

HET REGLEMENT VAN PLICHTENLEER

DE DEONTOLOGIE VAN DE VASTGOEDMAKELAAR



BIV

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
Luxemburgstraat 16b
1000 Brussel

TITEL I

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

Hoofdstuk I	Algemene bepaling
Hoofdstuk II	Definities
Hoofdstuk III	De vastgoedmakelaar en zijn aansprakelijkheid: principes
Hoofdstuk IV	De vastgoedmakelaar en het respect voor het privéleven
Hoofdstuk V	De vastgoedmakelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever
Hoofdstuk VI	De vastgoedmakelaar – informatieverstrekking over zijn vastgoedkantoor en de verhandelde of beheerde goederen, in het kader van de promotie of de uitoefening van zijn diensten
Hoofdstuk VII	De vastgoedmakelaar in zijn relatie met zijn collega's
Hoofdstuk VIII	De vastgoedmakelaar, zijn honoraria en vergoedingen
Hoofdstuk IX	De vastgoedmakelaar en de financiële bewegingen
Hoofdstuk X	De vastgoedmakelaar en de discretieplicht
Hoofdstuk XI	De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking
Hoofdstuk XII	Belangenconflicten - onverenigbaarheden – welvoeglijkheid
Hoofdstuk XIII	De vastgoedmakelaar en het instituut

TITEL II

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR

Hoofdstuk I	De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot de opdrachtgever
Hoofdstuk II	De informatieverstrekking over de goederen
Hoofdstuk III	De vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot sommige derden en collega's
Hoofdstuk IV	Honoraria
Hoofdstuk V	Diverse bepalingen

TITEL III

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR-BEHEERDER

Hoofdstuk I	Gemeenschappelijke bepalingen voor alle vastgoedmakelaar-beheerders
Hoofdstuk II	Bijzondere verplichtingen voor de vastgoedmakelaar-syndicus
Hoofdstuk III	Bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-rentmeester

TITEL IV

SLOTBEPALINGEN

Deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het BIV.

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 er op 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 burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt en het nummer van deze verzekeringsovereenkomst;
- de vermeldingen opgelegd door de wet

Art. 21.

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

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

Art. 22.

De vastgoedmakelaar mag geen 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 aangegaan met derden of de opdrachtgever, komen de eventuele interesten van de geplaatste gelden en waarden op deze derdenrekening, toe aan de uiteindelijke ontvanger van deze gelden en waarden.

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, onder meer:

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

Art. 36.

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

HOOFDSTUK XI - De vastgoedmakelaar en zijn beroepsvervolmaking

Art. 37.

De vastgoedmakelaar 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 verfiningen.

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

Art. 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 vermogensstaten duidelijk en gespecificeerd zijn, per categorie en soort van kosten, uitgaven en ontvangsten.

De opgaven en vermogensstaten 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 vermogensstaat, 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.