

6 4 3 5 0 / 1

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

**FEDERALE OVERHEIDSDIENST
ECONOMIE, K.M.O., MIDDENSTAND EN
ENERGIE**

**SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE,
P.M.E., CLASSES MOYENNES ET
ENERGIE**

**Ontwerp van koninklijk besluit betreffende de
verplichte verzekering voorzien door de wet
van 11 februari 2013 houdende organisatie
van het beroep van vastgoedmakelaar.**

**Projet d'arrêté royal relatif à l'assurance
obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013
organisant la profession d'agent immobilier.**

Filip, Koning der Belgen,

Philippe, Roi des Belges,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
Onze Groet.

A tous présents et à venir, Salut.

Gelet op de wet van 11 februari 2013 houdende
organisatie van het beroep van
vastgoedmakelaar, artikel 4, tweede lid;

Vu la loi du 11 février 2013 organisant la
profession d'agent immobilier, l'article 4, alinéa
2 ;

Gelet op het koninklijk besluit van 27 september
2006 tot goedkeuring van het reglement van
plichtenleer van het Beroepsinstituut van
vastgoedmakelaars;

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

Gelet op het advies van de Commissie voor
Verzekeringen, gegeven op 6 maart 2018;

Vu l'avis de la Commission des Assurances,
donné le 6 mars 2018 ;

Gelet op het advies van de Inspecteur van
Financiën, gegeven op 18 juli 2018;

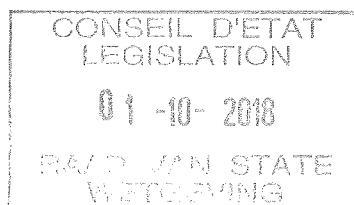
Vu l'avis de l'Inspecteur des finances, donné le
18 juillet 2018 ;

Gelet op advies van de Raad van State
gegeven op....., met toepassing van artikel 84, §
1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van
State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Vu l'avis du Conseil d'Etat
donné le....., en application de l'article
84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil
d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Overwegende dat de wet van 11 februari 2013
houdende organisatie van het beroep van
vastgoedmakelaar aan de Koning de bevoegdheid
toevertrouwt om de regels en de voorwaarden
vast te leggen van de verzekering die een

Considérant que la loi du 11 février 2013
organisant la profession d'agent immobilier
confie au Roi la compétence de fixer les
modalités et les conditions de l'assurance qui doit
permettre une couverture adéquate du risque



adequate risicodekking ten voordele van de ontvanger van de diensten geleverd door de vastgoedmakelaar, moet toelaten;

Overwegende dat het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (hierna "het B.I.V.") op 1 januari 2016 een collectieve verzekeringsovereenkomst voor zijn leden heeft onderschreven op basis van de deontologische richtlijn van 14 september 2006 betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling hebbende tot voorwerp de artikelen 5 en 32 van de plichtenleer van het B.I.V.;

Dat die overeenkomst beantwoordt aan alle voorwaarden bepaald bij dit besluit;

Overwegende dat, op basis van een vaste interpretatie door het B.I.V. en de verzekeraar die deze collectieve verzekeringsovereenkomst heeft afgesloten, zowel de voornoemde deontologische richtlijn als de collectieve verzekeringsovereenkomst onderschreven door het B.I.V. de malafide praktijken van de vastgoedmakelaar dekken;

Dat het echter past, om de rechtszekerheid te waarborgen, het toepassingsgebied van de borgstelling te verduidelijken voor wat betreft de malafide praktijken;

Overwegende dat rekening gehouden werd met het advies van de Commissie voor Verzekeringen en dat de geformuleerde aanbevelingen voor het grootste deel gevolgd werden;

Overwegende dat de artikelen 3, 4, 8, alsook de artikelen 9, 10, 12 en 13 van dit besluit (die respectievelijk de artikelen 10, 11, 13 en 14 geworden zijn) werden aangepast op basis van dit advies;

Overwegende dat het echter wenselijk geacht wordt om in de eerste paragraaf van de artikelen 5 en 6 van dit besluit een definitie van het gebruikte concept te behouden en om dan in de tweede paragraaf van elk van die artikelen de situaties te verduidelijken die het zo vastgelegde concept in elk geval omvat; dat een illustratieve

encouru par le destinataire des services prestés par l'agent immobilier ;

Considérant qu'un contrat d'assurance collectif a été souscrit au 1^{er} janvier 2016 par l'Institut professionnel des agents immobiliers (ci-après « l'IPI ») pour ses membres, et ce sur base de la directive déontologique du 14 septembre 2006 relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement ayant pour objet les articles 5 et 32 du code de déontologie de l'IPI ;

Que ce contrat répond à l'ensemble des conditions fixées par le présent arrêté ;

Considérant que, selon l'interprétation constante de l'IPI et de l'assureur qui a conclu ce contrat d'assurance collectif, tant la directive déontologique susmentionnée que le contrat d'assurance collectif souscrit par l'IPI couvrent également l'indélicatesse de l'agent immobilier ;

Qu'il convient néanmoins, pour assurer la sécurité juridique, de préciser le champ d'application du cautionnement quant à l'indélicatesse ;

Considérant qu'il a été tenu compte de l'avis rendu par la Commission des Assurances, et que les recommandations formulées ont pour l'essentiel été suivies ;

Considérant que les articles 3, 4, 8, ainsi que les articles 9, 10, 12 et 13 du présent arrêté (devenus respectivement les articles 10, 11, 13 et 14) ont été adaptés sur base de cet avis ;

Considérant qu'il est par contre jugé opportun de maintenir dans le paragraphe 1^{er} des articles 5 et 6 du présent arrêté une définition du concept utilisé, et de spécifier ensuite dans le deuxième paragraphe de chacun de ces articles les situations que recouvre, en tout état de cause, le concept ainsi défini ; que, comme le souligne le Conseil

lijst kan worden gebruikt om een concept te beoordelen of te kwalificeren, zoals de Conseil d'État in Frankrijk in zijn "Guide de légistique" opmerkt;

Overwegende bovendien dat wat de anterioriteit betreft, de termijn van vijf jaar tot doel heeft zowel derden als de vastgoedmakelaars te beschermen en dat de praktijk ons leert dat die termijn geen belemmering vormt voor het sluiten van een verzekeringsovereenkomst, zowel met betrekking tot de beroepsaansprakelijkheid als de borgstelling;

Overwegende tenslotte de opmerking van de Commissie voor Verzekeringen over de uitsluitingen;

Overwegende dat dit koninklijk besluit niet kan afwijken van de beginselen van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, zoals de regels van risicovermindering en -verhoging, of van de uitsluitingen voorzien door deze wet, of nog van de beroepsmogelijkheden van de verzekeraar tegen de verzekerde; dat echter voor de duidelijkheid wordt verwezen naar deze uitsluitingen voorzien door de wet;

Dat het bovendien nuttig geacht werd om een limitatieve lijst op te nemen met uitsluitingen die van toepassing kunnen zijn naast de uitsluitingen voorzien door de wet;

Op de voordracht van de Minister van Economie en Consumenten en van de Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's,

d'Etat français dans son « Guide légistique », une liste exemplative peut servir à évaluer ou qualifier un concept ;

Considérant par ailleurs qu'en ce qui concerne l'antériorité, la durée de cinq ans vise à protéger tant les tiers que les agents immobiliers, et que la pratique nous enseigne que cette durée ne constitue pas un obstacle à la conclusion d'un contrat d'assurance, tant en ce qui concerne la responsabilité professionnelle que le cautionnement ;

Considérant enfin la remarque émise par la Commission des Assurances concernant les exclusions ;

Considérant que le présent arrêté royal ne peut pas déroger aux principes de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, telles les règles de diminution et d'aggravation du risque, ou aux exclusions prévues par cette loi, ou encore aux possibilités de recours de l'assureur contre l'assuré ; que par souci de clarté, il est toutefois fait référence à ces exclusions prévues par la loi ;

Qu'au surplus, il a été jugé utile de reprendre une liste limitative d'exclusions qui peuvent s'appliquer en plus des exclusions prévues par la loi ;

Sur la proposition du Ministre de l'Economie et des Consommateurs et du Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij:

Nous avons arrêté et arrêtons :

Artikel 1. Elke verzekeringsovereenkomst onderschreven krachtens artikel 4 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar beantwoordt aan de minimumvoorwaarden bepaald bij dit besluit.

Art. 2. De verzekeringsovereenkomst dekt de

Article 1^{er}. Tout contrat d'assurance souscrit en vertu de l'article 4 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier répond aux conditions minimales déterminées par le présent arrêté.

Art. 2. Le contrat d'assurance couvre les activités

activiteiten van vastgoedmakelaar, zoals bedoeld in artikel 2, 4° tot en met 7°, van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Art. 3. De waarborg is van toepassing voor de verzekerde activiteiten uitgeoefend:

- 1° vanuit een exploitatiezetel of kantoor gevestigd in België betreffende onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Unie of in Zwitserland en/of;
- 2° vanuit een exploitatiezetel of kantoor gevestigd binnen de Europese Unie voor de bemiddelingsactiviteiten betreffende onroerende goederen gelegen in België.

Bij een rechtsgeding wordt de dekking bovendien enkel verleend indien de verzekerde voor een rechtbank op het grondgebied van de Europese Unie of Zwitserland wordt gedaagd.

Art. 4. De verzekerden zijn:

- 1° de natuurlijke personen die als zelfstandige de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen en die ingeschreven zijn op het tableau van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, op de lijst van de stagiairs van dit Instituut en de personen bedoeld in de artikelen 9 en 9/1 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar;
- 2° de rechtspersonen die geen lid zijn van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars en binnen welk kader de natuurlijke personen bedoeld in 1°, de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen of de daadwerkelijke leiding waarnemen van de dienst(en) waarbinnen de activiteiten van vastgoedmakelaar worden uitgeoefend;
- 3° de rechtspersonen die de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen en die ingeschreven zijn bij het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars;

d'agent immobilier, telles que visées à l'article 2, 4° à 7°, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Art. 3. La garantie s'applique pour les activités assurées exercées :

- 1° à partir d'un siège d'exploitation ou bureau établi en Belgique et qui concernent des biens immobiliers situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Suisse et/ou ;
- 2° à partir d'un siège d'exploitation ou bureau établi sur le territoire de l'Union européenne et qui concernent des activités d'intermédiation pour des biens immobiliers situés en Belgique.

Par ailleurs, en cas de procédure judiciaire, la couverture n'est acquise que pour autant que l'assuré soit assigné devant une juridiction sise sur le territoire de l'Union européenne ou de la Suisse.

Art. 4. Les assurés sont :

- 1° les personnes physiques qui exercent les activités d'agent immobilier à titre indépendant et qui sont inscrites au tableau de l'Institut professionnel des agents immobiliers, sur la liste des stagiaires de cet Institut, ainsi que les personnes visées aux articles 9 et 9/1 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
- 2° les personnes morales qui ne sont pas membres de l'Institut professionnel des agents immobiliers et au sein desquelles les personnes physiques, visées au 1°, exercent les activités d'agent immobilier ou ont la direction effective du ou des départements au sein desquels les activités d'agent immobilier sont exercées ;
- 3° les personnes morales qui exercent les activités d'agent immobilier et qui sont inscrites à l'Institut professionnel des agents immobiliers ;

4° de vennoten, bestuurders, zaakvoerders en bedrijfsleiders in de uitoefening van hun activiteiten van vastgoedmakelaar in het kader van de verzekerde rechtspersoon, zoals bepaald in 2° en 3°;

5° het personeel, de stagiairs en andere medewerkers van een natuurlijke persoon of rechtspersoon, wanneer zij voor rekening van de vastgoedmakelaar handelen, die ertoe gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaars uit te oefenen, hierna "de aangestelden" genoemd, en alle andere personen waarvoor de verzekerden opgesomd in 1°, 2° en 3° aansprakelijk kunnen worden gesteld in de uitoefening van de verzekerde activiteiten.

Art. 5. § 1. De verzekeringsovereenkomst dekt de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid, zowel de contractuele als buitencontractuele, van de verzekerden, namelijk:

1° de geldelijke gevolgen van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van de verzekerden, voor lichamelijke, materiële of immateriële schade die ze aan derden toebrengen in de uitoefening van hun activiteiten van vastgoedmakelaar, en die voortvloeit uit:

- a) nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissing in feite of in rechte, niet-naleving van termijnen, vergissing naar aanleiding van de mededeling van informatie, documenten of fondsen en in het algemeen uit om het even welke fout;
- b) verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, wat ook de oorzaak ervan is, van alle goederen en onder meer van minuten, stukken of welke waardepapieren of documenten ook, hen al dan niet toevertrouwd, of van sleutels of diverse openings- en sluitingsmechanismen toebehorend aan derden en waarvan de verzekerden houder zijn, zelfs indien deze verliezen, diefstallen, beschadigingen en/of verdwijningen veroorzaakt zijn door

4° les associés, administrateurs, gérants et dirigeants dans l'exercice de leurs activités d'agent immobilier dans le cadre de la personne morale assurée, telle que définie aux 2° et 3° ;

5° le personnel, les stagiaires et autres collaborateurs d'une personne physique ou d'une personne morale lorsqu'ils agissent pour le compte de l'agent immobilier autorisé à exercer la profession d'agent immobilier, ci-après dénommés « les préposés », de même que toute autre personne pour laquelle les assurés énumérés aux 1°, 2° et 3° peuvent voir leur responsabilité engagée dans l'exercice des activités assurées.

Art. 5. § 1^{er}. Le contrat d'assurance couvre la responsabilité civile professionnelle, tant contractuelle qu'extracontractuelle, des assurés, à savoir :

1° les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle des assurés, en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels qu'ils causent à des tiers dans l'exercice de leurs activités d'agent immobilier, et qui résulte :

- a) d'une omission, d'un oubli, d'un retard, d'une inexactitude, d'une erreur de fait ou de droit, d'une inobservation de délais, d'une erreur à l'occasion de la transmission d'informations, de documents ou de fonds et, de manière générale, de toute faute généralement quelconque ;
- b) de la perte, du vol, de la détérioration ou de la disparition, pour quelque cause que ce soit, de tout objet et notamment de minutes, pièces, valeurs ou documents quelconques, qui leur sont confiés ou non, ou de clefs ou de mécanismes divers d'ouverture et de fermeture appartenant à des tiers et dont les assurés sont détenteurs, même si ces pertes, vols, détériorations et/ou disparitions sont causés par l'eau, le feu, l'incendie, l'explosion ou la fumée ;

water, vuur, brand, ontploffing of rook;

2° de geldelijke gevolgen van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de materiële schade als gevolg van brand, ontploffing of water, veroorzaakt aan de gebouwen en hun inboedel die hem worden toevertrouwd in de uitoefening van zijn activiteiten of waartoe de verzekerde toegang heeft voor deze uitoefening, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan om het even welke fout of aan de gebrekkige uitoefening van deze activiteiten;

3° de geldelijke gevolgen van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de schade als gevolg van brand, ontploffing, water, gebrek aan onderhoud, voorzorg, of ouderdom, aan derden berokkend, door de gebouwen of hun inboedel waartoe de verzekerde toegang heeft of die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn activiteiten, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan om het even welke fout of aan een gebrekkige uitoefening van deze activiteiten.

§ 2. Zijn onder meer gedekt door de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid:

1° de overdracht van een voorschot aan de verkoper van een onroerend goed terwijl de verzekerde te goeder trouw zou nagelaten hebben om na te gaan of deze laatste geen bevoorrechte schuldeisers had;

2° de afwezigheid of de ontoereikendheid van een verzekering voor de risico's van brand, waterschade, glasbreuk, burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift, burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom ingevolge vergetelheid, nalatigheid of een fout van de verzekerde;

3° de uitvoering van niet-dringende werken zonder het akkoord van de algemene vergadering of de overschrijding van het bestek;

4° de gevolgen van het onrechtmatig ontslag van onderhoudspersoneel;

2° les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber à l'assuré en raison des dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion ou de l'action des eaux, causés aux immeubles et à leur contenu qui lui sont confiés dans l'exercice de ses activités ou auxquels l'assuré a accès pour cet exercice, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exercice de ces activités ;

3° les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber à l'assuré en raison de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de l'action des eaux, de défauts d'entretien, de prévoyance, ou de vétusté, causés à des tiers, par les immeubles ou leur contenu auxquels l'assuré a accès ou qui lui sont confiés dans l'exercice de ses activités, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exercice de ces activités.

§ 2. Sont notamment couverts par la responsabilité civile professionnelle :

1° le transfert d'acompte entre les mains du vendeur d'un immeuble alors que l'assuré aurait négligé de bonne foi de vérifier si ce dernier ne fait pas l'objet de créances privilégiées ;

2° l'absence ou l'insuffisance d'assurance pour les risques incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, responsabilité civile immeuble et ascenseur, responsabilité civile de la copropriété résultant d'un oubli, d'une négligence ou d'une erreur de l'assuré ;

3° l'exécution de travaux non urgents sans l'accord de l'assemblée générale ou le dépassement du devis ;

4° les conséquences du licenciement abusif du personnel d'entretien ;

5° het niet tijdig of niet opstarten van een procedure tegen de in gebreke blijvende eigenaars;

6° het niet in zake roepen van de aannemer in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid;

7° het aanvaarden van de oplevering van niet of slecht uitgevoerde werken zonder voorbehoud te maken.

Art. 6. § 1. De verzekeringsovereenkomst dekt de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating, namelijk de geldelijke gevolgen van de buitencontractuele aansprakelijkheid van de verzekerden, voor schade aan derden in de uitoefening van de activiteiten van vastgoedmakelaar.

§ 2. Zijn onder meer gedekt door de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating:

1° de schade berokkend door uithangborden, reclameborden en vaandelstokken, waar die zich ook bevinden;

2° de schade berokkend door liften en hijstoestellen waarvoor de verzekerde verantwoordelijk is;

3° de bijkomstige activiteiten en werkzaamheden van de verzekerde die in verband staan met zijn uitbating, zoals de onderhouds-, schoonmaak- en herstellingswerken, met inbegrip van die aan de gebouwen, hun omgeving, voetpaden en binnenplaatsen, het installeren en het demonteren van het materieel;

4° de vorderingen tot schadevergoeding wegens hinder uit nabuurschap op basis van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek;

5° de schade berokkend door accidentele vervuiling, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitoefening van de activiteiten van vastgoedmakelaar.

Art. 7. Betreffende de verduistering of diefstal door de aangestelden of door derden, dekt de verzekeringsovereenkomst de verzekerden

5° les défauts de diligence ou d'absence de mise en œuvre de procédure à l'encontre des propriétaires défaillants ;

6° l'absence de mise en cause de l'entrepreneur dans le cadre de la garantie décennale ;

7° la réception de travaux non ou mal exécutés sans formulation de réserve.

Art. 6. § 1^{er}. Le contrat d'assurance couvre la responsabilité civile exploitation, à savoir les conséquences pécuniaires de la responsabilité extracontractuelle des assurés, en raison des dommages causés à des tiers pendant l'exercice des activités d'agent immobilier.

§ 2. Sont notamment couverts par la responsabilité civile exploitation :

1° les dommages causés par les enseignes, panneaux publicitaires et hampes de drapeaux, où qu'ils soient situés ;

2° les dommages causés par les ascenseurs et appareils de levage dont l'assuré est responsable ;

3° les activités et travaux accessoires de l'assuré se rattachant à l'exploitation de ce dernier, tels que les travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation, y compris ceux des immeubles, leurs abords, trottoirs et cours, l'installation et le démontage du matériel ;

4° les actions en réparation de troubles de voisinage fondées sur l'article 544 du Code civil ;

5° les dommages causés suite à une pollution accidentelle, à condition qu'ils soient imputables à un manquement dans l'exercice des activités d'agent immobilier.

Art. 7. En ce qui concerne le détournement ou le vol commis par les préposés ou par des tiers, le contrat d'assurance couvre les assurés visés à

bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°, voor de terugbetaling van de vervangings-, wedersamenstellings- of schadeloosstellingskosten van in geld omgezette of omzetbare waarden, de roerende stukken of waarden waarvan ze met alle bewijsmiddelen aantonen dat ze er in het kader van hun activiteit van vastgoedmakelaar, houder van zijn of dat ze hen beroepshalve toebehoren.

De verzekeringsovereenkomst waarborgt deze kosten bij:

1° diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting gepleegd ten nadele van de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°, of van hun cliënteel door de aangestelden van de verzekerden;

2° diefstal, al dan niet met inbraak, in de lokalen van de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°;

3° diefstal, al dan niet met geweld, op de persoon van de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°, of op de persoon van een van hun aangestelden.

Art. 8. § 1. De verzekeringsovereenkomst waarborgt een borgstelling voor de schuldvorderingen van klanten en derden tegenover de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°, die betrekking hebben op fondsen, effecten of waarden die hen werden toevertrouwd in het kader van de activiteiten van vastgoedmakelaar en waarvan hij niet de uiteindelijke ontvanger is.

De borgstelling dekt ook de malafide praktijken van de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°. Voor de toepassing van dit besluit zijn malafide praktijken gedefinieerd als elke strafbare of oneerlijke daad die de verduistering van fondsen of goederen die aan een derde toebehoren tot gevolg heeft.

§ 2. De borgstelling wordt verleend indien aan de drie volgende voorwaarden wordt voldaan :

1° de schuldvordering is ontstaan na de datum

l'article 4, 1°, 2° et 3°, du remboursement des frais de remplacement, de reconstitution ou de réparation des valeurs monnayées ou monnayables, les pièces ou valeurs mobilières dont ils justifient par tout moyen de preuve qu'ils en sont les détenteurs dans l'exercice de leurs activités d'agent immobilier ou qu'ils leurs appartiennent à titre professionnel.

Le contrat d'assurance couvre ces frais en cas de :

1° vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis au préjudice des assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3°, ou de leurs clients par les préposés des assurés ;

2° vol commis avec ou sans effraction, à l'intérieur des locaux des assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3° ;

3° vol commis avec ou sans agression sur la personne des assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3°, ou de l'un de leurs préposés.

Art. 8. § 1^{er}. Le contrat d'assurance garantit un cautionnement pour les créances des clients et des tiers à l'égard des assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3°, relatives à des fonds, effets ou valeurs qui, dans le cadre des activités d'agent immobilier, leurs ont été confiés et dont il n'est pas le destinataire final.

Le cautionnement couvre également l'indélicatesse des assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3°. Pour l'application du présent arrêté, l'indélicatesse est définie comme tout acte délictueux ou malhonnête qui a pour conséquence un détournement de fonds ou de biens appartenant à un tiers.

§ 2. Le cautionnement est octroyé pour autant que les trois conditions suivantes soient remplies :

1° la créance est née après la date d'entrée en

van het in voege treden van de financiële waarborg en voor het stopzetten ervan;

2° de schuldvordering is onweerlegbaar en opeisbaar op het ogenblik dat de tussenkomst van de verzekeraar wordt gevraagd;

3° de vastgoedmakelaar of de rechtspersoon die gebruik maakt van zijn erkenning is onvermogen, of hij nu failliet verklaard is, onder gerechtelijke reorganisatie geplaatst is of geen gevolg gegeven heeft aan het verzoek tot betaling van een gerechtelijke uitvoerbare titel.

Art. 9. Naast de uitsluitingen voorzien in de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, kan de verzekeringsovereenkomst alleen voorzien in de uitsluiting van de dekking van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid bedoeld in artikel 5 van:

1° de schade die voortvloeit uit het niet naleven van de voorwaarden en de formaliteiten voorzien in de verzekering voor de dekking van het risico op overlijden door ongeval van de kopers van een onroerend goed;

2° de betwistingen omtrent erelonen en persoonlijke kosten;

3° de schade gedekt door andere verplichte verzekeringen;

4° de schade door milieuaantasting;

5° de schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest of het verspreiden van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten voor zover deze schade het gevolg is van de schadelijke eigenschappen van asbest;

6° de schade ten gevolge van staking, lock-out, oproer, terrorisme of sabotage, nucleaire wapens of tuigen, alle collectieve geweldsdaden;

7° de schade die rechtstreeks of

vigieur de la garantie financière et avant sa cessation ;

2° la créance est incontestable et exigible au moment où l'intervention de l'assureur est demandée ;

3° l'agent immobilier ou la personne morale bénéficiant de son agréation est insolvable, qu'ils soient déclarés en faillite, placés sous réorganisation judiciaire ou n'aient pas donné suite à la demande de paiement d'un titre judiciaire exécutoire.

Art. 9. Outre les exclusions prévues dans la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le contrat d'assurance peut uniquement prévoir d'exclure de la couverture d'assurance de la responsabilité civile professionnelle visée à l'article 5 :

1° les dommages résultant du non-respect des conditions et formalités prévues dans l'assurance couvrant le risque de décès accidentel des acquéreurs d'un bien immobilier ;

2° les contestations relatives aux honoraires et frais personnels ;

3° les dommages couverts par d'autres assurances obligatoires ;

4° les dommages résultant d'atteintes à l'environnement ;

5° les dommages résultant de la présence d'amiante ou de la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante, dans la mesure où ces dommages sont la conséquence des propriétés nocives de l'amiante ;

6° les dommages résultant d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence collective ;

7° les dommages résultant directement ou

onrechtstreeks
radioactiviteit.

voortvloeit

uit

indirectement de la radioactivité.

Naast de uitsluitingen bedoeld in artikel 63 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, kan de verzekeringsovereenkomst alleen voorzien om van de dekking van de borgtocht bedoeld in artikel 8 de schade uit te sluiten die het gevolg is van een staking, een lock-out, oproer, terrorisme of sabotage, nucleaire wapens of nucleaire tuigen of van alle collectieve gewelddaden.

Art. 10. De verzekeringsovereenkomst voorziet dat niet zal kunnen worden overgegaan tot de opzegging of de opschorting van het contract dan nadat het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars voorafgaand door de verzekeraar per aangetekende zending werd verwittigd.

Art. 11. De verzekeringsovereenkomst dekt de verzoeken tot schadeloosstelling ingediend gedurende de geldigheidsduur van de verzekeringsovereenkomst, voor wat betreft de burgerlijke aansprakelijkheid voor schade opgelopen gedurende de geldigheidsduur van die overeenkomst of, voor wat betreft de borgstelling, voor schuldvorderingen ontstaan gedurende de geldigheidsduur van die overeenkomst.

Bij uitbreiding worden ook in aanmerking genomen, op voorwaarde dat ze schriftelijk worden ingesteld tegen de verzekerde of de verzekeraar binnen zesendertig maanden te rekenen van het einde van de verzekeringsovereenkomst, de verzoeken tot schadeloosstelling die betrekking hebben op:

1° schade die zich tijdens de geldigheidsduur van de verzekeringsovereenkomst heeft voorgedaan, indien bij het einde van de overeenkomst het risico niet door een andere verzekeraar is gedekt;

2° daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot schade, die tijdens de geldigheidsduur van de verzekeringsovereenkomst zijn voorgevallen en aan de verzekeraar zijn aangegeven.

Outre les exclusions visées à l'article 63 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le contrat d'assurance peut uniquement prévoir d'exclure de la couverture du cautionnement visée à l'article 8, les dommages résultant d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence collective.

Art. 10. Le contrat d'assurance prévoit qu'il ne pourra être procédé à la résiliation ou à la suspension du contrat qu'après que l'assureur en ait averti préalablement l'Institut professionnel des agents immobiliers par envoi recommandé.

Art. 11. Le contrat d'assurance couvre les demandes en réparation introduites pendant la durée de la validité du contrat d'assurance, en ce qui concerne la responsabilité civile, pour des dommages survenus durant la durée de validité de ce contrat ou, en ce qui concerne le cautionnement, pour des créances nées pendant la durée de validité de ce contrat.

Par extension, sont également prises en considération, à condition qu'elles soient formulées par écrit à l'encontre de l'assuré ou de l'assureur dans un délai de trente-six mois à compter de la fin du contrat d'assurance, les demandes en réparation qui se rapportent à :

1° un dommage survenu pendant la durée de validité du contrat d'assurance, si à la fin du contrat, le risque n'est pas couvert par un autre assureur ;

2° des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage, survenus et déclarés à l'assureur pendant la durée de validité du contrat d'assurance.

De waarborgen van de verzekeringsovereenkomst blijven verworven voor de verzekerden die hun activiteiten van vastgoedmakelaar stopzetten of, ingeval van overlijden, voor hun erfgenamen en rechthebbenden, voor feiten en daden begaan vóór de stopzetting van hun activiteiten van vastgoedmakelaar of vóór hun overlijden, voor zover de klacht geformuleerd is binnen de wettelijke verjaringstermijn.

Wat betreft de burgerlijke aansprakelijkheid, geldt de dekking van de verzekeringsovereenkomst ook voor de verzoeken tot schadeloosstelling die schriftelijk tegen de verzekerde of de verzekeraar worden ingediend tijdens de geldigheidsduur van de verzekeringsovereenkomst, voor de schade overkomen maximum vijf jaar voor de aanvang van de verzekeringsovereenkomst op voorwaarde dat de vorige verzekeraar geen dekking moet verlenen.

Wat betreft de borgstelling, geldt de dekking van de verzekeringsovereenkomst ook voor schuldvorderingen die ontstaan zijn tot maximum vijf jaar voor de invoegetreding van de borgstelling, voor zover de derde het schadegeval niet kon aangeven aan de vorige verzekeraar omdat de voorwaarde vermeld in artikel 8, § 2, 3°, niet vervuld was, ondanks het feit dat hij daartoe effectief stappen had ondernomen. Deze voorwaarde is echter niet van toepassing voor de schuldvorderingen ontstaan in de periode van zes maand voorafgaand aan de einddatum van de vorige polis.

Art. 12. De door de verzekeringsovereenkomst verzekerde bedragen mogen niet lager zijn dan de volgende bedragen:

1° zowel voor de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid als voor de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating, per schadegeval:

Les garanties du contrat d'assurance restent acquises aux assurés qui cessent leurs activités d'agent immobilier ou, en cas de décès, à leurs héritiers et ayants droit, pour des faits ou des actes accomplis avant la cessation de leurs activités d'agent immobilier ou leur décès, pour autant que la réclamation soit formulée pendant la durée de la prescription légale.

En ce qui concerne la responsabilité civile, la couverture du contrat d'assurance est également acquise en cas de demande en réparation introduite par écrit contre l'assuré ou l'assureur pendant la durée de validité du contrat d'assurance pour les dommages survenus jusqu'à maximum cinq ans avant la prise d'effet du contrat d'assurance et ce, à condition que l'assureur précédent ne soit pas tenu d'accorder sa couverture.

En ce qui concerne le cautionnement, la couverture de la police est également acquise pour des créances qui sont nées jusqu'à maximum cinq ans avant la prise d'effet du cautionnement, pour autant que le tiers n'ait pas été en mesure de déclarer le sinistre à l'assureur précédent en raison du fait que la condition visée à l'article 8, § 2, 3°, n'était pas remplie et ce, malgré qu'il ait effectivement entrepris des démarches en ce sens. Cette condition n'est cependant pas d'application pour les créances nées durant la période de six mois précédant la date de fin de la police précédente.

Art. 12. Les montants assurés par le contrat d'assurance ne peuvent être inférieurs aux montants suivants :

1° tant pour la responsabilité civile professionnelle que pour la responsabilité civile exploitation, par sinistre :

- a) 1.250.000 euro voor lichamelijk letsel en immateriële gevolgschade;
- b) 250.000 euro voor materiële schade en immateriële gevolgschade;
- c) 250.000 euro voor zuiver immateriële schade;

2° voor de verduistering of diefstal gepleegd door aangestelden of derden, per schadegeval: 30.000 euro;

3° voor de verzekering borgstelling: 250.000 euro per schadegeval en per verzekeringsjaar.

Art. 13. De bedragen in artikel 12 zijn gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, met als basisindex deze van de maand die de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad voorafgaat (basis 2013 = 100).

De minister bevoegd voor Economie laat de voormelde op 1 januari geïndexeerde bedragen jaarlijks in het Belgisch Staatsblad bekendmaken.

Art. 14. De vrijstelling, voor welk schadegeval ook, bedoeld in artikel 12, 1°, a), b) en c), mag niet hoger zijn dan 10 % van het schadebedrag, met een maximum van 2.500 euro.

Het bedrag van de vrijstelling wordt gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, met als basisindexcijfer deze van de maand die de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad voorafgaat (basis 2013 = 100).

De minister bevoegd voor Economie laat de voormelde op 1 januari geïndexeerde bedragen jaarlijks in het Belgisch Staatsblad bekendmaken.

- a) 1.250.000 euros pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs ;
- b) 250.000 euros pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs ;
- c) 250.000 euros pour les dommages immatériels purs ;

2° pour le détournement ou le vol commis par les préposés ou les tiers, par sinistre : 30.000 euros ;

3° pour l'assurance cautionnement : 250.000 euros par sinistre et par année d'assurance.

Art. 13. Les montants mentionnés à l'article 12 sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de départ étant celui du mois précédant celui de la publication du présent arrêté au Moniteur belge (base 2013 = 100).

Le ministre ayant l'Economie dans ses attributions fait publier annuellement au Moniteur belge les montants précités indexés au 1^{er} janvier.

Art. 14. Pour quelque sinistre que ce soit, visé par l'article 12, 1°, a), b) et c), la franchise ne peut excéder plus de 10 % du montant du sinistre avec un maximum de 2.500 euros.

Le montant de la franchise est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de départ étant celui du mois précédant celui de la publication du présent arrêté au Moniteur belge (base 2013 = 100).

Le ministre ayant l'Economie dans ses attributions fait publier annuellement au Moniteur belge les montants précités indexés au 1^{er} janvier.

Art. 15. De verzekeringsovereenkomst vermeldt in de algemene voorwaarden alsook in de eventuele bijzondere voorwaarden of afgeleverde attesten, de volgende clausule: “de verzekeringsonderneming verklaart dat de voorwaarden van deze overeenkomst minimaal voldoen aan de voorwaarden inzake verzekering en borgstelling vastgelegd bij koninklijk besluit”.

In de algemene voorwaarden van de verzekeringsovereenkomst met uitzondering van een collectieve verzekeringsovereenkomst, verbindt de verzekeringsonderneming er zich toe om uiterlijk op 31 maart van elk jaar aan het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars een digitale lijst te bezorgen van de vastgoedmakelaars en de rechtspersonen waarin een vastgoedmakelaar de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefent, die een verzekering hebben overeenkomstig dit besluit op 1 maart van hetzelfde jaar.

Het formaat van deze digitale lijst wordt door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars bepaald. De verzekeringsonderneming verbindt zich er toe om, indien de vastgoedmakelaars of de rechtspersonen bedoeld in het tweede lid, hun hoedanigheid van verzekerde verliezen, het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Art. 16. Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars kan voor zijn leden een collectieve verzekeringsovereenkomst onderschrijven of een verzekeringsovereenkomst voor zijn leden die in gebreke blijven aan te tonen dat zij gedekt zijn door een verzekeringsovereenkomst overeenkomstig de bepalingen van dit besluit.

De kost voor het onderschrijven van elk van deze polissen zal door het Instituut doorgerekend worden aan die personen.

Art. 17. In het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het

Art. 15. Le contrat d'assurance mentionne dans les conditions générales, ainsi que dans les éventuelles conditions particulières ou attestations remises, la clause suivante : « l'entreprise d'assurances déclare que les conditions de ce contrat satisfont au minimum aux conditions relatives à l'assurance et au cautionnement fixées par arrêté royal ».

Dans les conditions générales du contrat d'assurance autre qu'un contrat d'assurance collectif, l'entreprise d'assurances s'engage à transmettre à l'Institut professionnel des agents immobiliers, au plus tard pour le 31 mars de chaque année, une liste digitale des agents immobiliers et des personnes morales au sein desquelles un agent immobilier exerce les activités d'agent immobilier, qui disposent d'une assurance conformément au présent arrêté, au 1^{er} mars de cette même année.

Le format de cette liste digitale est déterminé par l'Institut professionnel des agents immobiliers. Si les agents immobiliers ou les personnes morales, visées à l'alinéa 2, perdent leur qualité d'assuré, l'entreprise d'assurances s'engage à en informer sans délai l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Art. 16. L'Institut professionnel des agents immobiliers peut souscrire un contrat d'assurance collectif pour ses membres ou un contrat d'assurance pour ses membres qui restent en défaut d'établir qu'ils sont couverts par un contrat d'assurance conforme aux dispositions du présent arrêté.

Le coût de souscription de chacune de ces polices sera répercuté par l'Institut auprès de ces personnes.

Art. 17. Dans l'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers,

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt . l'annexe 2 est abrogée.
bijlage 2 opgeheven.

Art. 18. De minister bevoegd voor Economie en Consumenten en de minister bevoegd voor Middenstand en KMO's zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Art. 18. Le ministre qui a l'Economie et les Consommateurs dans ses attributions et le ministre qui a les Classes moyennes et les PME dans ses attributions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Gegeven te

Donné à

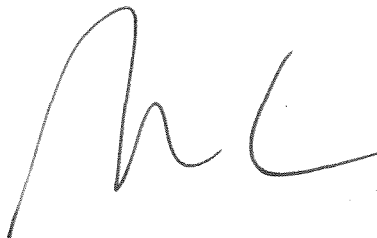
Van Koningswege:
De Minister van Economie en Consumenten,

Par le Roi :
Le Ministre de l'Economie et des
Consommateurs,

Kris PEETERS

De Minister van Middenstand, Zelfstandigen en
KMO's,

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'DUCARME'.

Denis DUCARME