

**Art. 8.** Le présent arrêté produit ses effets le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

**Art. 9.** Notre Ministre de la Santé publique est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 13 décembre 2006.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre des Affaires sociales et de la Santé publique,  
R. DEMOTTE

**Art. 8.** Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2006.

**Art. 9.** Onze Minister van Volksgezondheid is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 13 december 2006.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Sociale Zaken en Volksgezondheid,  
R. DEMOTTE

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

F. 2007 — 289

[C — 2007/11014]

**12 JANVIER 2007.** — Arrêté royal relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers

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

Vu la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, et en particulier l'article 34;

Vu l'avis du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME, donné le 1<sup>er</sup> juin 2006;

Vu l'avis de la Commission des clauses abusives, donné le 22 novembre 2006;

Vu l'avis 41.267/1 du Conseil d'Etat, donné le 28 septembre 2006, en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Protection de la consommation et de Notre Ministre des Classes moyennes, et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le présent arrêté s'applique aux contrats d'intermédiaire de vente, achat et location conclus entre les agents immobiliers, visés par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, et les consommateurs.

**Art. 2.** La mission d'intermédiation fait l'objet d'un contrat écrit. Les clauses de ce contrat d'intermédiaire déterminent :

1<sup>o</sup> La mission de l'agent immobilier et l'étendue de ses pouvoirs. Celles-ci sont décrites de manière claire et non équivoque sous une seule rubrique du contrat, établissant notamment si la mission de l'agent immobilier comporte la conclusion du contrat au nom et pour le compte du consommateur.

Le cas échéant, une description claire de la possibilité et des limites dans lesquelles l'agent immobilier peut négocier le prix et les conditions dans le cadre de la mission convenue.

En cas de contrats d'intermédiaire de vente ou de location, pour lesquels l'agent immobilier reçoit la mission de négocier le prix ou les conditions de vente ou de location, le prix minimum de vente ou de location demandé et les conditions de vente ou de location sont clairement spécifiés.

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

N. 2007 — 289

[C — 2007/11014]

**12 JANUARI 2007.** — Koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars

ALBERT II, Koning der Belgen,  
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, inzonderheid op artikel 34;

Gelet op het advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de K.M.O., gegeven op 1 juni 2006;

Gelet op het advies van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen, gegeven op 22 november 2006;

Gelet op advies 41.267/1 van de Raad van State, gegeven op 28 september 2006, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup> van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Consumentenzaken en van Onze Minister van Middenstand en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Artikel 1.** Dit besluit is van toepassing op de overeenkomsten tot verkoop-, aankoop-, verhuur- en huurbemiddeling gesloten tussen de vastgoedmakelaars, bedoeld in het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, en de consumenten.

**Art. 2.** De bemiddelingsopdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst. De bedingen van deze bemiddelingsovereenkomst bepalen :

1<sup>o</sup> De opdracht van de vastgoedmakelaar en de omvang van zijn bevoegdheid. Deze worden in één enkele rubriek van het contract op duidelijke en ondubbelzinnige wijze beschreven, waarbij onder meer duidelijk blijkt of de opdracht van de makelaar het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de consument omvat.

In voorkomend geval, een duidelijke omschrijving van de mogelijkheid en de grenzen waarbinnen de vastgoedmakelaar kan onderhandelen over de prijs en de voorwaarden binnen het kader van de afgesproken opdracht.

In geval van overeenkomsten tot verkoop- of verhuurbemiddeling waarbij aan de vastgoedmakelaar de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de verkoops- of verhuurvoorwaarden wordt gegeven, worden de minimum vraagprijs alsook deze voorwaarden duidelijk gespecificeerd.

2° Le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation.

Ce tarif est le tarif global, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur.

3° La durée du contrat.

Si l'agent immobilier bénéficie de l'exclusivité, la durée du contrat d'intermédiaire ne peut être supérieure à six mois.

4° Au cas où un contrat d'intermédiaire conclu pour une durée déterminée est prolongé ou renouvelé tacitement, il peut y être mis fin sans frais et à tout moment moyennant un préavis de maximum un mois.

5° Lorsque le contrat d'intermédiaire précise que la mission est remplie lorsqu'une autre partie a émis une offre valable, il est précisé que cette offre est faite dans un écrit ou d'une autre manière qui donne au client une preuve certaine de l'offre qui émane de cette autre partie.

6° Lorsque le contrat d'intermédiaire précise qu'est assimilé à la réalisation de la mission, le contrat conclu par le consommateur avec une autre partie à laquelle l'agent immobilier a donné des renseignements, il est indiqué que l'agent doit fournir la preuve que des renseignements précis ont été donnés à cette autre partie.

7° Si le contrat d'intermédiaire prévoit que l'agent immobilier a droit à une indemnité pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire, cela n'est possible qu'à la condition que l'agent immobilier ait donné à l'autre partie à ces contrats une information précise et individuelle. Le contrat d'intermédiaire stipule que l'agent immobilier transmet au consommateur dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiaire, la liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle.

L'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celles-ci telle qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation.

L'agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat est conclu par le consommateur dans les six mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire.

8° Dans le cas où la vente ou la location n'a pas lieu suite à la réalisation d'une condition, aucun honoraire, ni commission n'est dû par le consommateur.

9° La clause de résiliation qui donne la faculté au consommateur de mettre fin pour l'avenir au contrat d'intermédiaire par volonté unilatérale sans qu'un quelconque motif soit exigé.

L'indemnité de rupture ne peut excéder 50 % des honoraires ou de la commission, à condition que le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation, ne soit pas vendu ou loué dans les six mois qui suivent la résiliation.

2° Het door de consument te betalen tarief voor de bemiddelingsopdracht.

Dit tarief is het totale tarief, waaronder is begrepen : de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taksen en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald.

3° De duur van de overeenkomst

Indien aan de vastgoedmakelaar de exclusiviteit wordt toegekend, overschrijdt de bemiddelingsovereenkomst geen zes maanden.

4° Indien een voor bepaalde duur gesloten bemiddelingsovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd of vernieuwd, kan zij ten allen tijde en zonder kosten worden beëindigd mits een opzegtermijn van maximum één maand.

5° Wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een wederpartij een geldig bod heeft uitgebracht, wordt bepaald dat dit bod is gedaan in een geschrift of op een andere manier die aan de klant een vast bewijs levert van het bod dat uitgaat van deze wederpartij.

6° Wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat de overeenkomst die door de consument wordt gesloten met een wederpartij waaraan de vastgoedmakelaar informatie heeft verschaft, wordt verduidelijkt dat de vastgoedmakelaar het bewijs levert dat precieze en individuele informatie aan deze wederpartij werd verschaft.

7° Indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, is dit enkel mogelijk op voorwaarde dat de vastgoedmakelaar aan de wederpartij bij die overeenkomsten precieze en individuele informatie heeft verschaft. De bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd.

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

De vastgoedmakelaar heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst.

8° In geval de verkoop of verhuur niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een voorwaarde, is de consument geen enkel ere- of commissieloon verschuldigd.

9° Het opzeggingsbeding dat de consument de bevoegdheid toekent om de bemiddelingsovereenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is.

In geval een opzegvergoeding wordt voorzien, kan de opzegvergoeding niet meer bedragen dan 50 % van het ere- of commissieloon van de makelaar op voorwaarde dat de consument het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet verkoopt of verhuurt binnen de 6 maanden na de opzegging.

10° La mention manuscrite par le consommateur de la date et de l'adresse exacte de l'endroit où le contrat d'intermédiaire est conclu.

11° Une clause de renonciation, par laquelle le consommateur a le droit de renoncer sans frais au contrat dans les sept jours ouvrables, quel que soit le lieu où le contrat a été conclu, rédigée de la manière prévue à l'article 88 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation du contrat d'intermédiaire dans les sept jours ouvrables, et avant que le consommateur n'exerce son droit de renonciation, à condition que le consommateur y accorde son consentement préalable et exprès.

12° La manière dont l'agent immobilier informe le consommateur de l'exécution de sa mission. Ces informations sont données périodiquement, et au moins sur base mensuelle.

**Art. 3.** Sont interdites les conditions et les clauses suivantes :

1° Les clauses qui entretiennent une confusion entre une faculté de résiliation offerte au consommateur moyennant indemnité et les clauses pénales qui sanctionnent l'inexécution des obligations de ce dernier.

2° Pour les contrats d'intermédiaire à durée déterminée, les clauses de résiliation qui prévoient un préavis de plus d'un mois avant la fin du contrat.

3° Les clauses pénales excédant 75 % de la commission et/ou des honoraires de l'agent immobilier, sans préjudice de l'application de l'article 32.21. de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

Les clauses qui fixent un montant forfaitaire, en cas de non-respect de l'exclusivité tenant au fait que le consommateur vend lui-même le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation de vente, ou au fait qu'un autre agent immobilier (contrairement à l'exclusivité stipulée) est chargé de l'intermédiation de vente doivent être considérées comme des clauses pénales.

4° Des clauses pénales qui ne sont pas réciproques et équivalentes, sans préjudice de l'application de l'article 32.15. de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

La réciprocité exigée implique qu'en présence d'une clause pénale qui fixe un montant en cas de non-respect par le consommateur de ses obligations, une autre clause pénale y réponde, qui fixe un montant en cas de non-respect d'une obligation de l'agent immobilier.

L'exigence d'équivalence a pour conséquence que le montant stipulé doit être du même ordre. Elle implique aussi que la preuve du dommage ne soit pas mise à charge d'une partie, alors qu'une clause pénale à l'avantage de l'autre partie n'impose pas à celle-ci la preuve de son dommage.

10° De handgeschreven vermelding van de datum en het precies adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt afgesloten door de consument.

11° Een verzakingsbeding, waarbij de consument het recht heeft om zonder kosten binnen de zeven werkdagen van de bemiddelingsovereenkomst af te zien ongeacht de plaats waar de overeenkomst wordt gesloten, gesteld op de wijze zoals bepaald in artikel 88 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

Deze bepaling is niet van toepassing in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst binnen de zeven werkdagen en voordat de consument van zijn verzakingsrecht gebruik maakt, mits de consument hier voorafgaandelijk en uitdrukkelijk in toestemt.

12° De wijze waarop de vastgoedmakelaar de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht. Deze inlichtingen worden op periodieke basis, en minstens maandelijks verschaft.

**Art. 3.** De hierna volgende voorwaarden en bedingen zijn verboden :

1° De bedingen die verwarring scheppen tussen een mogelijkheid tot opzeg door de consument mits vergoeding en de strafbedingen die de niet-uitvoering van de verbintenissen door deze laatste sanctioneren.

2° Voor de bemiddelingsovereenkomsten van bepaalde duur, de opzegbedingen die voorzien in een opzegtermijn van langer dan één maand vóór het einde van de overeenkomst.

3° Schadebedingen die meer dan 75 % van de commissie en/of ereloon van de vastgoedmakelaar bedragen, onverminderd de toepassing van artikel 32.21. van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

Bedingen die een forfaitair bedrag vastleggen bij het miskennen van de exclusiviteit doordat de consument het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, zelf verkoopt, of doordat een andere vastgoedmakelaar (in strijd met de bedongen exclusiviteit) belast wordt met de verkoopbemiddeling, dienen beschouwd te worden als schadebedingen.

4° Schadebedingen die niet wederkerig en gelijkwaardig te zijn, onverminderd de toepassing van artikel 32.15. van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

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

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

**Art. 4.** Toute autre disposition des conditions contractuelles qui abroge ou limite, de façon directe ou indirecte, les droits que le consommateur tire de cet arrêté, est interdite et nulle.

**Art. 5.** Cet arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2007.

**Art. 6.** Notre ministre des Classes moyennes et Notre ministre de la Protection de la consommation sont, chacun en ce qui le concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 12 janvier 2007.

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre de la Protection de la Consommation,  
Mme F. VAN DEN BOSSCHE  
La Ministre des Classes moyennes,  
Mme S. LARUELLE

**Art. 4.** Elke andere bepaling van de contractvoorwaarden die rechtstreeks of onrechtstreeks de rechten opheft of beperkt die de consument haalt uit dit besluit, is verboden en nietig.

**Art. 5.** Dit besluit treedt in werking op 1 februari 2007.

**Art. 6.** Onze minister van Middenstand en Onze minister van Consumentenzaken zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 12 januari 2007.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Consumentenzaken,  
Mevr. F. VAN DEN BOSSCHE  
De Minister van Middenstand,  
Mevr. S. LARUELLE

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

F. 2007 — 290 (2007 — 177) [2007/11016]

**12 DECEMBRE 2006. — Loi concernant GSM-R**

Au *Moniteur belge* du 15 janvier 2007, p. 1519, il y a lieu de lire le titre comme ci-dessus.

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

N. 2007 — 290 (2007 — 177) [2007/11016]

**12 DECEMBER 2006. — Wet betreffende GSM-R**

In het *Belgisch Staatsblad* van 15 januari 2007, blz. 1519, moet de titel gelezen worden zoals hierboven.

**INSTITUT NATIONAL D'ASSURANCES SOCIALES  
POUR TRAVAILLEURS INDEPENDANTS**

F. 2007 — 291 [C - 2007/22076]

**6 DECEMBRE 2006. — Arrêté du conseil d'administration de l'Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants fixant le plan de personnel de l'Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants.**

Le conseil d'administration,

Vu la loi du 21 décembre 1970 portant création d'un Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants;

Vu l'arrêté royal n° 38 du 27 juillet 1967 organisant le statut social des travailleurs indépendants, notamment l'article 21, § 4, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 8 avril 2003;

Vu l'arrêté royal du 3 avril 1997 portant des mesures en vue de la responsabilisation des institutions publiques de sécurité sociale, en application de l'article 47 de la loi du 26 juillet 1996 portant modernisation de la sécurité sociale et assurant la viabilité des régimes légaux des pensions, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 9 juillet 2004;

Vu l'arrêté royal du 19 juillet 2006 portant approbation du deuxième contrat d'administration de l'Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants;

Vu l'avis motivé du Comité de concertation de base de l'Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants, donné le 20 novembre 2006;

**RIJKSINSTITUUT VOOR DE SOCIALE VERZEKERINGEN  
DER ZELFSTANDIGEN**

N. 2007 — 291 [C - 2007/22076]

**6 DECEMBER 2006. — Besluit van de raad van beheer van het Rijksinstituut voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen tot vaststelling van het personeelsplan van het Rijksinstituut voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen**

De raad van beheer,

Gelet op de wet van 21 december 1970 houdende oprichting van een Rijksinstituut voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen;

Gelet op het koninklijk besluit nr. 38 van 27 juli 1967 houdende inrichting van het sociaal statuut der zelfstandigen, inzonderheid op artikel 21, § 4, laatst gewijzigd bij de programmawet van 8 april 2003;

Gelet op het koninklijk besluit van 3 april 1997 houdende maatregelen met het oog op de responsabilisering van de openbare instellingen van sociale zekerheid, met toepassing van artikel 47 van de wet van 26 juli 1996 tot modernisering van de sociale zekerheid en tot vrijwaring van de leefbaarheid van de wettelijke pensioenstelsels, laatst gewijzigd bij de programmawet van 9 juli 2004;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 juli 2006 tot goedkeuring van de tweede bestuursovereenkomst van het Rijksinstituut voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen;

Gelet op het met redenen omkleed advies van het Basisoverlegcomité van het Rijksinstituut voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen, gegeven op 20 november 2006;