

Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 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).

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° Hoge Raad : de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, die ingesteld is bij artikel 13 van de wetten betreffende de organisatie van de Middenstand, gecoördineerd op 28 mei 1979.

3° lidstaat : de lidstaat zoals bedoeld in artikel 2, § 1, 1), van de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties;

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, verhuuring 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 577-2 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.

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 vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaarsrentmeesters zijn onderworpen aan opleidingsverplichtingen en aan bijzondere controles, waarvan de Koning de nadere regels bepaalt.

Ingeval zij hun activiteit in het kader van een rechtspersoon uitoefenen, zijn de vastgoedmakelaarsbemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaarsrentmeesters eveneens onderworpen aan vereisten met betrekking tot het minimumkapitaal, waarvan de Koning de nadere voorwaarden 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 zaakvoerders, actieve vennoten, bestuurders en leden van het directiecomité hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.

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 opdeciepen, wegens inbreuk op de wetgeving betreffende het voorkomen van het witwassen en de financiering van terrorisme.

Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaarsyndicus 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 zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen, waarvan de Koning de nadere voorwaarden bepaalt :

1. a) voor de natuurlijke personen, houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel;

b) voor de rechtspersonen, beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 10.

2. De voorschriften van de plichtenleer 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.** Opgeheven bij wet van 21 december 2017, art. 2; inwerkingtreding 1 februari 2018 >

§ 5. 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.

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.

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.

De attesten afgeleverd door verzekeringsmaatschappijen uit andere lidstaten worden als gelijkwaardig aanvaard. Deze attesten vermelden dat de verzekeraar zich in orde heeft gesteld met de in België van kracht zijnde wetten en voorschriften voor wat betreft de voorwaarden en de reikwijdte van de dekking. Ze mogen bij overlegging niet ouder zijn dan drie maanden.

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.

Afdeling 3. - Uitoefening in het kader van een rechtspersoon

Art. 10. § 1. De rechtspersonen mogen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien zij aan volgende voorwaarden beantwoorden :

1° alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige lasthebbers die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 5;

2° zijn doel en activiteit moeten beperkt zijn tot het verlenen van diensten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en mogen hiermee niet onverenigbaar zijn;

3° indien hij is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen, moeten zijn aandelen op naam zijn;

4° ten minste 60 % van de aandelen alsook van de stemrechten moeten, rechtstreeks of onrechtstreeks, in het bezit zijn van natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 5; alle overige aandelen mogen slechts in het bezit zijn van natuurlijke personen of rechtspersonen, die een niet-onverenigbaar beroep uitoefenen en opgegeven zijn bij het Instituut en voor zover deze natuurlijke personen of de uiteindelijke begunstigden van deze rechtspersonen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van veroordelingen bedoeld in artikel 5, § 1, eerste lid;

5° de rechtspersoon mag geen deelnemingen bezitten in andere vennootschappen of rechtspersonen dan van uitsluitend professionele aard. Het maatschappelijk doel en de activiteiten van deze vennootschappen mogen niet onverenigbaar zijn met de functie van vastgoedmakelaar;

6° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de tableaux van het Instituut.

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de zaakvoerders, bestuurders en/of actieve vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld in de uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon.

De rechtspersoon bedoeld in het vorige lid moet de volgende voorwaarden naleven :

1° de zaakvoerders, bestuurders of actieve vennoten die de gereguleerde activiteit uitoefenen en die de effectieve leiding hebben over de afdelingen waarin de activiteit wordt uitgeoefend, moeten ingeschreven zijn in de overeenkomstige kolom van het tableau of van de lijst.

2° Bij gebrek aan deze personen is de verplichting bedoeld in punt 1° van toepassing op een zaakvoerder of een bestuurder of een actieve vennoot van de rechtspersoon die hiertoe wordt aangewezen. Voor de toepassing van deze wet wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat deze personen deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen.

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 oprichten in de zin van deze wet of er vennoot, zaakvoerder, bestuurder of lid van het directiecomité van zijn, indien het een rechtspersoon betreft waarin hij het beroep samen met zijn stagemester uitoefent of met een natuurlijke persoon die is ingeschreven op het tableau van de vastgoedmakelaars.

HOOFDSTUK 4. - Tucht

Afdeling 1. - Deontologische verplichtingen

Art. 13. De leden van het Instituut schikken zich naar de deontologische normen, vastgesteld door het Instituut en algemeen verbindend verklaard door de Koning.

Deze deontologische normen 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 norm 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 voorafgaan aan 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. 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 tuchtverheid kan beslissen dat er aanleiding bestaat om de opschorting van de uitspraak van de tuchtsanctie te gelasten voor een door de tuchtverheid 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 tuchtverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtverheid te verschijnen met het oog op het uitspreken van een tuchtstraf of het opheffen van de opschorting van de uitspraak.

De tuchtverheid 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 tuchtverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtverheid 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 577-8, § 7, 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 22 maart 1993 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 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de Deposito- en Consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934.

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.