen;
- ...

Als er omgekeerd een rechtsvordering tegen de mede-eigendom wordt ingesteld, zal de syndicus deze voor het gerecht vertegenwoordigen.

De wet geeft anderzijds elke mede-eigenaar en elke bewoner ook de mogelijkheid om alleen diverse rechtsvorderingen in te stellen:

- tot annulering of herziening van de beslissingen van de algemene vergadering;
- met het oog op de bijeenroeping van een algemene vergadering;
- om toelating te geven tot het uitvoeren van werkzaamheden;
- om een rechtzetting van de aandelen van mede-eigendom of van de verdelingswijze van de gemeenschappelijke kosten te eisen;
- bij misbruik van meerderheid of minderheid;
- ...

Hoofdstuk 2 Administratieve taken

De relatie met de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom is een orgaan die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Het is belangrijk dat de syndicus een vertrouwensrelatie met dit orgaan uitbouwt, want het is samengesteld uit mede-eigenaars die meestal in het gebouw wonen en hun deskundigheid kan zeer nuttig voor hem zijn. Een raad van mede-eigendom is verplicht vanaf 20 kavels (cf. supra).

Organisatie en werking van de algemene vergadering

(1) Samenstelling

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar en bestaat uit alle mede-eigenaars die elk het recht hebben om zich te laten vertegenwoordigen door de persoon van hun keuze (behalve de syndicus) indien zij deze daartoe volmacht geven. Alle volmachten worden aan de notulen gehecht. De volmacht is steeds schriftelijk en vermeldt de naam van de lasthebber, zij kan algemeen of specifiek zijn. Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden, tenzij het totaal van het aantal stemmen niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Bij splitsing van het eigendomsrecht of gewone onverdeeldheid wordt het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de betrokkenen de persoon aanduiden die dit recht zal uitoefenen.

(2) Bijeenroeping

De syndicus moet de gewone of statutaire algemene vergadering bijeenroepen conform de statuten, maar ook elke algemene vergadering die nodig is om een dringende beslissing te nemen.

Een of verscheidene mede-eigenaars die over minstens 1/5 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen beschikken, kunnen de syndicus eveneens vragen om een algemene vergadering bijeen te roepen. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen

De bijeenroepingen worden verstuurd volgens de wijze en binnen de termijnen die bepaald worden door het reglement interne orde. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De syndicus kan aansprakelijk worden gesteld wanneer de regels die de bijeenroepings-termijnen bepalen worden overtreden.

(3) Bepalen van de datum en de agenda

Het reglement van interne orde vermeldt de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering plaatsvindt.

Alle punten van de agenda moeten duidelijk in de bijeenroeping vermeld worden. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en stemmen over punten die op de agenda staan. De punten opgenomen onder de rubriek “Varia” moeten op de agenda worden gedetailleerd.

Elke mede-eigenaar heeft het recht om een punt op de agenda te laten plaatsen. Hij richt zich daarvoor schriftelijk tot de syndicus, voldoende op tijd om dit punt in de bijeenroepingsbrief te laten opnemen (t.t.z.: ten minste 3 weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden).

De jaarlijkse algemene vergadering vindt plaats op de datum, het uur, en de plaats die vermeld staan op de bijeenroeping of bij gebrek hieraan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

(4) Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld als de regels van de bijeenroeping werden nageleefd (vorm, termijnen, etc.).

Voor de punten op de agenda zijn de beraadslagingen en beslissingen die geldig genomen worden door de algemene vergadering bindend voor alle betrokken mede-eigenaars, ongeacht of zij al dan niet vertegenwoordigd of aanwezig waren en ongeacht of zij zich al dan niet hebben onthouden.

(5) Regels voor het quorum en de meerderheid

A) Stemrecht

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen in overeenstemming met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De syndicus heeft geen stem, behalve als hij ook mede-eigenaar is.

Als een persoon door de vereniging van mede-eigenaars is gemandateerd of in dienst genomen om een opdracht te vervullen, dan kan hij niet deelnemen aan de beraadslagingen of aan de stemming betreffende deze opdracht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen (zelfs niet als lasthebber) voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

B) Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer aan het begin van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij minstens over de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen beschikken. De algemene vergadering beraadslaagt eveneens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na een termijn van minstens vijftien dagen bijeenkomen. Deze kan beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige leden of vertegenwoordigde aandelen.

C) Meerderheid en eenparigheid van stemmen

De beslissingen worden bij absolute meerderheid genomen (meer dan de helft van de stemmen) van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid (meer dan de meerderheid, maar minder dan eenparigheid van stemmen) of eenparigheid (alle mede-eigenaars) opleggen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Precisie

Bepaalde beslissingen moeten krachtens de wet met een gekwalificeerde meerderheid of zelfs met eenparigheid van stemmen worden genomen.

De algemene vergadering beslist:

1° met een 2/3 meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

a. over elke wijziging aan de statuten die te maken heeft met het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen;

- b. over alle werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de werkzaamheden waarover de syndicus kan beslissen;
- c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is;
- e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars (denk hierbij aan waterinfiltratie via een privé-terras).

2° met een 4/5 meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- a. over elke andere wijziging aan de statuten, met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over elke wijziging aan de bestemming van het gebouw of een gedeelte ervan;
- c. over het heropbouwen van het gebouw of het herstellen van het beschadigde gedeelte bij gedeeltelijke vernieling;
- d. over de aankoop van vastgoed dat bestemd is om aan de gemeenschappelijke delen te worden toegevoegd;
- e. over elke daad van beschikking over de gemeenschappelijke onroerende goederen (zoals de verkoop van een perceel);
- f. over de wijziging van de statuten in functie van vorming van deelverenigingen binnen een mede-eigendom;
- g. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h. onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering

3° met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars (dit houdt in dat alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn):

- a. over elke wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom (tenzij deze een gevolg is van een andere beslissing die genomen werd met een gekwalificeerde meerderheid – zoals naar aanleiding van oprichting van deelverenigingen);
- b. over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.”;

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

De notulen en de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus dient de beslissingen die door de algemene vergadering worden genomen uit te voeren en te doen uitvoeren. Hij is bijgevolg verplicht om de werkzaamheden waartoe is beslist aan te vatten, de door de algemene vergadering beoogde en goedgekeurde procedures op te starten en elke andere opdracht uit te voeren die hem zou worden toevertrouwd.

Binnen de dertig dagen na de algemene vergadering neemt de syndicus de beslissingen op in het register en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici (deelverenigingen). Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De werking van het secretariaat van de vereniging van mede-eigenaars

Het secretariaat heeft de volgende taken:

- de adressen van de mede-eigenaars up-to-date houden;
- het reglement van interne orde bijwerken;
- de briefwisseling met de vereniging van mede-eigenaars beheren;
- de verzekeringspolissen bijwerken;
- de mede-eigenaars op de hoogte brengen bij rechtsvorderingen;
- inzage verlenen in de stukken betreffende de agendapunten (op kantoor of via internet);
- dossiers aanleggen over procedures, aanvragen voor vergunningen, subsidies, klachten en vergunningen, ...

Documenten archiveren

De syndicus bewaart gedurende *10 jaar* vanaf zijn decharge alle bewijsstukken van de rekeningen en een gedetailleerde beschrijving van het patrimonium in zijn kantoor, ter inzage voor alle geïnteresseerde personen.

Bij wijziging van syndicus is de vertrekkende syndicus verplicht om al deze stukken aan zijn opvolger te bezorgen (of in diens afwezigheid aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering).

Bovendien moet de syndicus ook de briefwisseling van en met zijn opdrachtgevers en de mede-eigenaars bewaren, alsook de schriftelijke stukken van de contracten met leveranciers.

De syndicus moet bovendien de wettelijke bewaringsvoorschriften naleven, in het bijzonder de regel dat boeken en stukken gedurende *10 jaar* moeten worden bewaard vanaf de 1e januari van het jaar dat volgt op hun afsluiting.

Goed om te weten

Taalgebruik

Het taalgebruik is vrij. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, wel een vertaling krijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars voor zover de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De kosten van deze vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten slechts van toepassing op de documenten die werden opgesteld na 1 september 2010.

Hoofdstuk 3 Boekhoudkundige taken

Wettelijke verplichtingen

De syndicus moet de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze. Een koninklijk besluit voorziet in een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die minder dan twintig kavels omvat (met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen), mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars moet op rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.

De syndicus moet een begrotingsraming opstellen voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw. Hij dient dit eveneens te doen voor de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars.

Financiële middelen verwerven

De syndicus zal de nodige fondsen aan de mede-eigenaars vragen op basis van de gewone budgetten die door de algemene vergadering worden goedgekeurd.

Wij herinneren eraan dat de syndicus deontologisch verplicht is om slechts werkzaamheden te bestellen voor zover hij daarvoor over de nodige fondsen beschikt.

Verdeling van de gemeenschappelijke kosten en afsluiting van het boekjaar

De jaarlijkse afsluiting, die verplicht is vanuit deontologisch standpunt, moet beantwoorden aan bepaalde transparantie-regels:

- in de afrekening van de afsluiting moet de verdeling van het individueel verbruik worden opgenomen;
- er moet een overzicht van de kosten zijn, ingedeeld per uitgavensoort en met een verdeelsleutel;
- bij de afrekening moet een tabel met de verdeling van de kosten over de mede-eigenaars of een individueel overzicht van de te verdelen kosten worden gevoegd;
- er moet een patrimoniumstaat van de vereniging van mede-eigenaars worden opgemaakt.

Boekhoudkundige controles

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

De rekencommissaris heeft tot taak om na te gaan of de boekhouding correct is en of de boekingen van de syndicus overeenstemmen met de bankafschriften.

Mutaties – Tussenkoms van de syndicus en de notaris, vastgoedmakelaar of verkoper

Wie betaalt de kosten waartoe werd besloten vóór de verkoop van een privatieve kavel? Dient de verkoper of de koper deze kosten te betalen?

Bij de verkoop van een appartement in een gebouw met meerdere appartementen dient men de intredende mede-eigenaar volledig en transparant te informeren. Hoe kan dit worden georganiseerd? Wie staat in voor de kosten van deze informatieplicht?

Artikel 3.94 het wetboek goederen van het Burgerlijk Wetboek geeft antwoorden op deze vragen:

A. In het vooruitzicht van een eigendomsoverdracht van een kavel deelt de notaris, de vastgoedmakelaar of desgevallend de verkoper aan de verkrijger (koper) - vóór de ondertekening van de overeenkomst - de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

- het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, de vastgoedmakelaar of desgevallend de verkoper, de partijen in kennis van diens verzuim.

B. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

- het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

De kosten voor de mededeling van deze informatie (A en B) wordt gedragen door de overdragende mede-eigenaar (verkoper).

Tenzij er andersluidende overeenkomsten zijn met betrekking tot het bijdragen tot de schuld, betaalt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van deze schulden alsook de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

In geval van eigendomsoverdracht deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het adres van de betrokken personen.

Wat gebeurt er met het werkkapitaal en het reservefonds

Het werkkapitaal dient voor de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het reservefonds wordt gebruikt voor niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Voor het werkkapitaal moet aan de verkoper het aandeel dat overeenstemt met de periode waarin hij geen gebruik meer kan maken van de gemeenschappelijke delen worden terugbetaald. De syndicus dient de rekeningen op te stellen op basis van de overdrachtsdatum die in de authentieke akte wordt vermeld. Het reservefonds blijft de eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Vorderingen om onbetaalde lasten en provisies te recupereren

De mede-eigenaars van appartementsgebouwen moeten deelnemen aan de gemeenschappelijke uitgaven die noodzakelijk zijn voor de goede werking van de mede-eigendom, alsook voor het in stand houden en onderhouden van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De verenigingen van mede-eigenaars kunnen nochtans te maken krijgen met bepaalde mede-eigenaars die in gebreke blijven en hun aandeel niet betalen. De vereniging van mede-eigenaars kan langs gerechtelijke weg overgaan tot inning van deze bedragen. De vordering wordt in naam van de vereniging van mede-eigenaars ingesteld door de syndicus.. De syndicus mag/ moet de nodige initiatieven nemen om langs gerechtelijke weg onbetaalde lasten te recupereren.

Achterstallen bij eigendomsoverdracht. Quid?

Indien bij overdracht van een kavel blijkt dat er nog verschuldigde achterstallen zijn heeft de optredende notaris de verplichting om het bedrag van de achterstallen van de verkoopprijs af te houden (na betaling van de hypotheaire, bevoorrecht schuldeisers). Indien de overdrager (verkoper) deze achterstallen betwist, stelt de optredende notaris binnen 3 werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan in kennis per aangetekend schrijven. De syndicus moet op zijn beurt de notaris binnen de 20 werkdagen in kennis stellen van een bewarend of uitvoerend beslag. Bij ontstentenis kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de verkoper betalen.

Hoofdstuk 4 Technische taken

De syndicus moet:

- waken over de bevoorrading en het onderhoud van het gebouw;
- regelmatig inlichtingen inwinnen over de toestand van de gemeenschappelijke delen, onder andere door periodieke controles;
- op het juiste tijdstip de geschikte maatregelen nemen om het gebouw in een goede werkingstoestand te houden en voor optimale leefomstandigheden te zorgen;
- in noodgevallen de vereiste maatregelen nemen en indien nodig een buitengewone of bijzondere algemene vergadering van mede-eigenaars bijeenroepen;
- tijdens de algemene vergadering van mede-eigenaars nuttige en constructieve voorstellen formuleren om het vastgoed in stand te houden.

Onderhouds- en instandhoudingwerkzaamheden

De wet geeft de syndicus de opdracht om alle bewarende daden en daden van voorlopig beheer te stellen. Dit betekent dat de syndicus ook alleen het initiatief voor bepaalde werkzaamheden mag nemen.

De andere werkzaamheden zijn het resultaat van een beslissing door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan alleen maar besluiten om deze werkzaamheden uit te voeren als minstens 2/3 van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars ermee instemt.

De wooncode naleven

De wooncode van elk Gewest bepaalt de technische vereisten waaraan woningen moeten voldoen en verbiedt om een woning te verhuren die niet aan deze vereisten voldoet.

De syndicus van de mede-eigendom moet onderzoeken of de gemeenschappelijke delen die hij beheert, voldoen aan de elementaire veiligheidsvereisten, vooral voor wat de gas- en elektriciteitsinstallaties betreft.

In gebouwen met een conciërgewoning dient de syndicus bovendien erop toe te zien dat deze lokalen aan de elementaire uitrustingsvereisten beantwoorden.

Verzekering van het gebouw

Het gebouw dient verzekerd te zijn. De syndicus dient de vereniging van mede-eigenaars in alle objectiviteit advies te geven over de verzekeringen die moeten worden gesloten.

De syndicus dient erover te waken dat de polissen op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden opgesteld. De syndicus ondertekent de polis in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vereniging.

Bij een schadegeval dient de syndicus de maatregelen te nemen waartoe hij verplicht is door zijn functie.

Hoofdstuk 5 Einde van de opdracht van de syndicus

Oorzaken voor het einde van de opdracht:

- het mandaat loopt ten einde;
- overlijden;
- ontbinding van de vereniging;
- de syndicus neemt ontslag;
- de syndicus wordt afgezet;
- beëindiging van de functies van de syndicus tijdens de eerste algemene vergadering wanneer deze syndicus door het reglement van mede-eigendom was aangesteld;
- verstrijken van de wettelijke termijn van 3 jaar.

Ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars

Zodra de vereniging van mede-eigenaars is ontbonden, eindigt ook de opdracht van de syndicus. Men moet een onderscheid maken tussen drie soorten ontbinding:

1. Ontbinding van rechtswege

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden wanneer er, om welke reden dan ook, een einde komt aan de toestand van onverdeeldheid. Dit is bijvoorbeeld het geval indien er nog slechts één eigenaar overblijft in een gebouw wanneer deze alle kavels heeft opgekocht.

2. Ontbinding waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars beslist

Het komt vrij zelden voor dat een algemene vergadering besluit om de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden. Dergelijke beslissingen moeten met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars worden genomen en vastgesteld door een ingeschreven authentieke akte.

3. Ontbinding uitgesproken door een rechter

Een rechter kan op verzoek van elke belanghebbende die hiervoor een gerechtvaardigd motief heeft de ontbinding uitspreken. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de mede-eigenaars het niet met eenparigheid

van stemmen eens worden over de ontbinding van de vereniging, terwijl deze ontbinding toch noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij totale afbraak van het gebouw).

Opmerking:

Wanneer de vereniging van mede-eigenaars eenmaal ontbonden is, wordt ze geacht nog voort te bestaan voor de vereffening ervan.

Alle stukken die uitgaan van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars moeten vermelden dat zij in vereffening is.

De algemene vergadering beslist over de vereffeningswijze en stelt één of meerdere vereffenaars aan. Als hiertoe geen beslissing wordt genoemd, stelt de wet de syndicus als vereffenaar aan.

De afsluiting van de vereffening wordt vastgesteld met een notariële akte die op het hypotheekkantoor wordt ingeschreven. Deze akte vermeldt:

- de plaats die door de algemene vergadering wordt aangeduid voor het bewaren van de archieven van de vereniging gedurende minstens vijf jaar;
- de maatregelen die genomen werden voor het bewaren van de bedragen en waarden die de schuldeisers of mede-eigenaars toekomen en die hen niet voor de vereffeningsdatum konden worden overhandigd.

Ontslag van de syndicus

De syndicus kan zonder opgave van reden ontslag nemen, maar hij dient daarbij de bepalingen die hij met de vereniging van mede-eigenaars is overeengekomen - onder andere in het syndicuscontract - na te leven, onder andere voor wat de modaliteiten van zijn ontslag betreft (opzegtermijn, schadevergoeding, etc.).

Afzetting van de syndicus

De algemene vergadering kan steeds de syndicus afzetten, eventueel mits naleving van een opzegtermijn en/of schadevergoeding, krachtens de bepalingen die contractueel werden overeengekomen tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus.

WETGEVING

1. Het reglement van plichtenleer – deontologie van de vastgoedmakelaar

TITEL I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

HOOFDSTUK I - Algemene bepaling

Art. 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 voorschriften inzake de plichtenleer slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd, bij een in Ministerraad overlegd besluit.

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

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

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

- 1° het Strafwetboek en de bijzondere strafwetten;
- 2° het Wetboek Economisch Recht, en de besluiten genomen in uitvoering van dit Wetboek;
- 3° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen en de besluiten genomen in uitvoering van deze bepalingen;
- 4° de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de contractuele verplichtingen en oneigenlijke 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 - Definities

Art. 2.

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 1993;
- 3° de Raad: de Nationale Raad van het Instituut, bedoeld in de kaderwet;

4° de Kamers: de Kamers van het Instituut zoals voorzien in de kaderwet;

5° het Bureau: het Bureau bedoeld in het koninklijk besluit van 20 juli 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-bemiddelaar: 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, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

8° de vastgoedmakelaar-syndicus: de vastgoedmakelaar die handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;

9° de vastgoedmakelaar-rentmeester: 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, bij een in Ministerraad overlegd besluit;

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 lastgever en in zijn naam te doen; het contract komt slechts tot stand door de aanneming van de lasthebber;

15° de functie: de functie die aan een vastgoedmakelaar in het Instituut wordt toegekend krachtens een verkiezing, een benoeming of een aanstelling;

16° het goed: naargelang de omstandigheden het onroerend goed, de inhoud ervan, het handelsfonds, de onroerende waarden en zakelijke rechten, 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 verhuring van een goed of van gelijk welke soortgelijke verrichting;

18° het vastgoedkantoor: de vennootschap of de vestiging binnen dewelke de vastgoedmakelaar zijn beroep uitoefent;

19° de exclusiviteit: de situatie waarin een vastgoedmakelaar met uitsluiting van anderen belast wordt met het verhandelen of het zoeken van een goed; wordt eveneens aanzien als exclusiviteit, de co-exclusiviteit, krachtens dewelke minstens twee vastgoedmakelaars met uitsluiting van anderen belast worden of aanvaarden een goed te verhandelen of te zoeken.

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 gesteld in de uitoefening van zijn beroep, hetzij persoonlijk, hetzij door de aangestelden die in het kader van die uitoefening onder zijn gezag staan, hetzij door personen waarvoor hij zich uitdrukkelijk verbonden heeft tot het onder zijn verantwoordelijkheid coördineren van de activiteiten.

Buiten die gevallen draagt hij op deontologisch vlak geen enkele aansprakelijkheid voor zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaars, tenzij hij meegewerkt heeft aan feiten die een dergelijke aansprakelijkheid met zich kunnen meebrengen.

Art. 4.

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

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

Art. 5.

De vastgoedmakelaar is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

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

HOOFDSTUK IV - De vastgoedmakelaar en het respect voor het privé-leven

Art. 6.

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

Art. 7.

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

HOOFDSTUK V - De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever

Art. 8.

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

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

Art. 9.

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

Art. 10.

De vastgoedmakelaar mag geen opdracht aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan de aard of het voorwerp strijdig is met de bepalingen van dit reglement en de richtlijnen ervan, de bepalingen

overtreedt die van dwingend recht of van openbare orde zijn, of zijn onafhankelijkheid in gevaar brengt.

De vastgoedmakelaar mag evenmin een opdracht aanvaarden, 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 sterkmaking.

Art. 14.

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

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 onverwijld teruggeven.

Art. 17.

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

Art. 18.

Wanneer een beroep dient gedaan te worden op de diensten van beroepsmensen, zoals een deskundige, een notaris, een aannemer, moet de vastgoedmakelaar het keuzerecht van de

opdrachtgevers en hun mede-contractanten respecteren, onverminderd de adviezen die hij aan zijn opdrachtgevers kan verstrekken en zijn contractuele of statutaire bevoegdheden.

HOOFDSTUK VI - De vastgoedmakelaar - informatieverstrekking over zijn vastgoedkantoor en de verhandelde of beheerde goederen, in het kader van de promotie of de uitoefening van zijn diensten

Art. 19.

Wanneer de vastgoedmakelaar informatie verstrekt over zijn hoedanigheid, zijn beroepsactiviteiten, zijn kwalificaties en zijn diensten maakt hij deze waarheidsgetrouw over en is het hem verboden zichzelf onrechtmatig titels of bekwaamheden toe te eigenen, zowel in het algemeen als met betrekking tot een bepaald goed.

Art. 20.

De vastgoedmakelaar moet op zijn documenten en zijn website vermelden:

- zijn BIV-erkenningsnummer;
- de naam van zijn onderneming of, met vermelding van de rechtsvorm, de naam van de rechtspersoon waarin hij zijn activiteit verricht;
- de naam van de verzekeringsonderneming die zijn burgerlijkeberoepsaansprakelijkheid 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 gereguleerde activiteit 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 aangaan 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 gekenmerkt 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 ereloon dient de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep te verzekeren.

Art. 27.

Uitgezonderd bijzondere overeenkomsten tussen alle betrokken partijen, mag de vastgoedmakelaar enkel van zijn opdrachtgever of, in voorkomend geval, van een collega waarmee hij een samenwerkingsakkoord heeft, honoraria, 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-rentmeester moeten een derdenrekening openen die bestemd is voor het ontvangen of overdragen van de gelden en waarden waartoe hij de opdracht heeft gekregen deze te bewaren of te beheren in het kader van zijn opdracht, tenzij zijn opdrachtgever met het oog daarop beslist een eigen rekening te openen. De niet overeenkomstig artikel 30 afgegeven of overgeschreven gelden en waarden moeten door de vastgoedmakelaar op die derdenrekening worden geplaatst, behoudens andersluidende instructie van zijn opdrachtgever.

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

Art. 30.

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

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

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

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 betalingen 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 aangestelde 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 diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, en dit zowel tijdens als na zijn opdracht.

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

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

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 besteedt 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-syndicus” moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. Op die manier moet de vastgoedmakelaar ingeschreven in beide kolommen twintig uren permanente vorming volgen per kalenderjaar, te weten tien uren voor elke kolom.

De vastgoedmakelaar zal zijn vormingsprogramma vrij kiezen voor zover dit in verband staat met de beroepsactiviteiten van een vastgoedmakelaar. De vervolmaking moet tevens in het bijzonder rekening houden met de juridische of technische actualiteit.

De vastgoedmakelaar 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.

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

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 eender welke informatie aan derden te onthullen die toelaat personen die betrokken zijn bij de hem toevertrouwde dossiers te identificeren.

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

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

Art. 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 toekenning door het Instituut van orders, rechten of materiële of morele voordelen aan hemzelf, natuurlijke personen of rechtspersonen waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

Art. 43.

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

HOOFDSTUK XIII - De vastgoedmakelaar en het Instituut

Art. 44.

In het kader van het onderzoek van een tuchtdossier die tegen zijn persoon wordt geopend, is de vastgoedmakelaar gehouden aan 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.

TITEL II BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR

HOOFDSTUK I - De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever

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 Economisch Recht, alsook de besluiten genomen in uitvoering van dit Wetboek te eerbiedigen.

Art. 46.

De schattingen en ramingen van de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, zowel beknopte als uitgebreide, moeten oprecht 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 bekomen in het kader van een schatting of het verhandelen van zijn goed, indien deze prijs, naar zijn mening, duidelijk niet in verhouding staat - daar hij te hoog of te laag is - tot de waarde van het goed of de prijs die kan bekomen worden op de markt.

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

Art. 50.

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

Art. 51.

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

Art. 52.

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

Art. 53.

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

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

HOOFDSTUK II - De informatieverstrekking over de goederen

Art. 54.

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

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

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

Art. 58.

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

Art. 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 exclusief wordt uitgevoerd.

Art. 60.

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

Art. 63.

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

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 erelonen bedingen, dat een belangenconflict creëert tussen zijn belangen en deze van zijn opdrachtgever, onder meer door te stellen dat de erelonen overeenstemmen met het surplus tussen het initieel met de opdrachtgever overeengekomen bedrag en het uiteindelijk bekomen bedrag bij de transactie dewelke het voorwerp uitmaakt van zijn opdracht.

HOOFDSTUK V - Diverse bepalingen**Art. 66.**

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

Art. 67.

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

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

TITEL III BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEHEERDER

HOOFDSTUK I - Gemeenschappelijke bepalingen voor alle vastgoedmakelaar-beheerders

Art. 68.

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

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

Hij mag geen creditcard van een dergelijke rekening bezitten.

Art. 69.

Onverminderd specifieke wettelijke of reglementaire bepalingen, moeten de door de vastgoedmakelaar-beheerder opgemaakte rekeningen, opgaven en vermogenstaten duidelijk en gespecificeerd zijn, per categorie en soort van kosten, uitgaven en ontvangsten.

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

Art. 70.

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

Art. 71.

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

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

Art. 72.

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

Art. 73.

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

Art. 74.

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

Art. 75.

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

HOOFDSTUK 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 schadevergoedingen, ristorno's, terugbetalingen en, in het algemeen, elk bedrag die toekomt 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 machtigt om gevolg te geven aan initiatieven van de raad van mede-eigendom of van de commissaris van de rekeningen die niet wettelijk of in een overeenkomst toegestaan zijn.

Art. 82.

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

Art. 83.

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

Art. 84.

De vastgoedmakelaar-syndicus zal alle bewijskrachtige stukken met betrekking tot de afrekeningen, evenals een gedetailleerde vermogenstaat, ter beschikking houden in zijn vastgoedkantoor.

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

Art. 85.

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

HOOFDSTUK III - Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-rentmeester

Art. 86.

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

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

Art. 87.

Indien de vastgoedmakelaar-rentmeester van zijn opdrachtgever een volmacht ontvangt om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van mede-eigenaars, mag deze slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

TITEL IV SLOTBEPALINGEN

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 zestigste dag na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad.

Deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V.

Art. 1.

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

Art. 2.

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

Art. 3.

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

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

Art. 4.

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

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

2. Koninklijk Besluit van 28 september 2023 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten tussen ondernemingen en consumenten (B.S., 6 november 2023)

Artikel 1. Dit besluit is van toepassing op de overeenkomsten tot verkoop-, aankoop-, verhuur- en huurbemiddeling van onroerend goed gesloten tussen een onderneming en een consument, met uitzondering van de bemiddelingsovereenkomsten die ressorteren onder het toepassingsgebied van het koninklijk besluit van 14 november 2006 tot goedkeuring van regels inzake de bemiddeling door de notarissen betreffende de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen.

Art. 2. Onverminderd artikel VI.65, § 2, van het Wetboek van economisch recht, wordt de vastgoedbemiddelingsovereenkomst op een duurzame drager¹ opgemaakt.

De bedingen van deze bemiddelingsovereenkomst bevatten of bepalen:

1° een herroepingsbeding, waarbij de consument het recht heeft om de overeenkomst zonder kosten binnen de veertien dagen na het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst te herroepen, ongeacht de plaats waar de overeenkomst wordt gesloten.

Indien de consument wenst dat de onderneming de bemiddelingsovereenkomst begint tijdens de herroepingstermijn van veertien dagen, vraagt de consument dit uitdrukkelijk op een duurzame drager waarbij deze erkent dat hij zijn herroepingsrecht verliest ingeval de bemiddelingsovereenkomst volledig wordt uitgevoerd voordat hij van zijn recht gebruik heeft gemaakt;

2° de vermelding van de datum en het precieze adres (gemeente, straat en huisnummer) van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt gesloten door de consument;

3° de opdracht van de onderneming en de omvang van haar bevoegdheid.

Deze worden in één enkele rubriek van de overeenkomst op duidelijke en ondubbelzinnige wijze beschreven, waarbij onder meer duidelijk blijkt of de opdracht van de onderneming het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de consument omvat.

De onderneming vermeldt de publiciteitskanalen die worden aangewend voor de bekendmaking van de verkoop of verhuur van het betrokken onroerend goed.

In voorkomend geval geeft de onderneming een duidelijke omschrijving van de mogelijkheid en de grenzen waarbinnen de onderneming kan onderhandelen over de prijs en de voorwaarden binnen het kader van de afgesproken opdracht.

In geval van overeenkomsten tot verkoop- of verhuurbemiddeling waarbij aan de onderneming de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de verkoop- of verhuurvoorwaarden wordt gegeven, worden de minimum vraagprijs voor verkoop of verhuur en de verkoop- of verhuurvoorwaarden duidelijk gespecificeerd.

In geval van overeenkomsten tot aankoop- of huurbemiddeling waarbij aan de onderneming de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de aankoop- of huurvoorwaarden wordt

gegeven, worden de maximum aankoopprijs en de maximum huurprijs en de aankoop- en huurvoorwaarden duidelijk gespecificeerd.

Van de minimum vraagprijs of van de verkoop- of verhuurvoorwaarden bij een overeenkomst inzake verkoop- of verhuurbemiddeling, of van de maximum vraagprijs of van de aankoop- of huurvoorwaarden bij een overeenkomst inzake aankoop- of huurbemiddeling, kan enkel worden afgeweken mits voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van de consument op een duurzame drager;

4° in bijlage bij de overeenkomst, een lijst met de vereiste attesten met betrekking tot de onderhandse verkoop- of de verhuurovereenkomst, en de vermelding dat de consument deze attesten zelf kan bezorgen of ze zich kan aanschaffen.

Indien de onderneming de mogelijkheid biedt om deze attesten in naam en voor rekening van de consument op te vragen, dan is de uitdrukkelijke toestemming van de consument per attest vereist. De onderneming verduidelijkt of de prijs van deze attesten in de opdracht is begrepen, of anderszins apart aangerekend wordt.

Ingeval een kostprijs wordt aangerekend voor deze attesten en desgevallend voor het bekomen van deze attesten, dan deelt de onderneming, per attest, de totale prijs mee, of, als de prijs redelijkerwijs niet vooraf kan worden berekend, de manier waarop de prijs moet worden berekend, of, indien deze kosten redelijkerwijs niet vooraf kunnen worden berekend, in ieder geval het feit dat er eventueel dergelijke extra kosten verschuldigd kunnen zijn.

De gevraagde kostprijs stemt overeen met de werkelijke kost voor het attest en desgevallend voor het bekomen van het attest.

De onderneming levert het bewijs van de werkelijke kost op eenvoudig verzoek van de consument;

5° het door de consument te betalen tarief voor de bemiddelingsopdracht.

Dit tarief is het totale tarief, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taken en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald;

6° de vermelding of de onderneming al dan niet exclusiviteit geniet en desgevallend de duur hiervan.

Onder exclusiviteit wordt begrepen het feit dat de consument een bemiddelingsopdracht niet mag toevertrouwen aan een andere onderneming, noch zelf het onroerend goed mag kopen, verkopen, huren of verhuren;

7° de duur van de overeenkomst.

De onderneming geeft duidelijk aan of de bemiddelingsovereenkomst van bepaalde dan wel van onbepaalde duur is. Indien het gaat om een overeenkomst van bepaalde duur, dan wordt de duur ervan vermeld.

Indien aan de onderneming exclusiviteit wordt toegekend, overschrijdt de bemiddelingsovereenkomst geen zes maanden;

8° indien het gaat om een overeenkomst van onbepaalde duur, wordt de opzegtermijn duidelijk vermeld. Deze opzegtermijn mag niet meer dan twee maanden bedragen;

9° desgevallend, het beding tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing in overeenkomsten van bepaalde duur.

De uiterste termijn waarbij de consument zich kan verzetten tegen de stilzwijgende verlenging of vernieuwing bedraagt maximum één maand voor het einde van de bemiddelingsovereenkomst van bepaalde duur.

Indien een voor bepaalde duur gesloten bemiddelingsovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd of vernieuwd, bedraagt de opzegtermijn om de overeenkomst op te zeggen maximaal één maand voor overeenkomsten met een oorspronkelijke bepaalde duur minder dan of gelijk aan drie maanden, en maximaal twee maanden voor de overeenkomsten met een oorspronkelijke bepaalde duur van meer dan drie maanden;

10° de wijze waarop de onderneming de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht. Deze inlichtingen worden op periodieke basis per duurzame drager minstens eenmaal per maand verschaft;

11° ingeval de verkoop of verhuur niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde of ten gevolge van de niet-verwezenlijking van een opschortende voorwaarde, is geen enkel bedrag verschuldigd door de consument, onverminderd een eventuele opeisbare vergoeding met toepassing van het tweede lid, 4° ;

12° wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een geldig bod werd uitgebracht, wordt bepaald dat dit bod is gedaan op een duurzame drager die aan de consument een vast bewijs levert van het bod;

13° wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat de overeenkomst die door de consument wordt gesloten met een persoon aan wie de onderneming informatie heeft verschaft, wordt verduidelijkt dat het aan de onderneming toekomt om het bewijs te leveren dat precieze en individuele informatie aan deze persoon werd verschaft;

14° indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de onderneming recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, bewijst de onderneming dat zij aan de derde waarmee door de consument een overeenkomst is gesloten, precieze en individuele informatie heeft verschaft. De bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de onderneming binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie zij precieze en individuele informatie heeft bezorgd.

De vergoeding is eveneens verschuldigd wanneer de consument de overeenkomst sluit met een derde die in een zodanige verhouding met een persoon op de lijst staat met de personen aan wie de onderneming precieze en individuele informatie gegeven heeft dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat deze derde, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikte.

De onderneming heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst inzake het onroerend goed door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst;

15° het opzeggingsbeding dat de consument de bevoegdheid toekent om de bemiddelingsovereenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is.

Ingeval een opzegvergoeding wordt voorzien, mag deze niet meer bedragen dan vijftig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, gedurende de drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst en vijftien procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, na de

drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst, dit in beide gevallen op voorwaarde dat het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet wordt verkocht of verhuurd binnen de zes maanden na de opzegging, en onverminderd de toepassing van de artikelen VI.84, § 1 en I.8, 22°, van het Wetboek van economisch recht;

16° desgevallend, het schadebeding dat een forfaitair bedrag vastlegt bij het miskennen van de exclusiviteit.

Ingeval een schadebeding wordt voorzien, mag de schadevergoeding niet meer dan vijfenzeventig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, bedragen, onverminderd de toepassing van artikel VI.83, 24°, van het Wetboek van economisch recht.

Art. 3. Elke bepaling van de contractvoorwaarden die rechtstreeks of onrechtstreeks de rechten opheft of beperkt die de consument haalt uit dit besluit, is verboden en nietig.

De overeenkomst blijft bindend voor de partijen indien ze zonder de nietige bedingen bij toepassing van het eerste lid kan voortbestaan.

De consument kan geen afstand doen van de rechten die hem bij dit besluit worden toegekend.

Art. 4. Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars wordt opgeheven.

Art. 5. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin het is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is van toepassing op alle nieuwe bemiddelingsovereenkomsten die worden gesloten vanaf de datum van inwerkingtreding.

Art. 6. De minister bevoegd voor Economie, de minister bevoegd voor Middenstand en de minister bevoegd voor Consumentenbescherming zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

3. Vastgoedmakelaarswet (Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar – Staatsblad 22 augustus 2013)

Historiek:

- Gewijzigd bij art. 178 en 179 van 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, BS 6 oktober 2017 (GEWIJZIGDE ART. : 5; 10).
- Gewijzigd bij hoofdstuk 7 van de wet van 21 juli 2017 tot aanpassing van diverse wetgevingen aan de richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties, gewijzigd door de richtlijn 2013/55/EU, BS 10 augustus 2017 (GEWIJZIGDE ART. : 2; 5; 9; 9/1; 9/2).
- Gewijzigd bij de wet van 21 december 2017 tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, BS 22 januari 2018 (GEWIJZIGDE ART. : 5; 16; 18; 20; 21; 21/1, inwerkingtreding op 1 februari 2018. GEWIJZIGD ART. 21/2, inwerkingtreding op 1 augustus 2018).
- Gewijzigd bij koninklijk besluit van 1 maart 2020 tot wijziging van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, BS 10 maart 2020 (GEWIJZIGDE ART. : 4; 9, inwerkingtreding op 20 maart 2020).
- Gewijzigd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek (Gewijzigde ART.: 2, inwerkingtreding op 1 september 2021).
- Gewijzigd bij wet van 11 december 2023 tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (GEWIJZIGDE ART. : 2; 3; 4; 5; 8; 9/3; 10; 12; 12/1; 13; 14; 21/1; 21/2, inwerkingtreding op 1 februari 2024).

HOOFDSTUK 1. - Inleidende bepaling

Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

HOOFDSTUK 2. – Definities

Art. 2. Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder :

1° minister : de minister bevoegd voor de Middenstand;

2° 2° Hoge Raad : de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, bedoeld in artikel 10 van de wet van 24 april 2014 betreffende de organisatie van de vertegenwoordiging van de zelfstandigen en de kmo's;

3° lidstaat : de lidstaat zoals bedoeld in artikel 2, § 1, I), van de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties;

4° vastgoedmakelaar : de persoon die ingeschreven is op het tableau of op de lijst van stagiairs om een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uit te oefenen of om de beroepstitel te dragen;

5° bemiddelaar : wie voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

6° syndicus : wie 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 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;

7° rentmeester : wie voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus;

8° de kaderwet : de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007;

9° het Instituut : het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993.

10° de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties : de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties.

11° deontologische regels: de deontologische regels, de deontologische voorschriften of de voorschriften van plichtenleer zoals bedoeld in de kaderwet en de deontologische regels zoals bedoeld in artikel 13.

HOOFDSTUK 3. - Het beroep van vastgoedmakelaar

Afdeling 1. - De uitoefening en de bescherming van de beroepstitel van vastgoedmakelaar

Art. 3. Bij het Instituut worden een tableau van vastgoedmakelaars en een lijst van stagiaires opgesteld. Deze worden opgesplitst in twee kolommen, waarbij de ene de vastgoedmakelaarsbemiddelaars en de andere de vastgoedmakelaars-syndici bevat.

De persoonsgegevens van het tableau of van de lijst van stagiairs die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende :

1° de naam en de voornaam van de ingeschreven persoon ;

2° de contactgegevens ;

3° het inschrijvingsnummer op het tableau of op de lijst.

Alle op het tableau en op de lijst van stagiairs gepubliceerde gegevens zijn gegevens die gelinkt zijn aan de uitoefening van het beroep. De Koning kan, in voorkomend geval, de lijst van de gegevens bepalen en vervolledigen die vermeld worden op het tableau of op de lijst van stagiairs met toepassing van dit artikel en die beperkt zijn tot wat strikt noodzakelijk is voor de doelstellingen van het tableau of van de lijst van stagiairs.

De vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaars-rentmeesters zijn onderworpen aan opleidingsverplichtingen en aan bijzondere controles, waarvan de Koning de nadere regels bepaalt.

Art. 4. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die ertoe gemachtigd is overeenkomstig deze wet het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en wiens aansprakelijkheid kan worden verbonden wegens de handelingen die hij beroepshalve stelt of wegens de handelingen van zijn aangestelden, dient door een verzekering te worden gedekt.

De Koning bepaalt de regels en de voorwaarden van de verzekering die een adequate risicodekking ten voordele van de ontvanger van de diensten, die geleverd worden door de vastgoedmakelaar, mogelijk dient te maken, onder meer :

- het minimaal te waarborgen plafond;

- de duur van de waarborg;

- de risico's die gedekt moeten worden.

Wanneer het beroep van vastgoedmakelaar overeenkomstig deze wet wordt uitgeoefend door

een rechtspersoon, zijn alle leden van het bestuursorgaan en werkende vennoten hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.

De attesten afgeleverd door verzekeringsmaatschappijen uit andere lidstaten worden gelijkgesteld, op voorwaarde dat het doel en de geboden dekking van de waarborg gelijkwaardig is of in wezen vergelijkbaar is met die voorzien op grond van de wettelijke of reglementaire bepalingen die in België van kracht zijn, wat betreft het verzekerde risico, het verzekerde bedrag of het plafond van de waarborg, alsook de activiteiten die eventueel van de dekking zijn uitgesloten. Indien de waarborg slechts ten dele gelijkwaardig is, kan het Instituut voor de nog niet gedekte elementen een aanvullende waarborg eisen.

Art. 5. § 1. Niemand kan het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij beroofd is van zijn politieke en burgerlijke rechten of in staat van faillissement is verklaard zonder eerherstel te hebben verkregen of indien zijn uittreksel uit het strafregister vermeldt, op het tijdstip dat hij de toegang aanvraagt, dat hij in België of in een andere lidstaat van de Europese Unie, één van de volgende straffen heeft opgelopen :

1° een criminele straf;

2° een gevangenisstraf zonder uitstel van ten minste een jaar voor een van de misdrijven vermeld in artikel 1 van het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod op te leggen;

3° een strafrechtelijke geldboete van ten minste 2 500 euro vóór toepassing van de opdecimen, wegens inbreuk op de wetgeving betreffende het voorkomen van het witwassen en de financiering van terrorisme.

Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep uitoefenen, of deze titel dragen, indien hij niet ingeschreven is op het tableau van de beoefenaars in de kolom van het beroep dat hij uitoefent of op de lijst van stagiairs in de kolom van het beroep dat hij uitoefent. Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-rentmeester uitoefenen, indien hij niet ingeschreven is op ten minste een van de twee kolommen van het bewuste tableau.

§ 2. De vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen :

1° a) hetzij houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning en, voor de personen die niet vrijgesteld zijn van de stage, voldoen aan de verplichtingen van het stagereglement, bedoeld in artikel 8, § 1, van de kaderwet ;

b) hetzij over een pertinente beroepservaring beschikken door de uitoefening op voltijdse basis van beroepsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2, 5°, 6° of 7°, gedurende zes jaar tijdens de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving op het tableau en geslaagd zijn voor de praktische bekwaamheidsproef bepaald in het stagereglement ; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.

De personen bedoeld in het eerste lid, 1°, b), leveren het bewijs van hun beroepservaring door alle middelen. De bewijsstukken worden beoordeeld door de bevoegde Uitvoerende Kamer.

Indien ze slagen voor de praktische bekwaamheidsproef, worden ze op het tableau ingeschreven. Indien zij niet slagen, kunnen ze de praktische bekwaamheidsproef een tweede keer afleggen. Bij een tweede mislukking kunnen deze personen hun inschrijving op de lijst van stagiairs vragen volgens de voorwaarden bedoeld in de paragrafen 1 en 2, eerste lid, 1°, a), of,

na een termijn van drie jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het resultaat van de praktische bekwaamheidsproef definitief geworden is, de praktische bekwaamheidsproef opnieuw afleggen. Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.

§ 2/1. De vastgoedmakelaars, rechtspersonen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 10 ; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.

§ 3. De Koning kan de beoefenaars van vrije beroepen vrijstellen van de verbodsbepalingen bedoeld in § 1. In dat geval nemen de Ordes en Instituten die belast zijn met de controle op de activiteiten van deze personen een specifiek onderdeel voor de activiteiten van vastgoedmakelaar in hun plichtenleer op.

De personen die slechts hun familiepatrimonium beheren of het patrimonium waarvan zij mede-eigenaar zijn, of het patrimonium van de vennootschap waarvan zij aandeelhouder of vennoot zijn, zijn niet onderworpen aan de verbodsbepalingen bedoeld in § 1.

§ 4. De onderdanen van een lidstaat die een bekwaamheidsattest of een opleidingstitel bedoeld in § 2, 1.a) hebben verworven, zijn onderworpen aan alle voorwaarden en genieten van alle rechten voorzien in de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties, onverminderd de bepalingen voorzien door of op basis van deze wet.

Art. 6. Niemand mag een titel voeren, noch aan die onder dewelke hij is ingeschreven op het in artikel 3 bedoelde tableau een vermelding toevoegen, waardoor verwarring kan ontstaan met de beroepstitel van vastgoedmakelaar-bemiddelaar, vastgoedmakelaar-syndicus of vastgoedmakelaar-rentmeester.

Art. 7. Elke natuurlijke persoon, die op een van de kolommen van het tableau van vastgoedmakelaars of van de lijst van stagiairs is ingeschreven, is verplicht tijdens de uitoefening van zijn beroepsactiviteiten de beroepstitel te voeren waaronder hij in de kolom op het tableau van vastgoedmakelaars of op de lijst van stagiaires is ingeschreven.

Art. 8. Voor de toepassing van deze wet wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de vastgoedmakelaars deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen.

Er wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten die het beroep uitoefenen in een rechtspersoon die al dan niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut of die de effectieve leiding hebben over een afdeling waar het beroep uitgeoefend wordt, het beroep als zelfstandige uitoefenen.

Er wordt ook op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten bedoeld in artikel 10, § 1, 1°, en § 2, tweede lid, als zelfstandige de handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar verrichten of de rechtspersoon als zelfstandige vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.

Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens

de duur van de tuchtstraf, zelfs niet als werknemer.

Afdeling 2. - Vrije dienstverrichting

Art. 9. § 1. De onderdanen van een lidstaat zijn gemachtigd om tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen zonder de voorwaarden te moeten vervullen van artikel 5, maar onder voorbehoud van de naleving van de deontologische regels die rechtstreeks verband houden met de beroepskwalificaties, volgens de nadere regels voorzien in de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties en in § 2 indien zij :

1° op wettige wijze zijn gevestigd in een andere lidstaat om er hetzelfde beroep uit te oefenen en;

2° het beroep van vastgoedmakelaar gedurende de tien jaar die voorafgaan aan de dienstverrichting gedurende ten minste een jaar hebben uitgeoefend in één of meerdere lidstaten, indien het beroep niet gereguleerd is in de lidstaat van vestiging.

Het tijdelijke en incidentele karakter van de dienstverrichting wordt door de Uitvoerende Kamer per geval beoordeeld, met name in functie van de duur, de frequentie, de regelmaat en de continuïteit.

§ 2. In toepassing van artikel 9 van de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties stellen de personen bedoeld in § 1 die zich voor het eerst naar België begeven om er tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, het Instituut hiervan vooraf in kennis door middel van een schriftelijke verklaring, met daarin de gegevens betreffende verzekeringsdekking of andere middelen van persoonlijke of collectieve bescherming inzake beroepsaansprakelijkheid.

Deze verklaring wordt eenmaal per jaar hernieuwd indien de dienstverrichter voornemens is om diensten te verrichten in België op een tijdelijke en incidentele manier tijdens het desbetreffende jaar. De dienstverrichter mag de verklaring met alle middelen aanleveren. Bovendien bij de eerste dienstverrichting of indien zich een wezenlijke verandering heeft voorgedaan in de door de documenten gestaafde situatie, bezorgt de dienstverrichter ook de documenten voorzien in artikel 9, § 2, a) tot d), van de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties.

Afdeling 2/1. - Vrijheid van vestiging en vrij verrichten van diensten – Europese Beroepskaart

Art. 9/1. § 1. De onderdanen van een lidstaat die houder zijn van een opleidingstitel bedoeld in artikel 5, § 2, 1.a), die beantwoordt aan de voorwaarden bepaald door de Koning en werd afgeleverd in België, kunnen aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars vragen om, via het door de Commissie ter beschikking gestelde instrument dat een IMI-bestand aanmaakt :

1° ofwel alle nodige voorbereidende stappen uit te voeren voor het onderzoek van hun individuele dossier voor het bekomen van een Europese beroepskaart om zich te vestigen in een andere lidstaat;

2° ofwel de Europese beroepskaart af te geven om het beroep tijdelijk en incidenteel in een andere lidstaat uit te oefenen.

§ 2. De onderdanen van een lidstaat die houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel bedoeld in artikel 5, § 2, 1.a), dat of die beantwoordt aan de voorwaarden bepaald door de Koning en afgeleverd is door een andere lidstaat, kunnen een aanvraag om Europese

beroepskaart indienen om het beroep in België uit te oefenen ofwel in het kader van de vrijheid van vestiging, ofwel in het kader van de vrije dienstverrichting.

§ 3. Overeenkomstig de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties zijn de voorwaarden voor het bekomen van een Europese beroepskaart dezelfde als degene die vastgelegd worden voor de erkenning van de beroepskwalificaties. De procedure wordt bepaald door de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties en door de uitvoeringsverordening (EU) 2015/983 van de Commissie van 24 juni 2015 betreffende de procedure voor de afgifte van de Europese beroepskaart en de toepassing van het waarschuwingsmechanisme, overeenkomstig Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad.

§ 4. De bevoegde Uitvoerende Kamer neemt de beslissingen over het al dan niet afleveren van een Europese beroepskaart. Tegen haar beslissing of tegen het uitblijven van een beslissing binnen de termijnen vastgelegd voor het onderzoek van een aanvraag om erkenning van beroepskwalificaties, kan beroep worden aangetekend bij de bevoegde Kamer van Beroep of in laatste instantie bij het Hof van Cassatie volgens dezelfde regels als die voorzien voor elk beroep tegen een beslissing inzake een aanvraag tot erkenning van beroepskwalificaties. Wanneer de aanvraag voor een Europese beroepskaart ingediend wordt door een onderdaan die geen vestiging heeft in België en die het beroep in een andere lidstaat wil uitoefenen, is de bevoegde Uitvoerende Kamer die van zijn verblijfplaats.

Art. 9/2. De Koning kan de bepalingen van deze wet en de besluiten genomen in uitvoering ervan opheffen, wijzigen, aanvullen of vervangen om de omzetting in nationaal recht van de richtlijn betreffende de erkenning van de beroepskwalificaties te verzekeren.

Art. 9/3. Er wordt binnen het Instituut een register bijgehouden dat de dienstverrichters bevat die het beroep tijdelijk en incidenteel uitoefenen in België.

De persoonsgegevens uit het register die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende :

1° de naam en de voornaam van de ingeschreven persoon ;

2° de contactgegevens ;

3° het inschrijvingsnummer in het register.

De andere informatie die bezorgd wordt in het kader van de verklaring en de dienstverrichting bedoeld in artikel 9 is niet openbaar en wordt bewaard in het inschrijvingsdossier van de dienstverrichter bedoeld in artikel 9.

Onder voorbehoud van de specifieke regels met betrekking tot de leden, is artikel 12/1 eveneens van toepassing op de verwerking van deze gegevens.

De Koning kan gegevens wijzigen, opheffen of toevoegen om te voldoen aan het Europees recht dat van toepassing is op de dienstverrichters bedoeld in artikel 9.

Afdeling 3. - Uitoefening van het beroep door een rechtspersoon ingeschreven op het tableau van het Instituut of in een rechtspersoon die niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut

Art. 10. § 1. De rechtspersoon mag het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan die optreden in

naam en voor rekening van de rechtspersoon zijn natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en van wie de vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 2:55 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zelf ook gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen ;

2° overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermeldt zijn doel de beroepsactiviteiten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en, in voorkomend geval, de andere activiteiten die mogen uitgeoefend worden en die niet onverenigbaar mogen zijn met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar ;

3° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen of rechtspersonen waarvan het doel en/of de activiteiten onverenigbaar zijn met het beroep van vastgoedmakelaar;

4° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de kolommen van het tableau van het Instituut.

§ 1/1. Onverminderd de toepassing van artikel 8, mogen onder de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon enkel de personen bedoeld in paragraaf 1, 1°, evenals de werkende vennoten die gemachtigd zijn het beroep uit te oefenen, voor de toepassing van deze wet, in het kader van hun mandaat handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Onverminderd de verplichtingen van de rechtspersoon om de deontologische regels na te leven, zijn die personen ook onderworpen aan de deontologische regels in het kader van de verrichting van die handelingen.

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld bij de uitoefening van het beroep in het kader van de rechtspersoon.

Onverminderd de toepassing van artikel 8, is minstens één lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot ingeschreven bij het Instituut in de overeenkomstige kolom van het tableau of van de lijst evenals, als het om een rechtspersoon gaat, zijn vaste vertegenwoordiger.

Art. 11. Als wegens het overlijden van een natuurlijke persoon bedoeld in artikel 10, § 2, 1°, of 4°, de rechtspersoon niet meer beantwoordt aan de vereiste voorwaarden om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, beschikt deze over een termijn van zes maanden om die voorwaarden na te komen. Gedurende die termijn mag de rechtspersoon nog het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen.

Art. 12. De stagiair kan slechts een rechtspersoon bedoeld in artikel 10, § 1, oprichten of er vennoot of lid van het bestuursorgaan van zijn, indien het een rechtspersoon betreft waarin hij het beroep samen met zijn stagemeeester uitoefent of met een natuurlijk persoon die is ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars.

Afdeling 4. - Verwerking van persoonsgegevens

Art. 12/1. Het Instituut verwerkt de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitoefening van zijn opdrachten in overeenstemming met 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 en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, hierna te noemen "de algemene verordening

gegevensbescherming". Het Instituut is de verwerkingsverantwoordelijke bedoeld in die verordening.

Het Instituut duidt een functionaris voor gegevensbescherming aan die belast is met de functie en de opdrachten bedoeld in de algemene verordening gegevensbescherming.

In het kader van zijn opdrachten, en met name het identificeren en contacteren van zijn leden en het verzekeren van de regelmatigheid van de verkiezingen door de hoedanigheid van de kiezers en de kandidaten te controleren, kan het Instituut met name gebruikmaken van het identificatienummer in het Rijksregister of van het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid of, in bijkomende orde, de naam, de voornaam, de geboortedatum, het beroepsadres, de woonplaats en de contactgegevens van zijn leden verzamelen.

Alleen de naam, de voornaam, het beroepsadres, de professionele contactgegevens en het inschrijvingsnummer op het tableau of de lijst mogen worden gepubliceerd om een bij het Instituut ingeschreven persoon te identificeren.

De persoonsgegevens die door het Instituut worden verwerkt, mogen gedurende maximaal tien jaar na de weglating van de ingeschreven persoon bewaard worden, tenzij die gegevens verband houden met het beheer van een lopend geschil en voor zover die gegevens strikt noodzakelijk zijn voor het beheer van dat geschil en gedurende de tijd die strikt noodzakelijk is voor het beheer van dat geschil.

De Koning kan specifieke bewaartermijnen voor gegevens vaststellen op basis van het doel en de aard van de betrokken gegevens, zonder dat deze termijnen de in het vijfde lid bedoelde maximumtermijn mogen overschrijden.

HOOFDSTUK 4. – Tucht

Afdeling 1. - Deontologische verplichtingen

Art. 13. De leden van het Instituut schikken zich naar de deontologische regels, vastgesteld door het Instituut en algemeen verbindend verklaard door de Koning.

Deze deontologische regels bepalen minimaal de volgende verplichtingen voor de beroepsbeoefenaars :

- 1° zich houden aan de beginselen van loyaliteit, onafhankelijkheid, integriteit, toewijding en waardigheid die ten grondslag liggen aan het beroep;
- 2° zich houden aan een discretieplicht, die erin bestaat dat beroepsmatig verkregen informatie ook enkel in de professionele sfeer wordt gebruikt, met inachtneming van het recht op respect voor de persoonlijke levenssfeer van alle betrokkenen;
- 3° de vorming georganiseerd of erkend door het Instituut gevolgd hebben, waarbij rekening wordt gehouden met de kolom van het tableau waarop de titularis is opgenomen of met de kolom van de lijst waarop de stagiair is opgenomen;
- 4° voldoende toezicht uitoefenen op de medewerkers die de beoefenaars bijstaan bij de uitvoering van het beroep. Aan de hand van een deontologische regel kan het Instituut een minimaal aantal erkende beoefenaars opleggen per exploitatiezetel of per aantal aangestelden;
- 5° onmiddellijk de cliënt en het Instituut informeren over elk belangenconflict.

Afdeling 2. – Tuchtstrafsancties

Art. 14. § 1. De vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij hun plichten hebben verzuimd, worden bestraft met een of meer van de volgende tuchtstraffen :

- a) de waarschuwing;

- b) de berisping;
- c) de schorsing;
- d) de schrapping.

§ 2. De schorsing bestaat uit het verbod om gedurende een bepaalde termijn, die niet langer dan twee jaar mag bedragen, het gereguleerde beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren.

De schrapping brengt het verbod met zich om het gereguleerde beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren en heeft betrekking op alle activiteiten opgenomen in het artikel 2, 4° tot 7°.

Een vastgoedmakelaar, die voor de tweede maal geschorst wordt, kan krachtens dezelfde beslissing worden geschrapt van het tableau of van de lijst van de stagiairs.

§ 3. Wanneer een tuchtstraf aan een rechtspersoon wordt opgelegd, kan een tuchtstraf eveneens worden opgelegd aan de natuurlijke persoon of personen gemachtigd om het gereguleerd beroep uit te oefenen, van wie de tussenkomst aan de oorsprong ligt van de feiten begaan door de rechtspersoon die tuchtrechtelijk bestraft wordt.

§ 4. De Kamers zijn bevoegd om te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten die voortvloeien uit de beslissing die de vastgoedmakelaar heeft verwijderd van de in het artikel 3 bedoelde lijst of tableau, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat uiterlijk een jaar na deze beslissing.

§ 5. De Koning bepaalt de wijze waarop deze tuchtstraffen kunnen worden uitgesproken. Hij kan daarbij onder andere rekening houden met de eigenheid van de activiteiten gedefinieerd in artikel 2, 5°, 6° en 7°. Tevens stelt hij de regels vast volgens welke gebeurlijk eerherstel wordt verleend.

Art. 15. De tuchtoverheid kan telkens de gehele of gedeeltelijke publicatie van de uitspraak bevelen. Tevens kan zij het lid of de beoefenaar opleggen een welbepaalde bijkomende vorming binnen een bepaalde termijn te volgen.

Art. 16. In afwijking van artikel 9, § 4, van de kaderwet, benoemt de minister voor zes jaar voor elke Uitvoerende Kamer onder de advocaten die zijn ingeschreven op een tableau van de Orde een rechtskundig assessor en een of meer plaatsvervangende rechtskundige assessoren, van wie de opdrachten van juridische ondersteuning, onderzoek en uitwerking van aanbevelingen, worden vastgelegd door de Koning. De rechtskundig assessoren van de uitvoerende kamers vormen samen het rechtskundig assessoraat.

De minister wijst voor zes jaar, onder de advocaten die zijn ingeschreven op een tableau van de Orde een Franstalige rechtskundig assessor generaal en Nederlandstalige rechtskundig assessor generaal, alsook een of meer plaatsvervangende rechtskundig assessoren generaal van dezelfde taalrol als deze van de te vervangen rechtskundige assessor generaal aan, van wie de opdrachten van juridische ondersteuning, onderzoek en uitwerking van aanbevelingen, worden vastgelegd door de Koning. Ze vormen samen het rechtskundig assessoraat generaal.

De functies van rechtskundig assessor en van rechtskundig assessor generaal zijn onverenigbaar.

Niemand mag meer dan twee opeenvolgende mandaten van rechtskundig assessor uitoefenen. Het mandaat van rechtskundig assessor mag evenmin worden uitgeoefend in de periode van

vier jaar volgend op het einde van het laatste van deze twee mandaten. Niemand mag meer dan twee opeenvolgende mandaten van rechtskundig assessor generaal uitoefenen. Het mandaat van rechtskundig assessor generaal mag evenmin worden uitgeoefend in de periode van vier jaar volgend op het einde van het laatste van deze twee mandaten.

Tussen het einde van het mandaat van rechtskundig assessor en het begin van het mandaat van rechtskundig assessor generaal moet een periode van minstens vier jaar zitten.

De minister kan vroegtijdig een einde maken aan het mandaat van de rechtskundig assessor en van de rechtskundig assessor generaal volgens de voorwaarden die de Koning bepaalt.

Onverminderd de taken die hun door of krachtens deze wet worden toegekend, is het rechtskundige assessoren, de rechtskundige assessoren generaal en hun plaatsvervangers, op straffe van ambtshalve ontslag uit hun functie door de minister, verboden om :

- te pleiten voor de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep binnen het Instituut, alsook de leden of kandidaat-leden te adviseren in dossiers die behandeld worden of kunnen worden door deze Kamers;
- enig persoon te adviseren en voor deze te pleiten in het kader van een geschil met het Instituut;
- namens het Instituut te adviseren en te pleiten;
- werkende of plaatsvervangende leden van de Uitvoerende Kamer of de Kamer van Beroep, of mede-eigendommen waarvan deze leden syndicus zouden zijn, te adviseren of voor hen te pleiten.

Art. 17. Elke veroordeling voor misbruik van vertrouwen in de zin van artikel 491 van het Strafwetboek leidt ambtshalve tot de schrapping van de vastgoedmakelaar door de Kamer. Elke voorafgaande veroordeling op basis van artikel 491 van het Strafwetboek verhindert de uitoefening van de activiteit van vastgoedmakelaar.

In geval van vaststelling van verduistering kan de Kamer de vastgoedmakelaar schorsen of schrappen van de lijst.

Art. 18. §1. De beslissingen, waarbij een schorsing of schrapping wordt opgelegd, worden meegedeeld aan de procureur-generaal.

§ 2. Het motiverend en beschikkend gedeelte van de tuchtbeslissingen van de Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep worden binnen de 15 dagen na het nemen ervan overgemaakt aan het Bureau en aan de rechtskundig assessor of rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen. Het bureau, de rechtskundig assessor en rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen kunnen elk tegen de beslissingen van de Uitvoerende Kamer die hen zijn overgemaakt op basis van het eerste lid, binnen de 30 dagen na ontvangst ervan, beroep aantekenen bij de Kamer van Beroep.

§ 3. De Kamers delen de klager binnen de 15 dagen het beschikkend gedeelte mee van de op grond van zijn klacht genomen in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De Kamer kan, op uitdrukkelijk verzoek van de klager, beslissen dat hem het motiverend gedeelte van de beslissing wordt meegedeeld. De Kamer kan op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat hem inzage in het tuchtdossier wordt toegestaan.

De Kamer kan op een met redenen omklede manier beslissen dat het beschikkend gedeelte van de beslissingen zal worden meegedeeld aan derden. Met eenparigheid van stemmen kan de Kamer op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat het motiverend gedeelte van de beslissingen wordt meegedeeld aan derden of dat hun inzage in het

tuchtdossier wordt toegestaan.

Art. 19. De tuchtoverheid kan beslissen dat er aanleiding bestaat om de opschorting van de uitspraak van de tuchtsanctie te gelasten voor een door de tuchtoverheid te bepalen termijn, die echter niet meer dan vijf jaar mag bedragen. De opschorting kan afhankelijk worden gemaakt van de vervulling van een aantal voorwaarden, waaronder het volgen van een welbepaalde vorming binnen een bepaalde termijn. Bij niet-naleving van de opgelegde voorwaarden roept de tuchtoverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtoverheid te verschijnen met het oog op het uitspreken van een tuchtstraf of het opheffen van de opschorting van de uitspraak.

De tuchtoverheid kan bij gemotiveerde beslissing gelasten dat de tenuitvoerlegging van de tuchtsanctie wordt uitgesteld. De duur van het uitstel mag niet minder dan een jaar en niet meer dan vijf jaar bedragen, met ingang van de datum van de uitspraak. Het uitstel kan afhankelijk worden gemaakt van de vervulling van een aantal voorwaarden, waaronder het volgen van een welbepaalde vorming binnen een bepaalde termijn. Bij niet-naleving van de opgelegde voorwaarden roept de tuchtoverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtoverheid te verschijnen met het oog op het uitspreken van een tuchtstraf of het opheffen van het uitstel. Het uitstel kan ook worden opgeheven wanneer een nieuwe tuchtstraf wordt opgelegd.

Art. 20 § 1. Nadat de rechtskundige assessor de informatie die hij noodzakelijk acht heeft verzameld of heeft laten verzamelen, oordeelt hij over de opportuniteit van de tuchtrechtelijke vervolging.

Hij kan de leden van het Instituut oproepen of doen oproepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen indien hij van oordeel is dat de feiten een deontologische tekortkoming inhouden die zwaarwichtig genoeg is.

In het tegenovergestelde geval klasseert hij het dossier zonder gevolg. Hij kan deze klassering zonder gevolg afhankelijk maken van het respecteren van bepaalde voorwaarden door de betrokken persoon.

De rechtskundige assessor kan bij deze klassering elke aanbeveling formuleren die hij nuttig acht.

§ 2. Wanneer wegens de aan een lid of een beoefenaar ten laste gelegde feiten gevreesd mag worden dat de verdere uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut, kunnen de rechtskundig assessor en de rechtskundig assessor generaal elk de voorlopige maatregelen nemen, die de voorzichtigheid vereist, waaronder het tijdelijk verbod om het beroep uit te oefenen. Deze voorlopige maatregelen mogen de termijn van drie maanden niet overschrijden.

Op verzoek van de rechtskundig assessor of van de rechtskundig assessor generaal kan de termijn van de voorlopige maatregelen met een termijn van maximaal 6 maanden worden verlengd, bij een met redenen omklede beslissing van de Uitvoerende Kamer, nadat de belanghebbende ten minste acht dagen voor de zitting gehoord of opgeroepen werd. Van de voorlopige maatregelen wordt binnen de acht dagen na het nemen van de beslissing bij aangetekend schrijven kennis gegeven aan de belanghebbende. Dezelfde maatregelen worden binnen de acht dagen na het nemen ervan overgemaakt aan het Bureau.

§ 3. De belanghebbende kan beroep aantekenen tegen de voorlopige maatregelen en tegen de

verlenging van de termijn van de voorlopige maatregelen, bij voorraad uitvoerbaar, bij de Kamer van Beroep.

Dit beroep wordt opgeworpen binnen de acht dagen na de kennisgeving van de beslissing van de rechtskundig assessor, de rechtskundig assessor generaal of van de Uitvoerende Kamer bij aangetekende zending aan de secretaris van de Kamer van Beroep, die de Kamer binnen de 30 dagen bijeenroept. Deze neemt een beslissing nadat de belanghebbende ten minste acht dagen voor de zitting gehoord of opgeroepen werd.

§ 4. In geval een beslissing wordt genomen tot het klasseren zonder gevolg van een klacht door de rechtskundig assessor wordt van de beslissing, ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privé-leven van de vastgoedmakelaar of derden niet mogen bekend worden gemaakt, kennis gegeven per aangetekende zending aan de klager en wordt deze verzonden aan het bureau, binnen de 15 dagen na het nemen ervan,

De klager en het bureau kunnen elk een gemotiveerd verzoek om de beslissing van de rechtskundig assessor inzake het klasseren zonder gevolg van een klacht te herzien verzenden aan de rechtskundig assessor generaal binnen de 15 dagen na de kennisgeving van deze beslissing. Op straffe van onontvankelijkheid, dient de klager dit verzoek in bij aangetekende zending.

De mededeling van deze beslissing aan de klager neemt de tekst van het tweede lid van deze paragraaf over.

De rechtskundige assessor generaal bevestigt ontvangst van het verzoek tot herziening aan de indiener van het verzoek binnen de 15 dagen na ontvangst van deze vraag en neemt een beslissing binnen een redelijke termijn.

In geval van herziening van de beslissing van de rechtskundige assessor om te klasseren zonder gevolg, roept de rechtskundige assessor generaal het lid op of doet hij het lid oproepen om voor de bevoegde Uitvoerende Kamer te verschijnen.

In geval een beslissing wordt genomen tot het klasseren zonder gevolg van een klacht door de rechtskundig assessor generaal wordt deze beslissing, ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privé-leven van de vastgoedmakelaar of derden niet mogen bekend worden gemaakt, binnen de 15 dagen na het nemen ervan verzonden aan de indiener van het verzoek.

Art. 21. § 1. Indien een of meerdere voorlopige maatregelen een syndicus betreffen of in geval van een tuchtbeslissing waarbij een schorsing van langer dan een maand zonder uitstel of de schrapping van het tableau of de lijst van stagiairs van een syndicus wordt uitgesproken, informeert de betrokken syndicus bij aangetekende zending de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert binnen de 15 dagen over de in kracht van gewijsde gegane beslissing. De aangetekende zending geeft aan welke maatregelen genomen zijn en geeft aan tijdens welke periode de syndicus de activiteiten van vastgoedmakelaar niet meer mag uitoefenen of dat hij geschrapt is van het tableau of de lijst van stagiairs.

De syndicus levert binnen de 15 dagen na de verzending ervan het bewijs van deze aangetekende zending bedoeld in het eerste lid aan de bevoegde rechtskundig assessor, rechtskundig assessor generaal of Kamer. Het niet voldoen door de syndicus van de informatieplicht aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert zoals bedoeld in het eerste lid, wordt aanzien als het onwettig

dragen van de titel en het onwettig uitoefenen van het beroep als bedoeld in artikel 22. Indien de activiteit van vastgoedmakelaar in het kader van een rechtspersoon wordt uitgeoefend waarin andere vastgoedmakelaars ingeschreven op het tableau of op de lijst van stagiairs in de kolom die de vastgoedmakelaars syndici bevat of beroepsbeoefenaars van vrije beroepen die het beroep in gevolge artikel 5, §3 mogen uitoefenen werkzaam zijn, kan de rechtskundig assessor of de rechtskundig assessor generaal die tot de maatregel besloten heeft of de Uitvoerende Kamer die de disciplinaire beslissing genomen heeft de syndicus vrijstellen van de verplichting bedoeld in het eerste lid om de verenigingen van mede-eigenaars te informeren. Dit voor zover begeleidende maatregelen voorgesteld worden door deze vastgoedmakelaars en/of beroepsbeoefenaars zowel met betrekking tot de bescherming van de door de betrokken syndicus beheerde verenigingen van mede-eigenaars en hun eventuele vergoeding voor de schade geleden in gevolge de ten laste gelegde feiten.

§ 2. Onverminderd artikel 15, publiceren de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep op de website van het Instituut, op anonieme wijze, het motiverend en beschikkend gedeelte van de in kracht van gewijsde gegane beslissingen die een sanctie van schorsing of van schrapping opleggen om redenen van geldverduistering of niet-terugbetaling van gelden en/of wegens het ontvangen van geheime commissies, en/of wegens tekortkomingen die als zwaar beoordeeld worden door de betrokken Kamer of waarvan deze de publicatie nuttig acht en dit binnen de maand nadat deze kracht van gewijsde bekomt. Deze beslissingen zijn ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privé-leven van de betrokken vastgoedmakelaar of van derden niet mogen bekend worden gemaakt.

Art.21/1. § 1. In afwijking van artikel 8, § 3, van de kaderwet, kunnen het Bureau, de rechtskundig assessor en de rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen elk beslissen om, naar aanleiding van de in gevolge de artikelen 18, §2 en 20, §§ 2 en 4 overgemaakte beslissingen, de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te verzoeken op basis van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek om alle nuttige bewarende maatregelen te nemen, onder andere de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen waarop gelden van derden staan. Indien de maatregel een vastgoedmakelaar syndicus betreft, vervangt de voorlopig bewindvoerder aangeduid overeenkomstig het eerste lid de vastgoedmakelaar als syndicus van mede-eigendommen, zonder afbreuk te doen aan de aanduiding van een voorlopige syndicus op basis van artikel 3.89, § 8, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. Het Bureau baseert zich voor het nemen van de beslissing tot het vragen van bewarende maatregelen zoals bedoeld in paragraaf 1 op de nota inzake het doorsturingsbeleid opgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de Minister bevoegd voor Middenstand. Het verzoek bedoeld in paragraaf 1 wordt ingediend met het oog op het verdedigen van het collectief belang van de leden van het Instituut en om elke aantasting van de eerbaarheid van het beroep te voorkomen, evenals ter voorkoming van de schade die zou kunnen worden aangericht aan derden.

HOOFDSTUK 4/1. - Derdengelden en kwaliteitsrekening

Art. 21/2. § 1. Elke vastgoedmakelaar die de activiteiten bedoeld in artikel 2, 5° en 7° uitoefent maakt een onderscheid tussen zijn eigen gelden en derdengelden.

De gelden die vastgoedmakelaars in de uitoefening van hun beroep ontvangen ten behoeve van cliënten of derden worden gestort op een of meer rekeningen geopend op hun naam of op naam van hun vennootschap, met vermelding van hun of haar hoedanigheid. Deze rekening of rekeningen worden geopend overeenkomstig de door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars vast te stellen regels.

De vastgoedmakelaar verhandelt gelden van cliënten of derden via deze rekening. Hij verzoekt cliënten en derden steeds om deze gelden uitsluitend op deze rekening te storten.

Het beheer van deze rekening berust uitsluitend bij de vastgoedmakelaar, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

§ 2. De in paragraaf 1 bedoelde rekeningen omvatten de derdenrekeningen en de rubriekrekeningen.

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend met betrekking tot een bepaald dossier of voor een bepaalde cliënt.

§ 3. De derdenrekening en de rubriekrekening zijn rekeningen geopend bij een door de Nationale Bank van België op grond van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen vergunde instelling of bij de Deposito- en Consignatiekas en die minstens voldoen aan volgende eisen:

1° de derdenrekening en de rubriekrekening mogen nooit een debetsaldo vertonen;

2° op de derdenrekening of een rubriekrekening mag geen krediet in welke vorm ook, worden toegestaan. Die rekeningen kunnen nooit tot zekerheid dienen;

3° elke schuldvergelijking, fusie of bepaling van eenheid van rekening tussen de derdenrekening, de rubriekrekening en andere bankrekeningen is uitgesloten.

Nettingovereenkomsten kunnen op deze rekeningen geen toepassing vinden.

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars kan aanvullende regels inzake de verhandeling van gelden van cliënten of derden vaststellen.

§ 4. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden of, wat de vastgoedmakelaar-rentmeester betreft, andersluidende overeenkomst, stort de vastgoedmakelaar de op zijn derdenrekening ontvangen gelden zo vlug als mogelijk door aan de rechthebbende.

Ingeval de vastgoedmakelaar om gegronde redenen de gelden niet binnen vier maanden na ontvangst aan de rechthebbende kan overmaken, stort hij ze op een rubriekrekening.

Onverminderd de toepassing van dwingende rechtsregels, is het tweede lid niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag om de twee jaar aan de economische toestand aanpassen. Deze aanpassing geldt vanaf 1 januari van het jaar volgend op de bekendmaking van het aanpassingsbesluit.

§ 5. De Koning kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het beheer, de toegang, de controle en het toezicht op de in § 2 bedoelde rekeningen.

Door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt een toezichtregeling ingevoerd en georganiseerd, waarin minstens wordt bepaald door wie, waarop, wanneer en hoe toezicht wordt gehouden op de naleving van de bepalingen bedoeld in de paragrafen 1 tot en met 4, voor

wat de rubriekrekeningen en de derdenrekeningen betreft met uitzondering van de rekeningen die beheerd worden in het kader van een gerechtelijk mandaat. Deze toezichtregeling bepaalt in het bijzonder de sancties en maatregelen die in geval van overtreding genomen kunnen worden. Ze doet geen afbreuk aan andere wettelijke bepalingen die voorzien in een toezicht op de gelden ontvangen op de in § 2 bedoelde rekeningen.

§ 6. Alle sommen ongeacht het bedrag ervan die door de gerechtigde niet zijn teruggevorderd, noch aan hem zijn overgemaakt twee jaar na de afsluiting van het dossier naar aanleiding waarvan zij door de vastgoedmakelaar werden ontvangen, worden door de vastgoedmakelaar in de Deposito- en Consignatiekas gestort. De termijn wordt geschorst tot zolang deze sommen het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde of gerechtigden, die door de vastgoedmakelaar worden aangewezen. Ze worden door de Deposito- en Consignatiekas ter beschikking van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 22 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas.

HOOFDSTUK 5. – Strafbepalingen

Art. 22. Onverminderd de toepassing de straffen waarin het Strafwetboek voorziet, wordt met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van 500 euro tot 5 000 euro of met slechts een van die straffen alleen gestraft :

- 1° hij die, zonder daartoe gemachtigd te zijn, zich openbaar een beroepstitel van vastgoedmakelaar toe-eigent, evenals hij die een titel voert of die aan de beroepstitel die hij voert een vermelding toevoegt, welke tot verwarring kan leiden met die van vastgoedmakelaar;
- 2° hij die, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven, of zonder daartoe te zijn gemachtigd, dat beroep uitoefent;
- 3° hij die het uitoefent terwijl hij het voorwerp uitmaakt van een schorsingsmaatregel.

De rechtbank kan bovendien de tijdelijke of definitieve sluiting bevelen van een deel van de lokalen of van alle lokalen die worden gebruikt door diegene die zich schuldig maakt aan een of meer van de hierboven bedoelde inbreuken.

De rechtspersonen, die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen overeenkomstig deze wet, zijn burgerrechtelijk aansprakelijk voor de betaling van boetes en de uitvoering van de herstelmaatregelen waartoe hun organen en aangestelden werden veroordeeld.

Art. 23. Al de bepalingen van Boek I van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85, zijn van toepassing op de inbreuken waarin deze wet voorziet.

Art. 24. Onverminderd de bevoegdheid van de officieren van gerechtelijke politie worden het personeel van de federale politie, de ambtenaren en agenten van de plaatselijke politie en de ambtenaren en agenten, te dien einde door de Koning aangewezen op voorstel van de minister, belast met het opsporen en vaststellen in processen-verbaal van de inbreuken op deze wet. Deze processen-verbaal hebben bewijskracht tot het tegendeel wordt bewezen. Zij worden onverwijld toegezonden aan de bevoegde ambtenaren van het openbaar ministerie; een afschrift ervan wordt binnen zeven werkdagen gezonden aan de inbreukmaker, alsook aan de in het eerste lid vermelde minister, te rekenen vanaf de vaststelling der inbreuken, dit alles op straffe van nietigheid.

Art. 25. De personen die onder de toepassing van deze wet vallen zijn verplicht alle inlichtingen

en documenten te verstrekken die nodig zijn om de toepassing ervan na te gaan.
Elke persoon, die weigert de bij het vorige lid bedoelde inlichtingen en documenten te verstrekken of zich tegen de onderzoeksmaatregelen verzet, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht tot vijftien dagen en met geldboete van 500 euro tot 5 000 euro of met slechts een van die straffen.

Art. 26. De in deze wet vermelde termijnen worden berekend overeenkomstig de artikelen 48 tot 57 van het Gerechtelijk Wetboek.

HOOFDSTUK 6. – Overgangsbepaling

Art. 27. De uitvoeringsbesluiten van de kaderwet die van toepassing zijn op het Instituut en die niet strijdig zijn met deze wet, blijven van kracht tot zij worden opgeheven of vervangen bij besluiten genomen ter uitvoering van deze wet.

4. Koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars - B.S., 26 september 2012

Historiek:

- Gewijzigd bij koninklijk besluit van 2 april 2014 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, BS 5 mei 2014 (GEWIJZIGDE ART.: 5, 8, 9, 18, 29, 35, 43, 46, 50, 51, 52, 53, 59, 61).
- Gewijzigd bij koninklijk besluit van 2 juni 2015 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars, wat betreft de verhoging van het aantal plaatsvervangende voorzitters bij de Uitvoerende Kamers, BS 11 juni 2015 (GEWIJZIGDE ART.: 8).
- Gewijzigd bij koninklijk besluit van 4 juni 2018 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, BS 15 juni 2018 (GEWIJZIGDE ART.: 49, 50, 51, 52, 53, 53/1, 57, 62, 63).
- Gewijzigd bij Koninklijk besluit van 30 juli 2018 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, BS 4 september 2018 (GEWIJZIGDE ART.: 45 §3).
- Gewijzigd bij koninklijk besluit van 21 januari 2022 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, BS 31 januari 2022 (GEWIJZIGDE ART.: 43, 45).
- Gewijzigd bij koninklijk besluit van 14 januari 2024 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars wat het aantal plaatsvervangende voorzitters van de Kamers van Beroep betreft, BS 1 februari 2024 (GEWIJZIGDE ART.:8).
- Gewijzigd bij koninklijk besluit van 18 april 2024 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars wat de elektronische verkiezingen betreft, BS 5 mei 2024 (GEWIJZIGDE ART.: 11 tot en met 31) – erratum, BS 14 mei 2024.

HOOFDSTUK I. – Toepassingsgebied

Artikel 1. Dit koninklijk besluit is van toepassing op het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, hierna Instituut genoemd.

HOOFDSTUK II. - Samenstelling van de Nationale Raad en van de Kamers

Afdeling 1. - De Nationale Raad

Art. 2. De Nationale Raad van het Instituut bestaat uit negen werkende en negen plaatsvervangende leden die Nederlandstalig zijn en uit negen werkende en negen plaatsvervangende leden die Franstalig zijn.

De plaatsvervangende leden hebben zitting ingeval de werkende leden afwezig of verhinderd zijn.

Ze worden opgeroepen in dalende volgorde van de verkregen stemmen.

In geval van gelijkheid van stemmen wordt voorrang gegeven aan diegene die volgens de orde van inschrijving op het tableau de grootste anciënniteit heeft, bij gelijke anciënniteit aan de oudste.

Art. 3. Aan de verkiezing van de leden van de Nationale Raad wordt deelgenomen door alle personen die op het tableau van de beoefenaars zijn ingeschreven en die niet geschorst zijn. Voor de verkiezing behoren de beoefenaars ingeschreven op het tableau van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer tot de Nederlandse taalgroep, en de beoefenaars ingeschreven op het tableau van de Franstalige Uitvoerende Kamer tot de Franse taalgroep.

Art. 4. De leden van de Nationale Raad worden verkozen onder de kandidaten die sedert ten minste drie jaar zijn ingeschreven op het tableau van de beoefenaars en die geen tuchtstraf hebben opgelopen tenzij zij in ere werden hersteld.

De Nederlandstalige leden worden verkozen uit en door de Nederlandse taalgroep, en de Franstalige leden worden verkozen uit en door de Franse taalgroep.

Art. 5. De personen die, met toepassing van artikel 9, § 3, tweede lid, van de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007, hierna "de kaderwet" te noemen, door de verenigde Kamers op het tableau van de beoefenaars zijn ingeschreven, oefenen hun kiesrecht en hun verkiesbaarheidsrecht uit, naar keuze in de Nederlandse of de Franse taalgroep.

Art. 6. De mandaten in de Nationale Raad eindigen:

1° door het verstrijken van de termijn;

2° door het overlijden van de beoefenaar;

3° door schrapping van het tableau van de beoefenaars, door ontslag of door vervallenverklaring.

4° door afzetting door de Nationale Raad wanneer het lid op vier achtereenvolgende vergaderingen van de Nationale Raad zonder opgave van reden afwezig is en na tot een verklaring voor zijn afwezigheid te zijn aangemaand. Het lid wordt met tweederde meerderheid van de stemmen afgezet; de stemming is geheim.

Is van rechtswege van zijn mandaat vervallen, het lid van de Nationale Raad dat in laatste aanleg een tuchtstraf oploopt.

In de gevallen bedoeld in het eerste lid worden de werkende leden opgevolgd door de plaatsvervangende leden, in dalende volgorde van de door deze laatsten verkregen stemmen. Zij voleindigen het mandaat van hun voorganger.

In geval van gelijkheid van stemmen wordt voorrang gegeven aan diegene die volgens de orde van inschrijving op het tableau de grootste anciënniteit heeft, bij gelijke anciënniteit aan de oudste.

Is er geen plaatsvervangend lid meer, dan wordt een gedeeltelijke verkiezing gehouden.

Art. 7. Niemand mag meer dan tweemaal een mandaat van werkend of plaatsvervangend lid van de Nationale Raad uitoefenen.

Ten minste één derde van de Nederlandstalige en van de Franstalige werkende leden moet bij het

verstrijken van elk mandaat worden vervangen. Zo nodig worden herkozen werkende leden, in stijgende volgorde van de door hen verkregen stemmen, vervangen door in aanmerking komende plaatsvervangende leden. Hun vervanging blijft voortduren totdat er, door het openvallen van mandaten van werkende leden en de opvolging door plaatsvervangende leden, een voldoende aantal niet-uittreedende werkende leden is.

Er bestaat onverenigbaarheid tussen het mandaat van lid van de Nationale Raad en het mandaat van lid van een Uitvoerende Kamer of van een Kamer van Beroep.

In geval van gelijkheid van stemmen wordt voorrang gegeven aan diegene die volgens de orde van inschrijving op het tableau de grootste anciënniteit heeft, bij gelijke anciënniteit aan de oudste.

Afdeling 2. - De Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep

Art. 8. § 1. Elke Uitvoerende Kamer bestaat uit een voorzitter en drie werkende leden, twee plaatsvervangende voorzitters en zes plaatsvervangende leden.

§ 2. Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter en twee werkende leden, twee plaatsvervangende voorzitters en zes plaatsvervangende leden.

§ 3. De Koning kan op verzoek van de Nationale Raad, het aantal plaatsvervangende voorzitters en plaatsvervangende leden van de Uitvoerende Kamers en van de Kamers van Beroep verhogen. Als bijkomend plaatsvervangend lid worden aangewezen, in dalende volgorde, de personen die, ter gelegenheid van de laatste verkiezingen, gerangschikt werden na de plaatsvervangende leden.

§ 4. Is er geen plaatsvervangend lid meer, dan wordt een gedeeltelijke verkiezing gehouden.

Art. 9. § 1. Met uitzondering van de voorzitters van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep, en hun plaatsvervangers, benoemd zoals bepaald in artikel 9, § 5, van de kaderwet, worden de leden van de Kamers verkozen door de personen en volgens de regels vermeld in de artikelen 3 en 5.

§ 2. De voorwaarden tot verkiesbaarheid zijn dezelfde als die vermeld in de artikelen 4 en 5.

§ 3. De in de Kamers uitgeoefende mandaten nemen een einde in de gevallen vermeld in artikel 6.

§ 4. Er bestaat onverenigbaarheid tussen het mandaat van lid van de Uitvoerende Kamer en het mandaat van lid van de Kamer van Beroep.

Art. 10. Niemand mag meer dan tweemaal een mandaat van werkend of plaatsvervangend lid van éénzelfde Kamer uitoefenen.

Ten minste één derde van de werkende leden van elke Uitvoerende Kamer moet bij het verstrijken van elk mandaat worden vervangen. Zo nodig worden herkozen werkende leden, in stijgende volgorde van de door hen verkregen stemmen, vervangen door in aanmerking komende plaatsvervangende leden. Hun vervanging blijft voortduren totdat er, door het openvallen van mandaten van werkende leden en de opvolging door plaatsvervangende leden, een voldoende aantal niet-uittreedende werkende leden is.

In geval van gelijkheid van stemmen wordt voorrang gegeven aan diegene die volgens de orde van inschrijving op het tableau de grootste anciënniteit heeft, bij gelijke anciënniteit aan de oudste.

HOOFDSTUK III. - Organisatie van de verkiezingen

Afdeling 1. – Elektronische verkiezingen

Art. 11. Het bureau, samengesteld zoals bepaald in artikel 34 en bijgestaan door de secretarissen van de Uitvoerende Kamers, organiseert de kiesverrichtingen.

Art. 12. § 1. De verkiezingen gebeuren op elektronische wijze en staan onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder hiertoe aangeduid door het bureau.

§ 2. Het computersysteem dat wordt gebruikt voor de verkiezingen met elektronische stemming beantwoordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° de broncode van de tijdens de verkiezingen gebruikte software wordt meegedeeld aan de gerechtsdeurwaarder bedoeld in paragraaf 1;
- 2° het systeem gaat vergezeld van een attest van de fabrikant waarin die verklaart dat het systeem beantwoordt aan de in dit besluit vastgelegde voorwaarden;
- 3° de leverancier waarborgt een oplossing in geval van technische problemen;
- 4° het systeem waarborgt in elke stap van de procedure de digitale verzegeling van alle gegevens met betrekking tot de verkiezing;
- 5° het systeem levert bewijzen over de integriteit, traceerbaarheid, bron en datum- en uuraanduiding van alle digitaal verzegelde gegevens, alsook van alle handelingen uitgevoerd op het systeem, zonder het geheim van de stemming in gevaar te brengen, door de configurator van de verkiezing, het bureau van het Instituut en de gerechtsdeurwaarder bedoeld in paragraaf 1;
- 6° het systeem maakt het mogelijk het resultaat van de verkiezingen te controleren en, in voorkomend geval, een eventuele hertelling uit te voeren;
- 7° met uitzondering van de gegevens bedoeld in de bepaling onder 8° worden de verzegelde gegevens vernietigd zodra alle voorziene termijnen om beroep aan te tekenen tegen het resultaat van de verkiezingen verlopen zijn;
- 8° na elke verkiezing en tijdens een periode van drie jaar vanaf de eerste dag na de verkiezing, kunnen de gegevens die vereist en voldoende zijn om het correcte verloop van de kiesverrichtingen te controleren, worden opgevraagd door elke kiezer.

Art. 13. De verkiezingen vinden plaats tussen de negentigste en de zestigste dag vóór het verstrijken van het mandaat van de leden van de Nationale Raad of van de Kamers. De stemming begint en eindigt op de dag en het uur vastgesteld door het bureau.

Art. 14. Ten minste twee maanden voor de afsluitingsdatum van de stemming laat het bureau de aankondiging ervan bekendmaken in het Belgisch Staatsblad.

Het bureau stelt de kiezers per brief verstuurd via mail of via de post voor diegenen die geen emailadres hebben opgegeven aan het Instituut, in kennis van de datum en het uur van de opening en de afsluiting van de stemming, en vermeldt de uiterste datum voor het in ontvangst nemen van de kandidaturen. De nadere regels voor indiening van de kandidaturen worden bij de mail of de gewone brief gevoegd en ook gepubliceerd op de website van het Instituut.

Art. 15. Om ontvankelijk te zijn, moeten de kandidaturen, ondersteund door minstens zes kiezers

behorend tot dezelfde taalgroep als de kandidaat, elektronisch worden ingediend via het computersysteem bedoeld in artikel 12, § 2, uiterlijk dertig dagen voor de afsluitingsdatum van de stemming. Het systeem stuurt automatisch een elektronische ontvangstbevestiging naar de kandidaten.

Indien het lid dat zich kandidaat wil stellen, niet beschikt over een internetverbinding of er niet in slaagt zich te identificeren, gaat hij naar de zetel van het Instituut waar hij zijn kandidatuur kan indienen tegenontvangstbevestiging. Hij kan zijn kandidatuur ook per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging naar het bureau van het Instituut sturen. Om ontvankelijk te zijn, wordt de kandidatuur, ondersteund door minstens zes kiezers behorend tot dezelfde taalgroep als de kandidaat, uiterlijk dertig dagen voor de afsluitingsdatum van de stemming bij het Instituut ingediend of naar het bureau verstuurd.

Art. 16. Om geldig te worden voorgedragen, voldoet de kandidaat aan de voorwaarden tot verkiesbaarheid op de afsluitingsdatum van de stemming.

De secretarissen van de Uitvoerende Kamers controleren de voorwaarden inzake de verkiesbaarheid van de kandidaten.

Art. 17. De kandidaatstellingen geven duidelijk aan waarover het gaat. Zij vermelden de naam, voornamen en woonplaats van de kandidaat. Zij worden ondertekend door hem en door de kiezers die hem voordragen. Een kandidatuur kan niet tegelijk gesteld worden voor een mandaat als lid van de Nationale Raad en een mandaat als lid van een Kamer noch voor beide Kamers.

Art. 18. Indien het aantal regelmatig voorgedragen kandidaten kleiner is dan het aantal te verkiezen leden, of bij gebrek aan een kandidaat met woonplaats in het Duitse taalgebied voor de toepassing van artikel 9, § 3, tweede lid, of § 6, van de kaderwet, vult het bureau de lijst van de kandidaten aan door een paritaire lijst van mannelijke en vrouwelijke verkiesbare leden op te stellen, op wie het afwisselend een beroep kan doen in de volgende volgorde:

- 1° het jongste vrouwelijke lid gekozen onder de verkiesbare leden;
- 2° het jongste mannelijke lid gekozen onder de verkiesbare leden;
- 3° het oudste vrouwelijke lid gekozen onder de verkiesbare leden;
- 4° het oudste mannelijke lid gekozen onder de verkiesbare leden.

Bij weigering van een lid uit één categorie of bij gebrek aan antwoord doet het bureau een beroep op het volgende lid uit dezelfde aan de beurt komende categorie.

Art. 19. Ten minste vijftien dagen voor de afsluitingsdatum van de verkiezingen bezorgt het bureau de kiezers via mail of bij gewone brief voor de kiezers die geen e-mailadres hebben opgegeven aan het Instituut, de gebruiksaanwijzing voor de elektronische stemming alsook de lijst van de kandidaten (in alfabetische volgorde), en informeert het hen over de opening van de elektronische kiesverrichtingen. De gebruiksaanwijzing en de lijst van de kandidaten worden ook gepubliceerd op de website van het Instituut.

Art. 20. De kiezer identificeert zich voor het informaticasysteem dat wordt gebruikt voor de verkiezingen met elektronische stemming met zijn elektronische identiteitskaart of via itsme of CSam of elk ander soortgelijk systeem om zijn identiteit te controleren en na te gaan of hij nog niet gestemd heeft.

Indien hij dat wenst, kan de kiezer ook naar de zetel van het Instituut gaan om zijn elektronische stem op vertrouwelijke wijze uit te brengen.

Art. 21. De kiezer brengt zijn stem uit op het elektronisch stembriefje volgens de gebruiksaanwijzing en de steminstructies op het scherm.

Art. 22. De kiezer brengt zijn stem uit binnen de termijn tussen de opening en afsluiting van de elektronische kiesverrichtingen zoals bepaald in artikel 13.

Wanneer hij voor de afsluiting aangesloten is op het stelsysteem, kan hij de stemmingsprocedure geldig voleindigen binnen een tijdsspanne van vijftien minuten na de afsluiting van de stemming.

Art. 23. Op straffe van ongeldigheid stipt de kiezer op het elektronisch stembriefje maximaal zoveel kandidaten aan als er effectieve en plaatsvervangende leden te verkiezen zijn in elk betrokken orgaan. Elke kiezer brengt slechts één stem per kandidaat uit.

Art. 24. Nadat hij zijn stem heeft uitgebracht, kan de kiezer op elk moment controleren of zijn stembriefje in de digitale stembus zit en of zijn stem in aanmerking werd genomen.

Art. 25. Zodra de kiezer zijn stembriefje naar de elektronische stembus stuurt, wordt zijn stem versleuteld.

Art. 26. Het elektronisch systeem anonimiseert de stem van de kiezer om een geheime stemming te waarborgen en zorgt ervoor dat het onmogelijk is de volgorde van de stembriefjes te achterhalen met hun inschrijvingsvolgorde in de elektronische stembus.

Art. 27. Onder voorbehoud van artikel 22, tweede lid, mag na de dag en het uur van de afsluiting van de stemming geen enkele stem meer worden uitgebracht. De elektronische stembriefjes die geen enkele stemaanduiding bevatten, worden als blanco beschouwd. Deze stembriefjes worden door het elektronische stelsysteem als blanco geregistreerd.

Art. 28. De stemmen worden onmiddellijk na de afsluiting van de stemming elektronisch verwerkt. De geregistreerde gegevens worden door het computersysteem versleuteld zonder het geheim van de stemming in gevaar te brengen. Het bureau van het Instituut, bijgestaan door een of meer secretarissen van de Uitvoerende Kamers, die zijn aangesteld door de voorzitter, vormen het stemopnemingsbureau.

Alle kiezers mogen als getuige aanwezig zijn bij de stemopneming op de zetel van het Instituut.

Art. 29. Het computersysteem genereert de lijst van de kiezers die hun stem hebben uitgebracht en de lijst van de kiezers die geen stem hebben uitgebracht. Deze lijsten worden op elektronische wijze gearchiveerd en bewaard door het Instituut tot de volgende verkiezingen.

Het proces-verbaal van de stemming wordt in tweevoud opgemaakt. Onmiddellijk na het einde van de verrichtingen wordt één van de exemplaren naar gelang het geval toegezonden aan de Nationale Raad of aan de betrokken Kamer. Het andere wordt neergelegd in het archief van het Instituut.

Art. 30. § 1. Tot beloop van het aantal te begeben mandaten worden de kandidaten die in elk kiescollege het grootste aantal stemmen hebben bekomen, verkozen tot werkend lid.
De volgende kandidaten worden verkozen tot plaatsvervangend lid.

Wanneer verschillende kandidaten hetzelfde aantal stemmen bekomen, wordt de voorkeur gegeven aan degene die volgens de orde van inschrijving op het tableau de grootste anciënniteit heeft; bij gelijke anciënniteit, aan de oudste.

§ 2. Indien geen enkele in het Duitstalig gebied woonachtige kandidaat in een Kamer wordt verkozen, wijst het bureau, voor de toepassing van artikel 9, § 3, tweede lid, of § 6, van de kaderwet, de kandidaat van het bedoelde gebied aan, die, voor beide colleges, het grootste aantal stemmen heeft bekomen. Hij neemt de plaats in van het verkozen plaatsvervangend lid dat het kleinste aantal stemmen had bekomen.

Art. 31. De verkiezingsuitslagen worden onmiddellijk bekendgemaakt door het bureau en gepubliceerd op de website van het Instituut. De lijst van de werkende en de plaatsvervangende leden wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad in de maand die volgt op de stemopneming.

Afdeling 2. - Verkiezing van de voorzitter, de eerste ondervoorzitter, de tweede ondervoorzitter en de penningmeester

Art. 32. Ten vroegste acht dagen na de publicatie van de verkiezingsresultaten in het Belgisch Staatsblad en, behoudens beroep ingesteld tegen de verkiezingsuitslag van de Nationale Raad bij de Raad van State, ten minste acht dagen vóór het verstrijken van het mandaat van het uittredend bureau, vergadert de nieuwe Raad op initiatief en onder voorzitterschap van de uittredende voorzitter.

In geval van verwerping van het beroep ingediend bij de Raad van State, komt de nieuwe Raad samen op initiatief en onder het voorzitterschap van de uittredende voorzitter binnen de 15 dagen na de publicatie van het arrest.

Art. 33. Tijdens deze vergadering kiest de Raad onder zijn leden een voorzitter, een eerste ondervoorzitter, een tweede ondervoorzitter en een penningmeester.

De voorzitter en de tweede ondervoorzitter behoren, voor de duur van het mandaat van de leden van de Raad, om de beurten tot de Nederlandstalige en de Franstalige taalgroep. De eerste ondervoorzitter en de penningmeester behoren tot een andere taalgroep dan de voorzitter en de tweede ondervoorzitter.

Deze personen worden gekozen door en onder hun respectieve taalgroep.

De stemming is geheim; op straffe van nietigheid mag op de stembrief slechts voor één kandidaat worden gekozen per te begeben mandaat. De kandidaat met de meeste stemmen wordt verkozen voor het te begeben mandaat. Bij staking van stemmen, wordt een tweede stemronde georganiseerd waaraan enkel deze kandidaten deelnemen die het grootste aantal stemmen behaalden tijdens de vorige stemronde.

Bij staking van stemmen in de tweede stemronde wordt voorrang verleend in de volgende orde :

- 1° aan de oudste kandidaat in jaren die de leeftijd van zestig jaar niet heeft bereikt;
- 2° aan de jongste in jaren van de kandidaten die de leeftijd van zestig jaar hebben bereikt.

HOOFDSTUK IV. - Regels inzake werking

Afdeling 1. - De Nationale Raad

Art. 34. De voorzitter, de eerste ondervoorzitter, de tweede ondervoorzitter en de penningmeester van de Nationale Raad vormen het bureau. De beslissingen van het bureau worden genomen bij unanimité van de aanwezige leden en voor zover minstens een lid van elke taalgroep aanwezig is.

Art. 35. Het bureau is belast met het dagelijks beheer van het Instituut. Dit omvat het afhandelen van de lopende zaken, het toezicht op het financieel beheer van het Instituut, het voorbereiden van de vergaderingen van de Nationale Raad, het aanwerven en het leiden van het personeel en alle andere door de Nationale Raad bepaalde opdrachten, met uitzondering evenwel van de door of krachtens de kaderwet uitdrukkelijk aan de Nationale Raad toevertrouwde opdrachten.

Het neemt alle maatregelen die nodig zijn ter voorbereiding alsook ter uitvoering van de beslissingen van de Nationale Raad en het stelt de agenda van de vergaderingen op. Het bureau kan worden bijeengeroepen op verzoek van de Regeringscommissaris.

Art. 36. De voorzitter leidt de werkzaamheden van de Nationale Raad en van het bureau. Onverminderd artikel 38 van dit besluit worden alle stukken welke van die organen uitgaan en alle stukken die betrekking hebben op het dagelijks beheer van het Instituut ondertekend door minstens twee leden van het bureau die elk tot een afzonderlijke taalgroep dienen te behoren.

Art. 37. De tweede ondervoorzitter vervangt de voorzitter tijdens diens afwezigheid; in dat geval vervult hij alle taken die op de voorzitter rusten.

Art. 38. De penningmeester is de bewaarder van alle roerende goederen van het Instituut. Hij zorgt voor het innen van de bijdragen en van alle aan het Instituut verschuldigde sommen en geeft er kwijting van. Hij stelt de ontwerpen van jaarrekeningen op alsook het ontwerp van begroting. Op het einde van elk trimester legt hij aan de Raad een overzicht voor van de financiële toestand, samen met een staat van de uitvoering van de begroting. De eerste ondervoorzitter vervangt de penningmeester als deze afwezig is. In dat geval neemt hij alle taken op zich waarmee de penningmeester belast is.

De betalingen worden ondertekend door de penningmeester en de voorzitter. In geval van afwezigheid van de penningmeester of de voorzitter worden zij in ieder geval ondertekend door minstens twee leden van het bureau, die elk tot een afzonderlijke taalgroep dienen te behoren. De penningmeester oefent de in dit artikel bedoelde taken uit onder de verantwoordelijkheid van het bureau.

Art. 39. De Nationale Raad vergadert ten minste viermaal per jaar.

Hij vergadert op bijeenroeping door de voorzitter, op eigen initiatief, op aanvraag van een derde van de leden of op verzoek van de regeringscommissaris.

Wanneer de Raad vergadert op aanvraag van een derde van de leden of op verzoek van de

regeringscommissaris, moet de voorzitter de Raad samenroepen, uiterlijk binnen de dertig dagen vanaf de aanvraag.

De oproeping moet ten minste acht dagen voor de vergadering worden toegezonden aan de leden. De regeringscommissaris wordt binnen dezelfde termijn uitgenodigd bij ter post aangetekend schrijven.

Art. 40. De Nationale Raad beraadslaagt slechts op geldige wijze onder het voorzitterschap van de voorzitter of de eerste ondervoorzitter. Er moeten minstens zes leden van elke taalgroep aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de voorzitter of de eerste ondervoorzitter. De regeringscommissaris moet rechtsgeldig opgeroepen zijn.

Wordt het vereiste quorum niet bereikt, dan wordt de Raad bijeengeroepen tegen een latere datum.

Hij beraadslaagt dan geldig wanneer vier leden van elke taalgroep aanwezig zijn.

De quorums, zoals voorzien in dit artikel, moeten enkel bereikt worden bij de aanvang van de vergadering.

Art. 41. de beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen van de aanwezige leden binnen elke taalgroep van de Raad.

Art. 42. De Nationale Raad beraadslaagt met gesloten deuren.

Art. 43.

§ 1. Ten laatste op 30 november, legt het bureau het begrotingsontwerp, vergezeld van een strategische nota, voor het volgende werkjaar ter goedkeuring aan de Nationale Raad voor.

Uiterlijk één week na de goedkeuring van het begrotingsontwerp door de Nationale Raad legt deze het goedgekeurd ontwerp voor aan de minister die de middenstand onder zijn bevoegdheid heeft.

De minister beschikt over een termijn van 30 dagen na ontvangst van het ontwerp om hetzij het ontwerp goed te keuren, hetzij zijn opmerkingen over te maken aan de Nationale Raad. Bij afwezigheid van beslissing binnen deze termijn, is het ontwerp goedgekeurd. De Nationale Raad beschikt over een termijn van 15 dagen na ontvangst van de opmerkingen van de minister om het begrotingsontwerp aan te passen. Na ontvangst van het aangepaste begrotingsontwerp heeft de Minister ten laatste tot 15 februari de tijd om het goed te keuren of om zelf een ontwerp op te leggen.

De Nationale Raad kan in de loop van het werkjaar steeds aan de minister een wijziging van de goedgekeurde ontwerp-begroting voorstellen indien de verrekening van de inkomsten en uitgaven dit vereisen.

De Nationale Raad voegt bij het begrotingsontwerp dat hij aan de minister toestuur, een voorstel tot benoeming van twee commissarissen, een Nederlandstalige en een Franstalige. De commissarissen worden benoemd voor een periode van twee jaar. Zij worden belast met het nazicht van de overeenstemming van de verrekening van de inkomsten en uitgaven met het

goedgekeurde begrotingsontwerp. Zij moeten lid zijn van het Instituut maar mogen geen lid zijn van de Nationale Raad of van de Kamers, noch door enig orgaan van het Instituut met een opdracht worden belast.

Bij het trimestrieel onderzoek van de rekeningen door de Nationale Raad bedoeld in artikel 38, leggen de commissarissen een verslag neer over hun onderzoek van de rekeningen.

§ 2. Tijdens het eerste kwartaal van het jaar legt het bureau de jaarrekening van de ontvangsten en uitgaven van het afgelopen werkjaar ter goedkeuring voor aan de Nationale Raad.

De Nationale Raad wijst voor een termijn van twee jaar, die kan worden vernieuwd, een bedrijfsrevisor aan die belast is met de controle van de financiële toestand en van de jaarrekeningen.

Hij stuurt jaarlijks een verslag van de controle aan de Nationale Raad en aan de minister die de middenstand onder zijn bevoegdheid heeft.

§ 3. Het bureau legt iedere beslissing met betrekking tot een contract, met uitzondering van de arbeidscontracten bedoeld door de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten, dat in hoofde van het Instituut de betaling van een globaal bedrag van meer dan 5.000 euro inhoudt, ter goedkeuring voor aan de Nationale Raad. Worden eveneens bedoeld de contracten die in hoofde van het Instituut gespreide betalingen inhouden waarvan de som op jaarbasis hoger zou kunnen zijn dan 5.000 euro, evenals de contracten die de betaling door het Instituut voorzien van een opzeggingsvergoeding van meer dan 2.500 euro.

§ 4. De bedragen bedoeld in paragraaf 3 zijn gekoppeld aan de consumptieprijsindex en worden jaarlijks geïndexeerd op 1 januari. De indexering zal voor de eerste maal gebeuren op 1 januari van het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van deze bepaling. De referentie-index is de consumptieprijsindex van de maand voorafgaand aan deze van inwerkingtreding van dit besluit.

§ 5. Onverminderd de toepassing van andere verbodsbepalingen voortvloeiende uit een wet, een decreet, een ordonnantie of een wettelijke- of statutaire bepaling, is het voor ieder lid van de Nationale Raad verboden tussen te komen, bij de onderhandeling, het afsluiten of de uitvoering van een contract bedoeld in paragraaf 3, van zodra hij zich hetzij persoonlijk, hetzij via een tussenpersoon in een situatie van belangenconflict bevindt.

Ieder lid van de Nationale Raad informeert deze raad vanaf het moment dat hij kennis heeft van een belangenconflict zoals bedoeld in het eerste lid .

Het lid van de Nationale Raad neemt niet deel aan de besprekingen binnen de Nationale Raad van zodra hij kennis heeft van een belangenconflict bedoeld in het eerste lid dat hem betreft.

§ 6. Het bestaan van een belangenconflict bedoeld in paragraaf 5, eerste lid, wordt verondersteld:
1° indien er een bloed- of aanverwantschap is, in de rechte lijn tot de derde graad of in de zijlijn tot de vierde graad, of wettelijke samenwoning, tussen een lid van de Nationale Raad en één van de partijen bij het contract of iedere andere fysieke persoon die voor rekening van één van dezen een bestuursbevoegdheid uitoefent;
2° indien een lid van de Nationale Raad zelf of via een tussenpersoon, eigenaar, mede-eigenaar of

werkend vennoot is van één van de partijen bij het contract of in rechte of in feite, zelf of via een tussenpersoon, een bestuursbevoegdheid uitoefent.

§ 7. Wanneer een lid van de Nationale Raad hetzij zelf, hetzij via een tussenpersoon, houder is van één of meerdere aandelen die ten minste vijf procent van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen van één van de kandidaat ondernemingen of medecontractanten, heeft hij de verplichting de Nationale Raad en de regeringscommissaris hierover te informeren voor het afsluiten van het contract. Wanneer paragraaf 3 eveneens van toepassing is, heeft hij de verplichting deze informatie mee te delen vóór de vergadering van de Nationale Raad die beslist over de goedkeuring van het contract.

§ 8. Wanneer paragraaf 3 van toepassing is, ziet het Bureau er op toe meerdere kostenramingen te verzamelen in het kader van de voorbereiding van de vergadering van de Nationale Raad.

Art. 44. Uiterlijk op 30 juni van elk jaar stelt de Nationale Raad een verslag op over de activiteiten van het Instituut tijdens het afgelopen jaar.

Art. 45. § 1. Voor de leden van het bureau van de Nationale Raad wordt het presentiegeld voor een prestatie van minimum één uur vastgelegd op 101 euro.

§ 2. Voor de werkende leden en de plaatsvervangers van de Nationale Raad, alsook voor alle leden of derden waarop het Instituut beroep zou doen in het kader van een commissie, een werkgroep of enige andere opdracht namens het Instituut, wordt het presentiegeld voor een prestatie van minimum één uur vastgelegd op 60,60 euro.

§ 3. Voor de voorzitters van de Uitvoerende Kamers, de Kamers van Beroep en de rechtskundige assessoren bij de Uitvoerende Kamers alsook hun plaatsvervangers, evenals voor de rechtskundige assessoren generaal en hun plaatsvervangers, wordt het presentiegeld voor een prestatie van minimum één uur vastgelegd op 101 euro.

§ 4. Voor de effectieve leden en de plaatsvervangers van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep wordt het presentiegeld voor een prestatie van minimum één uur vastgelegd op 60,60 euro.

§ 5. Naast bovenvermelde presentiegelden ontvangen de hierboven genoemde personen in §§ 1 tot 4 nog een terugbetaling van hun werkelijk afgelegde verplaatsingskosten in opdracht van het Instituut en dit volgens de terugbetalingstarieven die gelden voor de federale ambtenaren.

De personen bedoeld in paragrafen 1 en 3 ontvangen een vergoeding per uur voor hun andere prestaties dan de prestaties waarvoor ze een presentiegeld ontvangen; die vergoeding bedraagt 101 euro per uur. In de zin van deze paragraaf wordt verstaan onder andere prestaties dan de prestaties waarvoor ze een presentiegeld ontvangen: de tijd nodig om een vergadering of zitting voor te bereiden, de deelname aan commissies of werkgroepen of alle andere opdrachten in naam van het Instituut.

Voor de personen bedoeld in paragrafen 1 tot 4 mag het totale gecumuleerde bedrag van het presentiegeld en, in voorkomend geval, de vergoedingen per uur het equivalent van zes uur per dag en vierenvijftig uur per maand niet overschrijden.

Zij kunnen geen andere vergoedingen of presentiegelden ontvangen vanwege het Instituut.

§ 6. De in dit artikel bedoelde bedragen zijn gekoppeld aan de consumptieprijsindex en worden jaarlijks geïndexeerd op 1 januari. De indexering zal voor de eerste maal gebeuren op 1 januari van het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van dit besluit of, ingeval van aanpassing van de bedragen bedoeld in dit artikel, op 1 januari van het jaar volgend op de inwerkingtreding van het laatste wijzigende koninklijk besluit met als referentie-index de consumptieprijsindex van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit besluit of, in voorkomend geval, van het laatste wijzigende koninklijk besluit.

Art. 46. De notulen worden meegedeeld aan de regeringscommissaris. Deze kan bovendien ter plaatse kennis nemen van alle beslissingen en documenten van de Nationale Raad en van het bureau. Hij moet alle informatie krijgen alsook alle documenten die hem in staat stellen om zijn opdrachten te vervullen.

Alle informatie met betrekking tot contracten bedoeld in artikel 43, § 3, wordt ten minste 8 dagen vóór de zitting van de Nationale Raad met betrekking tot de goedkeuring van deze contracten, meegedeeld aan de leden van de Nationale Raad en aan de regeringscommissaris.

Afdeling 2. - De Uitvoerende Kamers

Art. 47. De Uitvoerende Kamers beraadslagen slechts op geldige wijze indien de voorzitter of zijn plaatsvervanger en twee werkende of plaatsvervangende leden minstens aanwezig zijn. De rechtskundige assessor wordt uitgenodigd. Hij neemt niet deel aan de beraadslagingen. De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen beslist de stem van de voorzitter.

Art. 48. De Uitvoerende Kamers doen uitspraak bij een met redenen omklede beslissing.

Art. 49. Elke aanvraag met betrekking tot de inschrijving of de weglating wordt toegezonden aan de voorzitter van de bevoegde Uitvoerende Kamer. Het instituut kan eveneens een procedure invoeren die toelaat dergelijke aanvragen elektronisch in te dienen.

Art. 50. De beslissingen als gevolg van een aanvraag tot inschrijving of weglating worden bij gewone brief of via e-mail aan de aanvragers ter kennis gebracht binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van een volledig aanvraagdossier.

De beslissingen om een aanvraag tot inschrijving of weglating geheel of gedeeltelijk te weigeren, worden binnen dezelfde termijn aan de aanvragers ter kennis gebracht bij aangetekende zending. Geen enkele aanvraag mag worden verworpen zonder dat de aanvrager gehoord werd of opgeroepen bij ter post aangetekend schrijven; de oproeping moet minimum 14 dagen vóór de datum van de vergadering aan de aanvrager worden ter kennis gebracht.

De aanvrager kan zich laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of door één of meer leden van het Instituut die voldoen aan de voorwaarden om voor de Kamers te worden verkozen.

Wanneer hij niet vertegenwoordigd is door een advocaat, dient het mandaat schriftelijk te zijn. De Kamer kan de persoonlijke verschijning bevelen.

De beslissingen met betrekking tot de inschrijving of weglating staan niet open voor verzet.

Art. 51. § 1. De rechtskundige assessor of, in voorkomend geval, de rechtskundige assessor generaal bepaalt of de feiten en gedragingen van personen die zijn ingeschreven op het tableau of op de lijst van stagiairs of die gemachtigd zijn om het beroep occasioneel uit te oefenen, een deontologische inbreuk inhouden.

De rechtskundige assessor kan handelen op eigen initiatief, op vraag van het bureau of ingevolge klachten die hij ontvangt.

De vragen van het bureau en de klachten kunnen betrekking hebben op individuen of op groepen van personen.

De rechtskundige assessor laat elk van de op deze wijze geopende dossiers onder een volgnummer inschrijven in een daartoe aangelegd register.

§ 2. De rechtskundige assessor of, in voorkomend geval, de rechtskundige assessor generaal kan zelf het onderzoek in deze dossiers voeren.

Hij kan ook een werkend of plaatsvervangend lid van de Uitvoerende Kamer aanwijzen om de zaak te onderzoeken en hem dienaangaande verslag uit te brengen; hij kan de termijn bepalen waarbinnen dit verslag aan hem moet worden voorgelegd.

Hij kan ook een deskundige aanstellen om hem, de verslaggever of de in § 3 bedoelde referendarissen bij te staan; deze deskundige mag een lid van het Instituut of een personeelslid van het Instituut zijn; de kosten van het onderzoek worden door het Instituut gedragen.

§ 3. De Nationale Raad stelt voor elke Uitvoerende Kamer een of meerdere referendarissen aan onder de personeelsleden van het Instituut.

De referendarissen bereiden het werk voor van de rechtskundige assessor en van de rechtskundige assessor generaal en bezorgen hen alle voorstellen die zij nuttig achten. Onder toezicht van de rechtskundige assessor of, in voorkomend geval, de rechtskundige assessor generaal kunnen zij alle inlichtingen vragen aan de leden van het Instituut, die gehouden zijn die te bezorgen.

§ 4. (opgeheven)

Art. 52. § 1. (opgeheven)

§ 2. De oproeping tot verschijning omvat de uiteenzetting van de ten laste gelegde feiten en de plaats, dag en uur van de zitting.

De oproeping tot verschijning wordt bij aangetekende zending verzonden naar het betrokken lid van het Instituut, ten minste dertig dagen vóór de datum van de vergadering. In dringende gevallen kan de rechtskundige assessor of, in voorkomend geval, de rechtskundige assessor generaal echter beslissen om die termijn in te korten.. Elke beslissing in deze zin moet worden gemotiveerd.

Tijdens die termijn moet het tuchtdossier ter beschikking van de betrokkene worden gelaten, op de openingsdagen en -uren van het secretariaat van de Uitvoerende Kamer. De raadpleging ervan gebeurt ter plaatse, in aanwezigheid van de secretaris of de persoon aangesteld door deze laatste.

De aanklagers worden ingelicht over de zittingsdatum.

§ 3. De opgeroepen personen kunnen zich laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of door één of meer leden van het Instituut die voldoen aan de voorwaarden om voor de Kamers te worden verkozen; wanneer zij niet vertegenwoordigd worden door een advocaat, dient het mandaat schriftelijk te zijn. De Kamer kan de persoonlijke verschijning bevelen.

§ 4. De zittingen van de Kamer zijn openbaar, behoudens in de gevallen zoals voorzien door artikel 148 van de Grondwet en artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, of wanneer de opgeroepen persoon, geheel vrijwillig en ondubbelzinnig, afstand doet van de openbaarheid van de debatten.

§ 5. De rechtskundige assessor of, in voorkomend geval, de rechtskundige assessor generaal wordt gehoord. De rechtskundige assessor, de rechtskundige assessor generaal en de verslaggever mogen niet deelnemen aan de beraadslagingen.

Art. 53. De voorzitter leidt de zittingen, hij opent ze en heft ze op, verleent en ontnemt het woord en sluit de besprekingen en de beraadslagingen af.

De Kamer kan de verslaggever, de aanklager(s) en getuigen verhoren, expertises gelasten en alle nodige onderzoeksmaatregelen treffen. Zij kan één van haar leden belasten met die taken.

De beslissingen worden met redenen omkleed en vermelden :

- 1° de volledige identiteit van het betrokken lid van het Instituut en, in voorkomend geval, die van de persoon die hem vertegenwoordigt of bijstaat;
- 2° de oproepingsdatum van het betrokken lid van het Instituut, net als zijn eventuele aanwezigheid;
- 3° de namen en voornamen van de leden van de Kamer die hebben deelgenomen aan de beraadslaging;
- 4° de datum van de uitspraak.

De beslissingen van de Kamer worden door de secretaris aan de betrokken leden van het Instituut bij aangetekende zending ter kennis gebracht binnen 15 dagen na de uitspraak. Op straffe van nietigheid vermeldt de kennisgeving de mogelijkheid, de modaliteiten en de termijnen inzake beroep.

In tuchtzaken worden beslissingen bij verstek genomen ten aanzien van het lid van het Instituut dat, nadat hij werd opgeroepen, noch schriftelijk zijn middelen heeft uiteengezet, noch verschenen is of vertegenwoordigd werd ter zitting.

De bij verstek genomen beslissingen zijn vatbaar voor verzet.

Dit moet worden betekend aan de secretaris van de Kamer die de beslissing bij verstek heeft uitgesproken bij ter post aangetekende brief uiterlijk op de dertigste dag na de kennisgeving van de beslissing.

Het verzet heeft schorsende werking. De Uitvoerende Kamer kan echter unaniem en op een gemotiveerde manier beslissen dat haar beslissing uitvoerbaar is ondanks elk beroep.

De bezwaarde partij die een tweede keer verstek laat gaan, kan geen verzet aantekenen.

Art. 53/1. De beslissingen bedoeld in de artikelen 18, § 2, en 20, § 4, van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar worden door de secretaris via e-mail bezorgd aan het Bureau of aan de door het Bureau aangeduide persoon.

De beslissingen bedoeld in artikel 18, § 2, van die wet worden op dezelfde manier aan de rechtskundige assessor of aan de rechtskundige assessor generaal bezorgd.

Afdeling 3. - De Kamers van Beroep

Art. 54. De Kamers van Beroep beraadslagen slechts op geldige wijze indien de voorzitter of zijn plaatsvervanger en twee werkende of plaatsvervangende leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen.

Art. 55. Het beroep, ondertekend door degene die het instelt, wordt aan de secretaris van de Kamer van Beroep toegezonden bij ter post aangetekende brief.

Het beroep moet worden ingesteld binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer.

Het bewijs van de datum van indiening van het beroep wordt geleverd door de datum van het postmerk.

Het beroep heeft schorsende kracht. De Uitvoerende Kamer kan echter unaniem en op een gemotiveerde manier beslissen dat haar beslissing uitvoerbaar is ondanks elk beroep.

Art. 56. Dadelijk na ontvangst van het beroep schrijft de secretaris het in een daartoe aangelegd register in onder een volgnummer en vraagt hij aan de secretaris van de Uitvoerende Kamer hem het dossier mede te delen.

Art. 57. De voorzitter legt de datum vast waarop de aan de Kamer van Beroep voorgelegde zaken zullen worden onderzocht.

Art. 58. De secretaris roept de werkende leden van de Kamer van Beroep op voor de vastgestelde zitting. Als een werkend lid verhinderd is, roept de secretaris een plaatsvervanger op.

Art. 59. §1. De secretaris roept de partijen ten minste acht dagen voor de zitting op bij ter post aangetekende brief, en duidt de plaats, de dagen en de uren aan waarop het dossier kan worden geraadpleegd.

In tuchtzaken wordt de oproepingstermijn op dertig dagen gebracht.

Tijdens die termijn moet het dossier ter beschikking van de partijen worden gelaten. Deze raadpleging geschiedt ter plaatse, in aanwezigheid van de secretaris of de door deze laatste

aangestelde persoon.

§ 2. De opgeroepen persoon kan zich laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of door één of meer leden van het Instituut die voldoen aan de voorwaarden om voor de Kamers te worden verkozen.

Wanneer zij niet vertegenwoordigd worden door een advocaat, dient het mandaat schriftelijk te zijn.

De Kamer van Beroep kan de persoonlijke verschijning bevelen.

Art. 60. De Kamer van Beroep neemt kennis van de gehele zaak.

Art. 61. Artikel 50, laatste lid, en 53 zijn van toepassing op de Kamers van Beroep.
Afdeling 4. - Uitwissing van tuchtstraffen en eerherstel

Art. 62. § 1. Alle minder zware tuchtstraffen dan de schorsing worden na het verstrijken van een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de definitieve beslissing waarbij een tuchtstraf wordt uitgesproken, uitgewist, op voorwaarde dat het lid in die tussentijd geen schorsing noch enigerlei nieuwe sanctie opgelopen heeft.

§ 2. Ieder lid van het Instituut dat één of meer tuchtstraffen heeft opgelopen, welke niet zijn uitgewist bij toepassing van § 1, mag de Kamer van beroep een aanvraag tot eerherstel indienen.

Deze aanvraag is slechts ontvankelijk op voorwaarde dat :

- 1° een termijn van vijf jaar is verstreken sedert de datum van de definitieve beslissing waarbij de laatste tuchtstraf is uitgesproken;
- 2° betrokkene strafrechtelijk eerherstel heeft gekregen indien hij een tuchtstraf heeft opgelopen voor een feit dat tot een strafrechtelijk veroordeling aanleiding heeft gegeven;
- 3° een termijn van twee jaar is verstreken sedert de beslissing van de Kamer van Beroep is uitgesproken, ingeval deze een vorige aanvraag heeft afgewezen.

Als de aanvraag ontvankelijk is, beslist de Kamer van Beroep, in functie van de omstandigheden eigen aan het geval, om al dan niet gevolg te geven aan de vraag tot eerherstel.

§ 3. De toepassing van het bepaalde in § 1 alsook de beslissing tot verlening van eerherstel, stelt voor de toekomst alle gevolgen buiten werking van de sancties waarop deze bepaling of deze beslissing toepassing vindt.

§ 4. Met uitzondering van artikel 55, tweede en vierde lid, zijn de artikelen 54 tot 61 van dit besluit, zoals toegepast in tuchtzaken, van toepassing bij de behandeling van een aanvraag tot eerherstel zoals voorzien in § 2.

Afdeling 5. - De verenigde Kamers

Art. 63. § 1. De verenigde Uitvoerende Kamers beraadslagen slechts geldig in aanwezigheid van hun twee voorzitters of hun plaatsvervangers, en twee leden van elke taalgroep.

§ 2. De verenigde Kamers van Beroep bestaan uit twee voorzitters of hun plaatsvervangers en uit

twee leden van elke taalgroep.

§ 3. De oudste voorzitter in jaren, of wanneer hij afwezig of verhinderd is zijn plaatsvervanger, neemt het voorzitterschap van de verenigde Kamers waar. Bij staking van stemmen beslist de stem van de voorzitter.

§ 4. Bovendien, volgen de verenigde Uitvoerende Kamers en de verenigde Kamers van Beroep dezelfde procedureregels als de Kamers die ze samenstellen.

Afdeling 6. - Aan de Nationale Raad en de Kamers gemene bepalingen

Art. 64. De Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep houden zitting in de lokalen van het Instituut.

Op verzoek van de voorzitter van een Uitvoerende Kamer of van een Kamer van Beroep, kan het bureau van de Nationale Raad aan deze Kamer toestaan elders zitting te houden, eventueel buiten de agglomeratie Brussel.

Art. 65. Voor de Nationale Raad, elke Uitvoerende Kamer en Kamer van Beroep, alsmede voor de verenigde Kamers wijst de Nationale Raad een secretaris en één of meerdere plaatsvervangende secretarissen aan onder de personeelsleden van het Instituut.

De secretarissen wonen de beraadslagingen bij en notuleren de beslissingen; ze stellen de notulen van de vergaderingen op en ondertekenen ze samen met de voorzitter.

Art. 66. De leden van de Uitvoerende Kamers of de Kamers van Beroep moeten zich onbevoegd verklaren in geval van een mogelijk belangenconflict dat hun onafhankelijkheid of hun onpartijdigheid in vraag zou kunnen stellen met betrekking tot de voorgelegde zaak.

Eenieder die partij is in een zaak die wordt voorgelegd aan een Uitvoerende Kamer, de verenigde Uitvoerende Kamers of aan een Kamer van Beroep of aan de verenigde Kamers van Beroep heeft het recht de wraking van een lid van deze Kamer te vragen, overeenkomstig de artikelen 828 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Art. 67. De beoordeling van een wrakingsverzoek tegen een lid van de Uitvoerende Kamer of van de verenigde Uitvoerende Kamers wordt opgedragen aan respectievelijk de Kamer van Beroep of de verenigde Kamers van Beroep. De beoordeling van een wrakingsverzoek tegen een lid van een Kamer van Beroep of van de verenigde Kamers van Beroep wordt opgedragen aan het Hof van Cassatie. De procedure verloopt zoals bepaald in artikel 838 van het Gerechtelijk Wetboek.

Art. 68. De definitieve uitspraken van schorsing of van schrapping worden bij de procureurgeneraal bij het bevoegde Hof van Beroep aangegeven door de secretaris van de betrokken Kamer of Kamers.

HOOFDSTUK V. - Slot- en wijzigingsbepalingen

Art. 69. De in dit besluit vermelde termijnen worden berekend overeenkomstig de artikelen 48 tot 57 van het Gerechtelijk Wetboek.

Art. 70. Het eerste mandaat van de leden van de Nationale Raad van het Instituut is ingegaan op

de dag van de eerste vergadering van deze Raad. Het eerste mandaat van de leden van de Kamers van het Instituut is ingegaan op de dag dat het Instituut werd ingericht.

Art. 71. In het koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht worden de artikelen 6, derde lid en 9, derde lid, ingevoegd door het koninklijk besluit van 12 december 2010, opgeheven.

Art. 72. In artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden de woorden « koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht » vervangen door de woorden « koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ».

Art. 73. Onze Minister van Middenstand en K.M.O.'s is belast met de uitvoering van dit besluit.

5. 13 NOVEMBER 2023. - Koninklijk besluit tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

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

Gelet op de kader wet van 3 augustus 2007 betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, artikel 8, § 1, eerste lid;

Gelet op het koninklijk besluit van 23 juli 2013 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;

Gelet op de beslissing van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars van 31 maart 2022 tot vaststelling van een nieuw stagereglement;

Gelet op de beslissing van 6 oktober 2022 waarbij de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars het voorstel tot wijziging van het stagereglement heeft goedgekeurd;

Gelet op het op 13 oktober 2022 door de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij de Minister van Middenstand ingediend verzoek;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 21 december 2022;

Overwegende dat ten gevolge van de hogergenoemde beslissing van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars van 6 oktober 2022 verscheidene bepalingen in het stagereglement gewijzigd werden om de procedurele aspecten en het verloop van de stage te verduidelijken; dat ook terminologische aanpassingen en correcties werden aangebracht in de tekst;

Overwegende dat de artikelen 5, 18 en 20 van het vroegere stagereglement zijn geschrapt, dat de meeste artikelen als gevolg daarvan zijn hernummerd en dat de belangrijkste wijzigingen en aanpassingen zijn aangebracht in de artikelen die de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 15, 16 en 31 zijn geworden;

Op de voordracht van de Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's en op het advies van de in Raad vergaderde Ministers, Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

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

Art. 2. Het koninklijk besluit van 23 juli 2013 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. De minister bevoegd voor Middenstand is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel 13 november 2023 FILIP Van Koningswege : De Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's, D. CLARINVAL

Bijlage Stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

HOOFDSTUK 1. - Definities en toepassingsgebied

Artikel 1. Voor de toepassing van dit reglement wordt 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 één 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 stagemeesters en op de kandidaat-stagemeesters alsook op de kandidaat-vastgoedmakelaars die een aanpassingsstage moeten lopen of een bekwaamheidsproef moeten afleggen overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit.

HOOFDSTUK 2. - De stage in het algemeen

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

De stagiair wordt daarin begeleid door een stagemeester, ingeschreven op de lijst van stagemeesters van het Instituut. De lijst van stagemeesters wordt opgesplitst in twee kolommen, waarbij de ene de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en de andere de vastgoedmakelaars-syndici bevat.

Wanneer de stagiair ingeschreven is op de twee kolommen van de lijst van stagiairs, moet hij worden bijgestaan, hetzij door een stagemeester ingeschreven op de twee kolommen van de lijst van stagemeesters, hetzij door twee stagemeesters, de ene ingeschreven op de kolom van de lijst van stagemeesters die de vastgoedmakelaars-bemiddelaars bevat en de andere ingeschreven op de kolom van de lijst van stagemeesters die de vastgoedmakelaars-syndici bevat.

HOOFDSTUK 3. - De aanvraag tot inschrijving op de kolom of kolommen van de lijst van stagiairs

Art. 4. De aanvraag tot inschrijving op de kolom of kolommen van de lijst van de stagiairs gebeurt per kolom overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut. Bij de aanvraag worden volgende documenten gevoegd:

- 1° een uittreksel van het centraal strafregister, dat niet ouder is dan drie maanden;
- 2° een kopie van een diploma, zoals 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° per kolom een naar behoren ingevuld en ondertekend exemplaar van de stageovereenkomst die werd gesloten tussen de kandidaat-stagiair en een stagemeester die voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, bepaald in hoofdstuk 7 van dit reglement;

4° een bewijs, niet ouder dan drie maanden, van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas;

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 de stagiair 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.

HOOFDSTUK 4. - De stageovereenkomst

Art. 5. § 1. De kandidaat-stagiair en de stagemeester sluiten schriftelijk een stageovereenkomst af voor de duur van de stage, waarvan de modaliteiten door hen vrij worden bepaald, met inachtneming van de onafhankelijkheid van de partijen.

De 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 stagemeester.

§ 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 15 van dit reglement.

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

Indien de stageovereenkomst ondertekend wordt in naam van een vennootschap maar de aangewezen stagemeester niet opgenomen is in de organen van de vennootschap voor wiens rekening de stagiair stage zal lopen, moet de stageovereenkomst worden ondertekend door één van de organen van de vennootschap en door de stagemeester, en daarenboven moet een document worden voorgelegd, ondertekend door de vennootschap, waarin het bestaan van een

samenwerkingsovereenkomst tussen deze vennootschap en de stagemeester bevestigd wordt, alsook van het feit dat deze samenwerking betrekking heeft op een periode van minstens de volledige duur van de stage.

Art. 6. De stageovereenkomst heeft uitwerking vanaf de inschrijving van de kandidaat-stagiair op de kolom of kolommen van de lijst van de stagiairs.

Elke wijziging aan de overeenkomst moet voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Kamer.

Art. 7. § 1. De stageovereenkomst wordt voor de toepassing van dit hoofdstuk als beëindigd beschouwd op de datum waarop de stagiair de toelating tot de praktische bekwaamheidstest bepaald in hoofdstuk 8 wordt verleend of desgevallend op de datum van verbreking van de stageovereenkomst.

§ 2. 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 de andere partij alsook de Kamer daarvan onverwijld per aangetekende zending in kennis moet stellen.

Ingeval de overeenkomst in onderlinge overeenstemming wordt verbroken, moet de meest gerede partij de Kamer daarvan per aangetekende zending in kennis stellen en een exemplaar toevoegen van de door de partijen ondertekende opzegging.

Elk van de partijen moet ervoor zorgen dat de ongemakken die zouden voortvloeien uit de ontbinding van de overeenkomst, worden beperkt.

§ 3. Eénmaal de stagemeester niet meer voorkomt op de lijst van stagemeesters, is de stageovereenkomst van rechtswege ontbonden te rekenen vanaf de dag waarop de stagiair hiervan door de Kamer per aangetekende zending in kennis is gesteld.

§ 4. Eénmaal de stagiair is weggelaten van de kolom of 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 vanaf de dag waarop de weglating of de sanctie van kracht wordt. De Kamer stelt de stagemeester van deze ontbinding in kennis per aangetekende zending.

§ 5. 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. Zo niet, doet de kennisgever dit via een aangetekende zending.

HOOFDSTUK 5. - De duur en de schorsing van de stage

Art. 8. § 1. De stage wordt door de stagiair in België volbracht in de hoedanigheid van zelfstandige en omvat een equivalent van 1.500 uren beroepspraktijk in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of van vastgoedmakelaar-syndicus, volgens de kolom van de lijst van stagiairs waarop de stagiair is ingeschreven.

De stage wordt volbracht 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 lijst van de stagiairs.

§ 2. Wanneer de stagiair zich, al dan niet gelijktijdig, inschrijft op de twee kolommen van de lijst van stagiairs, omvat de tweede stage, in afwijking van paragraaf 1, een equivalent van 750 uren beroepspraktijk voor zover de eerste stage van 1.500 uren volledig gevalideerd werd op het einde van de stage.

Bij gebreke hieraan is de bepaling zoals voorzien in paragraaf 1 eveneens van toepassing voor de tweede stage.

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

Art. 9. Op het met redenen omklede verzoek van de stagiair of van de stagemeeester kan de Kamer voor de door haar bepaalde duur een schorsing van de stage verlenen.

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

In afwijking van artikel 30, wordt de datum waarop de stagiair voor de praktische bekwaamheidstest geslaagd moet zijn, uitgesteld met eenzelfde duur als de schorsingsduur van de stage.

De stagiair blijft ingeschreven op de lijst van de stagiairs. De deontologie van het Instituut blijft van toepassing en de bijdrage blijft verschuldigd.

Art. 10. Wanneer de stageovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met artikel 7, §§ 2 tot 4, wordt de uitvoering van de stage ambtshalve geschorst op de dag waarop de ontbinding uitwerking heeft. De stage begint opnieuw te lopen op de dag waarop de Kamer een nieuwe stageovereenkomst heeft goedgekeurd.

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

Art. 11. Wanneer de stagiair een schorsingssanctie heeft opgelopen, wordt de stage voor de duur van de schorsing ambtshalve opgeschort. In afwijking van artikel 30, wordt de datum waarop de stagiair de praktische bekwaamheidstest moet hebben afgelegd en geslaagd moet zijn, uitgesteld met eenzelfde duur als deze waarmee de stage werd opgeschort.

HOOFDSTUK 6. - De rechten en verplichtingen van de stagiair

Art. 12. De stagiair loopt nauwgezet stage overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut. Tijdens de hele duur van de stage wijdt hij zich werkelijk aan activiteiten van vastgoedmakelaar volgens de kolom of de kolommen van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

Art. 13.§ 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 het Instituut voor stagiairs organiseert;
- 3° na afloop van de stage het bewijs te leveren dat de stage onder het statuut van zelfstandige werd volbracht;
- 4° onder de voorwaarden en volgens de vereisten van artikel 29 van het reglement van plichtenleer van het Instituut en van de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar, het bewijs te leveren dat de stagiair gerechtigd is een derdenrekening te gebruiken.

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

Art. 14. De Raad van het Instituut bepaalt de wijze waarop de stagiair verslag uitbrengt over de stage, dit zowel tijdens als op het einde van de stage.

HOOFDSTUK 7. - De stagemeeester

Art. 15.§ 1. De inschrijving en het behoud op de lijst van de stagemeeesters is afhankelijk van de volgende voorwaarden:

- 1° in de periode van zes jaar voorafgaand aan de aanvraag gedurende ten minste vier jaar ingeschreven zijn op de kolom van het tableau van beoefenaars waarbinnen de aanvrager wil optreden als stagemeeester;
- 2° het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen als hoofdberoep en het gedurende minimum vier jaar als hoofdberoep hebben uitgeoefend voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving;
- 3° geen definitieve sanctie van schorsing of schrapping opgelopen hebben, tenzij die het voorwerp is geweest van een eerherstel;
- 4° een uittreksel van het centraal strafregister voorleggen, dat niet ouder is dan drie maanden;
- 5° in regel zijn met de bijdragen aan het Instituut en desgevallend met de hieraan gerelateerde kosten;
- 6° het voorafgaand kalenderjaar in regel zijn met de vormingsverplichting zoals opgelegd door artikel 37 van het reglement van plichtenleer van het Instituut;
- 7° onder de voorwaarden en volgens de vereisten van artikel 29 van het reglement van plichtenleer van het Instituut en van de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar, het bewijs leveren dat de aanvrager over een derdenrekening beschikt.

§ 2. De aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagemeeesters gebeurt overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut.

§ 3. De stagemeeester die niet langer voldoet aan één van de voorwaarden opgesomd in paragraaf 1, wordt door de Kamer ambtshalve van de lijst van de stagemeeesters geschrapt. Hij mag pas weer ingeschreven worden op de lijst van stagemeeesters als opnieuw aan de voorwaarden voldaan wordt.

§ 4. De (kandidaat-)stagemeeester die niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden bepaald in paragraaf 1 wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing.

§ 5. Tegen de beslissingen van de Kamer die overeenkomstig dit artikel worden genomen, kan door de betrokkene of door de rechtskundig 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. 16. Een stagemeester die gedurende een periode van vijf jaar geen stagiair heeft begeleid op één of op beide kolommen van de lijst van stagiairs van het Instituut, wordt ambtshalve weggelaten van de desbetreffende kolom(men) van de lijst van stagemeesters.

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

Art. 18. De stagemeester verzekert een opvolging van de werkzaamheden die de stagiair verricht. Daartoe volgt de stagemeester de richtlijnen van het Instituut.

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

De stagemeester vergoedt de stagiair op correcte wijze 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 enige vergoeding te vragen ter compensatie voor het stagemeesterschap.

HOOFDSTUK 8. - De praktische bekwaamheidstest

Art. 19. Elke stage wordt afgesloten met het slagen voor de praktische bekwaamheidstest die door het Instituut wordt georganiseerd.

Art. 20. De praktische bekwaamheidstest heeft tot doel na te gaan of de stagiair het vermogen heeft om de theoretische kennis toe te passen op de praktijk en op een bekwame manier het beroep uit te oefenen met inachtneming van de wetten en de regels van de plichtenleer.

Art. 21. De stagiair wordt maar toegelaten tot de praktische bekwaamheidstest als de Kamer oordeelt dat de stage op een voldoende wijze werd volbracht.

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

Art. 22. De schriftelijke proef bestaat in het oplossen van vragen en van praktische casussen betreffende de materies bedoeld in artikel 21, tweede lid.

De mondelinge proef omvat een ondervraging over de praktijk van het beroep, de beroepsaansprakelijkheid en de materies bedoeld in artikel 21, tweede lid.

Art. 23. De stagiair wordt tot de praktische bekwaamheidstest toegelaten zodra hij de stage heeft volbracht overeenkomstig de wets- en reglementsbepalingen, alsook de richtlijnen die door de Raad worden uitgevaardigd.

De Kamer brengt de stagiair schriftelijk op de hoogte van zijn toelating tot de praktische bekwaamheidstest, alsook de nadere regels ervan.

Art. 24. De schriftelijke proef van de praktische bekwaamheidstest kan computergestuurd zijn en wordt naar keuze van de stagiair afgelegd in één van de drie landstalen. De mondelinge proef wordt afgelegd voor de bevoegde Kamer krachtens het artikel 9, §§ 2 en 3 van de kaderwet; de stagiair kan zich laten bijstaan door een tolk naar zijn keuze.

Art. 25. De stagiair die minstens zestig procent van de punten op de schriftelijke proef heeft behaald, wordt toegelaten tot de mondelinge proef.

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

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

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

Art. 26. De Kamer deelt de resultaten mee aan de stagiair binnen de maand na de praktische bekwaamheidstest en voegt ze toe aan zijn dossier.

Art. 27. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de stagiair-vastgoedmakelaar die een aanpassingsstage loopt overeenkomstig artikel 32.

HOOFDSTUK 9. - De schendingen van de aan de stage verbonden verplichtingen

Art. 28. De Kamer kan door elk van de partijen worden aangesproken wanneer één 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 10. - Betreffende de inschrijving op het tableau van beoefenaars

Art. 29. 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 8 geacht een aanvraag tot inschrijving op de betreffende kolom van het tableau van beoefenaars van het beroep te hebben ingediend.

Art. 30. Onder voorbehoud van artikel 9 en 11 wordt de stagiair die niet geslaagd is voor de praktische bekwaamheidstest, binnen de 36 maanden na de inschrijving op de kolom of kolommen van de lijst van de stagiairs, door de Kamer ambtshalve weggelaten van die kolom of kolommen.

Art. 31. Elke weggelaten stagiair kan om een herinschrijving op de kolom of de kolommen van de lijst van stagiairs verzoeken teneinde een nieuwe stage te lopen. Na een eerste herinschrijving wordt elke volgende aanvraag tot herinschrijving pas toegestaan na verloop van drie jaar na de laatste weglating.

HOOFDSTUK 11. - Bijzondere bepalingen

Art. 32. 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 hij naar eigen keuze ofwel een aanpassingsstage van ten hoogste drie jaar volbrengt ofwel een bekwaamheidsproef aflegt.

Art. 33. De bepalingen van dit reglement betreffende de stage zijn van toepassing op de aanpassingsstage, met uitsluiting van hoofdstuk 8.

Art. 34. Onverminderd de bepalingen die specifiek van toepassing zijn op de stagiair-vastgoedmakelaars wordt de bekwaamheidsproef georganiseerd overeenkomstig hoofdstuk 8.

De Kamer houdt rekening met het feit dat de kandidaat-vastgoedmakelaar een professioneel beoefenaar is die gekwalificeerd is 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 waarop hij zich in zijn aanvraag tot inschrijving beroept.

Gezien om gevoegd te worden bij ons besluit van 13 november 2023 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

6. Koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar (B.S. 6 september 2013)

Historiek:

- Gewijzigd bij KB van 9 oktober 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van hoofdstuk 7 van de wet van 21 juli 2017 tot aanpassing van diverse wetgevingen aan de richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties, gewijzigd door de richtlijn 2013/55/EU, BS 18 oktober 2017 (GEWIJZIGDE ART. : 1; 2; 3; 6)

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1° de wet van 12 februari 2008: de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties;

2° de wet van 11 februari 2013: de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar;

Art. 2. § 1. De vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, zijn houder van één der hierna volgende akten :

a) een diploma van het hoger onderwijs met een minimum niveau van bachelor dat minstens overeenkomt met niveau 6 van het Europees Kwalificatiekader;

b) een getuigschrift dat gelijkwaardig is aan een der bovenvermelde akten en dat is uitgereikt door een examencommissie van de Staat of van een Gemeenschap;

c) een diploma van ondernemingsopleiding dat overeenstemt met het beroep van vastgoedmakelaar en dat uitgereikt is overeenkomstig de regelingen betreffende de voortdurende vorming in de Middenstand;

d) een bekwaamheidsattest of een opleidingstitel bedoeld in Titel III, Hoofdstuk I, van de wet van 12 februari 2008, afgeleverd door een andere lidstaat en die beantwoordt aan de voorwaarden vastgelegd in dit hoofdstuk, of een opleidingstitel gelijkgesteld aan een dergelijke titel in toepassing van artikel 2, § 3, van de wet van 12 februari 2008.

§ 2. De akten waarvan sprake is in paragraaf 1, a) tot c), worden uitgereikt door onderwijs- of opleidingsinstellingen, georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door het Rijk of door de Gemeenschappen.

§ 3. De houders van één der akten bedoeld in paragraaf 1, a) tot c) moeten zich, voorafgaandelijk aan de inschrijving op één of op twee kolommen van de lijst van stagiairs, onderwerpen aan een competentietest, georganiseerd of erkend door het Instituut, waarvan het resultaat de onderwerpen bepaalt die de kandidaat moet volgen in uitvoering van artikel 6, paragraaf 1, 2° alsmede de inhoud van de praktische bekwaamheidsproef bedoeld in artikel 6, paragraaf 1, 3°.

§ 4. De personen die zijn ingeschreven op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs met toepassing van paragraaf 1, d) hebben het recht om van hun wettige opleidingstitel van de lidstaat van oorsprong en eventueel van de afkorting ervan gebruik te maken in de taal van deze lidstaat. In dat geval moet die titel gevolgd worden door de naam en de plaats van de instelling of van de examencommissie die deze titel heeft verleend.

(Art. 3. Opgeheven bij KB van 9 oktober 2017.)

Art. 4. Wanneer een bewijs van financiële draagkracht is vereist voor de toegang tot of de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar dan worden attesten afgeven door banken in de lidstaat van oorsprong of herkomst aanvaard als gelijkwaardig.

Art. 5. De vastgoedmakelaars zijn gehouden tot de naleving van een discretieplicht.

Art. 6. § 1. De inschrijving van de natuurlijke personen op elke kolom van het tableau van de titularissen is afhankelijk van volgende voorwaarden :

1° het op voldoende wijze doorlopen van een stage van beroepspraktijk in de hoedanigheid van zelfstandige;

2° de bijscholing georganiseerd of erkend door het Instituut te hebben gevolgd;

3° en geslaagd zijn in een praktische bekwaamheidstest georganiseerd of erkend door het Instituut.

§ 2. De houders van een bekwaamheidsattest of opleidingstitel bedoeld in artikel 2, § 1, d), zijn vrijgesteld van stage.

Overeenkomstig artikel 16 van de wet van 12 februari 2008 legt de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars hen echter, naargelang hun keuze, hetzij een aanpassingsstage van ten hoogste drie jaar, hetzij het afleggen van een proeve van bekwaamheid op, in één van de volgende gevallen:

1° wanneer hun opleiding betrekking heeft op vakken die wezenlijk verschillen van die welke worden bestreken door de in België vereiste opleidingstitel, te weten vakgebieden waarvan de kennis van essentieel belang is voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en waarvoor de door de aanvrager ontvangen opleiding belangrijke verschillen vertoont;

2° wanneer het in België gereguleerde beroep van vastgoedmakelaar een of meer gereguleerde beroepswerkzaamheden omvat die niet bestaan in het overeenkomstige beroep in de lidstaat van oorsprong van de aanvrager, en wanneer de opleiding vereist in België betrekking heeft op vakken die wezenlijk verschillen van die afgedekt door het bekwaamheidsattest of de opleidingstitel die de aanvrager overlegt.

Het Instituut legt de nadere regels op voor de proeve van bekwaamheid, de opstelling van de lijst van de vakgebieden en het statuut van de aanvrager die zich daarop wil voorbereiden, met inachtneming van de regels inzake gemeenschapsrecht en de wet van 12 februari 2008.

Indien overwogen wordt om van de aanvrager te verlangen dat hij een aanpassingsstage volbrengt of een proeve van bekwaamheid aflegt, wordt er eerst nagegaan of de beroepskennis, -vaardigheden en -competenties die de aanvrager tijdens zijn beroepservaring als vastgoedmakelaar of in het kader van een leven lang leren en die met dat doel door een bevoegde instantie formeel zijn gevalideerd, als vastgoedmakelaar in een lidstaat of derde land heeft verworven, van dien aard is dat het wezenlijk verschil in de opleiding daardoor geheel of gedeeltelijk wordt ondervangen.

Het Instituut informeert de aanvrager over deze beslissing door vermelding van:

1° het vereiste kwalificatieniveau en het niveau waarover de aanvrager beschikt;

2° de wezenlijke verschillen die de aanpassingsstage of de proeve van bekwaamheid rechtvaardigen en de redenen waarom ze niet gecompenseerd kunnen worden door beroepskennis, -vaardigheden en -competenties, die zijn verworven door de aanvrager door beroepservaring of levenslang leren, en die met dat doel door een bevoegde instantie formeel zijn gevalideerd.

§ 3. Het Instituut stuurt een ontvangstbevestiging binnen één maand na de ontvangst van het dossier van de aanvrager en deelt in voorkomend geval mee welk document of documenten ontbreken.

De procedure voor de behandeling van een aanvraag tot wederzijdse erkenning van

beroepskwalificaties om het beroep van vastgoedmakelaar te mogen uitoefenen, wordt door een met redenen omkleed besluit afgesloten en wordt ter kennis gebracht van de aanvrager binnen een termijn van zestig dagen na de indiening van het volledige dossier door de aanvrager.

Tegen dit besluit of tegen het uitblijven ervan kan beroep ingesteld worden bij de Kamer van Beroep bedoeld in artikel 8, § 2, 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. 7. De beoefenaars van andere vrije beroepen die de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken zijn vrijgesteld van de verbodsbepalingen bedoeld in artikel 5, § 1, van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, voor zover dat deze reglementaire bepalingen of vaste beroepsgebruiken de inwerkingtreding van dit besluit voorafgaan en deze personen onderworpen zijn aan de tucht van een erkende beroepsinstantie.

Art. 8. § 1. De artikelen 2 tot en met 4, 5, § 1, 2° tot en met 4° en 6 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden opgeheven.

§ 2. De artikelen 5, § 1, 1°, en § 2, en 5bis van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Art. 9. Dit besluit treedt in werking op 1 september 2013, met uitzondering van de artikelen 2, 3 en 8, § 2, die in werking treden op 1 januari 2014.

Art. 10. Onze minister bevoegd voor Middenstand en K.M.O.'s is belast met de uitvoering van dit besluit.

7. Boek 3 wetboek Goederen van het Burgerlijk wetboek – regels inzake mede-eigendom

Ondertitel 3. - Gedwongen mede-eigendom

HOOFDSTUK 2. - Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

Afdeling 1. - Algemene bepalingen

Art. 3.84. Algemene bepaling

De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in de artikelen 3.78 tot 3.83 en de bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Van dit hoofdstuk kan worden afgeweken indien de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaat delen worden ingesteld.

Ieder gebouw of iedere groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte, een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde hetwelk onderhands kan worden opgemaakt.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 3.84 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

Art. 3.85. Statuten en reglement van interne orde

§ 1. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

§ 2. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

§ 3. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

§ 4. Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

§ 5. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van dit hoofdstuk zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling niet uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

Afdeling 2. - Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 3.86. Vereniging van mede-eigenaars

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging. De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te

leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

§ 4. Onverminderd artikel 3.92, § 6, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, afhankelijk van het geval.

Afdeling 3. - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

Art. 3.87. Algemene vergadering: organisatie

§ 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt ³ op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand ³ deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of contractuele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

§ 2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan de syndicus gericht, die binnen de dertig

dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebreke van een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

§ 3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

§ 4. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

§ 5. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§ 6. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 8. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of

vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

§ 9. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

§ 10. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§ 11. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

§ 12. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Art. 3.88. Algemene vergadering: besluitvorming

§ 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° ;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;
- d) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf

1, 2°, h), ontbreken.

§ 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Art. 3.89. Syndicus

§ 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

§ 3. De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

§ 4. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dat Wetboek.

De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 5. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenot

tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris, indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

§ 6. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§ 7. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

§ 8. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

§ 9. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Art. 3.90. Raad van mede-eigendom

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

§ 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Art. 3.91. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Afdeling 4. - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht.

Art. 3.92. Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

In het geval bedoeld in artikel 3.88, § 1, 2°, h), en tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

§ 2. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 4. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder

gegronde reden daartegen verzet.

§ 6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 4 en 5, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 9. Behoudens in het geval bedoeld in het vijfde lid, draagt de mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die de eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars

In het geval van de in paragraaf 1, zesde lid, bedoelde vordering zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht. In afwijking van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt de vereniging van mede-eigenaars steeds in de kosten verwezen.

Art. 3.93. Tegenwerpelijkheid

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het

gebouw in mede-eigendom.

§ 2. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

§ 3. Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 5. Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 4, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Art. 3.94. Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de

algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in paragraaf 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Art. 3.95. Achterstallen in geval van overdracht

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende

mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3, vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag onder derden binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Art. 3.96. Taal

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 5. - Ontbinding en vereffening

Art. 3.97. Ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Art. 3.98. Vereffening van de vereniging van mede-eigenaars

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers van de het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

- 1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- 2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in paragraaf 4.

Art. 3.99. Overschrijving van akten in verband met de gemeenschappelijke delen

De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 6. - Dwingend karakter

Art. 3.100. Dwingend recht

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van dwingend recht.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

