

Règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers

CHAPITRE I^{er}. — *Définitions et champ d'application*

Article 1^{er}. Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- 1° la loi-cadre : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007;
- 2° l'arrêté royal : l'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier;
- 3° l'Institut : l'Institut professionnel des agents immobiliers créé par l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier;
- 4° le Conseil : le Conseil national de l'Institut visé à l'article 7 de la loi-cadre;
- 5° la Chambre : la Chambre exécutive de l'Institut visée à l'article 7 de la loi-cadre.

Art. 2. Ce règlement est d'application aux agents-immobiliers stagiaires et à toute personne qui introduit, auprès du Président de la Chambre, une demande d'admission à une ou, le cas échéant, aux deux colonnes de la liste des stagiaires.

Il est également d'application aux maîtres de stage et aux candidats maîtres de stage ainsi qu'aux candidats agents immobiliers tenus d'effectuer un stage d'adaptation ou une épreuve d'aptitude conformément à l'article 6 de l'arrêté royal.

CHAPITRE II. — *Du stage en général*

Art. 3. Le stage a pour but de préparer l'agent immobilier stagiaire à son inscription à une ou, le cas échéant, aux deux colonnes du tableau des titulaires en le formant à la pratique professionnelle et à la déontologie.

Il s'effectue avec l'assistance d'un maître de stage, qui doit être inscrit, au moment de la conclusion de la convention de stage, depuis au moins quatre ans à la colonne du tableau des titulaires correspondant à celle de la liste des stagiaires à laquelle le stagiaire est inscrit.

Lorsque le stagiaire est inscrit aux deux colonnes de la liste des stagiaires, il doit être accompagné, soit par un maître de stage inscrit aux deux colonnes du tableau des titulaires, soit par deux maîtres de stage, l'un inscrit à la colonne du tableau des titulaires reprenant les agents immobiliers intermédiaires et l'autre inscrit à celle reprenant les agents immobiliers syndics.

CHAPITRE III. — *De la demande d'inscription sur la ou les colonnes de la liste des stagiaires*

Art. 4. A l'appui de sa demande d'inscription sur la ou les colonnes de la liste des stagiaires, introduite auprès de la Chambre, le candidat-stagiaire joint à son dossier les documents suivants :

- 1° un extrait du casier judiciaire, dont la date n'excède pas trois mois;
- 2° une copie d'un diplôme visé à l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté royal ou de documents justifiant d'une expérience professionnelle en tant qu'agent immobilier au sens de l'article 18, § 7 ou § 8 de la loi-cadre;
- 3° trois exemplaires dûment complétés et signés de la convention de stage conclue entre le candidat stagiaire et un maître de stage répondant aux conditions d'agrégation fixées au chapitre VII du présent règlement; si, en application de l'article 3, dernier alinéa, le candidat-stagiaire souhaite deux maîtres de stage, il doit conclure une convention de stage avec chacun d'entre eux et joindre à sa demande trois exemplaires de ces deux conventions de stage;
- 4° une preuve d'affiliation à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants ou à la Caisse nationale auxiliaire d'assurances sociales pour travailleurs indépendants;
- 5° la preuve du paiement des éventuels frais de traitement du dossier administratif, visés à l'article 7, § 4, 3° de la loi-cadre;
- 6° la preuve qu'il dispose, pour les activités inhérentes à la ou les colonnes concernées par sa demande d'inscription, d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et son cautionnement; pour l'application de la présente disposition, est réputée suffisante une attestation délivrée par une compagnie d'assurances certifiant que l'intéressé est assuré sous réserve de son inscription à l'Institut;
- 7° dans les conditions et selon les prescriptions de l'article 28 du code de déontologie de l'IPI et de la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, la preuve qu'il dispose d'un compte de tiers.

Art. 5. Le cas échéant, la Chambre aide le candidat-stagiaire ou le stagiaire, à la demande motivée de celui-ci, à trouver un maître de stage.

L'intéressé joint à sa demande d'aide un dossier de pièces justificatives attestant de ses recherches d'un maître de stage.

CHAPITRE IV. — *De la convention de stage*

Art. 6. § 1^{er}. Le candidat-stagiaire et le maître de stage concluent par écrit une convention de stage pour la durée du stage, dont les modalités sont librement fixées par eux, dans le respect de l'indépendance des parties.

La convention de stage ne peut consister en un contrat de travail.

§ 2. La convention de stage comprend notamment :

- 1° l'engagement des parties de se conformer au règlement de stage et aux instructions et directives données par l'Institut;
- 2° l'engagement des parties d'accomplir leurs obligations respectives avec loyauté, de respecter le devoir de discrétion et de ne pas porter atteinte aux intérêts professionnels de l'autre partie.

Elles s'engagent à ne pas démarcher la clientèle de l'autre partie et à ne pas reprendre des dossiers en cours de la clientèle de l'autre partie sans l'autorisation écrite et préalable de cette dernière, et ce durant le stage et les deux années qui suivent la fin de cette convention;

- 3° la manière dont le stagiaire sera rétribué pour les prestations qu'il livre pour le compte de son maître de stage.

§ 3. La convention de stage peut être signée au nom d'une société à condition que celle-ci désigne parmi ses organes la personne physique qui sera effectivement responsable de la maîtrise de stage et qui répond aux conditions de l'article 16 du présent règlement.

Dans ce cas, la preuve que le maître de stage est gérant, administrateur et/ou associé actif de la société doit être jointe à la convention de stage.

Art. 7. La convention de stage produit ses effets à dater de l'inscription du candidat-stagiaire sur la ou, le cas échéant, les colonnes de la liste des stagiaires.

Un exemplaire de celle-ci est envoyé au stagiaire ainsi qu'au maître de stage, le troisième exemplaire étant conservé par la Chambre.

L'alinéa précédent est d'application en cas de modification de la convention. Toute modification de la convention doit préalablement être soumise à l'approbation de la Chambre.

Art. 8. § 1^{er}. Il peut être mis fin anticipativement à la convention par chacune des parties moyennant un préavis d'un mois, à charge pour la partie qui résilie d'en informer sans délai l'autre partie ainsi que la Chambre, par lettre recommandée.

En cas de rupture de la convention de commun accord, la Chambre est informée par lettre recommandée par la partie la plus diligente, qui joint à son envoi un exemplaire de la résiliation contresignée par les parties.

Chacune des parties est tenue de veiller à limiter les inconvénients qui résulteraient de la résiliation de la convention.

§ 2. Lorsque le maître de stage ne figure plus sur la liste des maîtres de stage, la convention de stage est résiliée de plein droit à compter du jour où le stagiaire en est informé par la chambre par lettre recommandée.

§ 3. Lorsque le stagiaire est omis de la ou, le cas échéant, des colonnes de la liste des stagiaires ou qu'il a fait l'objet d'une sanction de radiation, la convention de stage concernée est résiliée de plein droit à compter du jour où l'omission ou la sanction sort ses effets.

Le maître de stage est informé de cette résiliation par la Chambre par lettre recommandée.

§ 4. La voie électronique peut également être utilisée comme mode de notification, pour autant que l'intégrité du document et l'identité du notifiant soient garantis, et qu'un accusé de réception soit délivré. A défaut, le notifiant fera usage du courrier recommandé.

CHAPITRE V. — *De la durée du stage et de la suspension*

Art. 9. § 1^{er}. Le stage est accompli en Belgique par le stagiaire en qualité de travailleur indépendant et comporte l'équivalent de 200 jours de pratique professionnelle en qualité d'agent immobilier intermédiaire ou d'agent immobilier syndic, selon la colonne de la liste des stagiaires à laquelle le stagiaire est inscrit, à prêter dans les bureaux et pour le compte du maître de stage au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus, à compter de l'inscription du candidat-stagiaire sur la colonne de la liste des stagiaires.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, lorsque le stagiaire s'inscrit, simultanément ou non, aux deux colonnes de la liste de stagiaires, le second stage comporte l'équivalent de 100 jours de pratique professionnelle pour autant que le premier stage de 200 jours soit entièrement validé au terme de celui-ci. A défaut, la règle visée au paragraphe 1^{er} est également d'application pour ce second stage.

§ 3. Les activités accessoires d'agent immobilier régisseur peuvent être indifféremment prises en compte dans le cadre du stage effectué en qualité d'agent immobilier intermédiaire ou de celui effectué en qualité d'agent immobilier syndic.

Art. 10. Sur demande motivée du stagiaire ou du maître de stage, la chambre peut accorder une suspension du stage, pour la durée qu'elle détermine.

La période de suspension du stage n'est pas prise en compte pour le calcul de la durée du stage. Par dérogation à l'article 32, la date à laquelle le stagiaire doit avoir présenté et réussi le test d'aptitude pratique est reportée d'une période égale à celle durant laquelle le stage a été suspendu.

Le stagiaire demeure inscrit sur la liste des stagiaires. Il reste soumis à la discipline de l'Institut et reste redevable de la cotisation.

Art. 11. Lorsqu'il est mis fin à la convention de stage en application de l'article 8, l'exécution du stage est suspendue d'office au jour où la résiliation sort ses effets. Le stage reprend son cours le jour où la Chambre a approuvé une nouvelle convention de stage conclue avec un autre maître de stage.

La nouvelle convention de stage est soumise à la Chambre, au plus tard dans un délai de trois mois à dater du jour où la résiliation de la précédente convention de stage a sorti ses effets. A défaut, le stagiaire peut être omis d'office par la Chambre de la, ou le cas échéant, des colonnes de la liste des stagiaires.

Art. 12. Lorsque le stagiaire a encouru une sanction de suspension, le stage est suspendu d'office pendant la durée de la suspension.

CHAPITRE VI. — *Des droits et obligations du stagiaire*

Art. 13. Le stagiaire accomplit consciencieusement son stage conformément aux directives de l'Institut. Pendant toute la durée du stage, il se consacre réellement à des activités d'agent immobilier selon la ou les colonnes de la liste des stagiaires à laquelle ou auxquelles il est inscrit.

Art. 14. § 1. L'inscription à la liste des stagiaires entraîne l'obligation pour le stagiaire :

- 1° de payer la cotisation annuelle fixée par le Conseil;
- 2° de participer aux activités et aux formations organisées par l'Institut à son intention;
- 3° de fournir, au terme du stage, la preuve de l'accomplissement du stage sous statut d'indépendant.

§ 2. Pour ce qui n'est pas expressément prévu par le présent arrêté, les stagiaires sont soumis aux mêmes règles que les agents immobiliers titulaires.

Art. 15. Le Conseil de l'Institut détermine la manière dont le stagiaire rend compte de l'accomplissement de son stage, tant durant qu'à la fin de celui-ci.

CHAPITRE VII. — *Du maître de stage*

Art. 16. § 1^{er}. L'inscription et le maintien sur la liste des maîtres de stage sont subordonnés aux conditions suivantes :

1° être inscrit depuis 4 ans au moins à l'une des colonnes du tableau des titulaires de l'Institut;

2° être âgé de 30 ans au moins;

3° exercer la profession d'agent immobilier en tant qu'activité principale et l'avoir exercé, préalablement à la présente demande d'inscription, au minimum durant 4 ans en tant qu'activité principale;

4° n'avoir encouru aucune sanction définitive de suspension ou de radiation, à moins qu'elle ait fait l'objet d'une réhabilitation;

5° produire un extrait du casier judiciaire datant de moins de trois mois;

6° être en ordre de paiement des cotisations à l'Institut ainsi que des frais éventuels y relatifs.

§ 2. La demande d'inscription sur la liste des maîtres de stage est adressée à la Chambre.

§ 3. Le maître de stage qui ne satisfait plus à l'une des conditions énumérées au paragraphe 1^{er} est radié de la liste des maîtres de stage par la Chambre.

§ 4. Le maître de stage qui néglige gravement ses devoirs de maître de stage peut être radié de la liste des maîtres de stage par la Chambre. Il est convoqué par la Chambre aux fins d'audition, préalablement à la décision.

§ 5. Le candidat maître de stage qui ne satisfait pas aux conditions visées au paragraphe 1^{er} est convoqué par la Chambre aux fins d'audition, préalablement à la décision.

§ 6. Les décisions de la Chambre prises en application du présent article peuvent faire l'objet d'un recours par la personne intéressée ou par l'assesseur juridique devant la Chambre d'appel, conformément aux articles 55 et suivants de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Art. 17. Un maître de stage ne peut parrainer plus de deux stagiaires à la fois, sauf dérogation accordée par la Chambre.

Art. 18. Le maître de stage n'est pas responsable pour les actes professionnels que le stagiaire a posés pour sa propre clientèle.

Art. 19. Le maître de stage assure un suivi des travaux effectués par le stagiaire. Pour ce faire, il suit les directives de l'Institut.

Dans le respect de la déontologie, il conseille le stagiaire dans l'accomplissement de ses activités d'agent immobilier.

Il rétribue correctement le stagiaire pour les prestations effectuées au profit du maître de stage, conformément aux directives établies en cette matière par le Conseil et soumises à l'approbation du Ministre.

Il est interdit au maître de stage de solliciter directement ou indirectement une rémunération au stagiaire en contrepartie de la maîtrise de stage.

Art. 20. § 1^{er}. Le maître de stage prend régulièrement connaissance du rapport de stage du stagiaire. Il y note ses observations et en discute avec le stagiaire.

§ 2. Au terme du stage ou du stage d'adaptation visé à l'article 34, le maître de stage transmet à la Chambre le formulaire d'évaluation concernant le stagiaire.

CHAPITRE VIII. — *Du test d'aptitude pratique*

Art. 21. Chaque stage se clôture par la réussite d'un test d'aptitude pratique organisé par l'Institut.

Art. 22. Le test d'aptitude pratique a pour but de vérifier la capacité du candidat, à la fin de sa période de stage, à appliquer ses connaissances théoriques à la pratique de la profession et son aptitude à exercer celle-ci dans le respect des lois et des règles déontologiques.

Art. 23. § 1^{er}. Le stagiaire n'est admis à présenter le test d'aptitude pratique que si la Chambre considère que le stage a été accompli d'une manière satisfaisante.

§ 2. Le test d'aptitude pratique comprend une épreuve écrite et une épreuve orale. Le programme des épreuves est fixé par l'Institut.

Art. 24. § 1^{er}. L'épreuve écrite consiste en la résolution de questions et de cas pratiques dans les matières visées à l'article 23, § 2.

§ 2. L'épreuve orale comporte une interrogation sur la pratique de la profession, sur la responsabilité professionnelle et sur les matières visées à l'article 23, § 2.

Art. 25. Le candidat est admis au test d'aptitude pratique dès lors qu'il a accompli son stage conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux directives édictées par le Conseil.

La Chambre informe le stagiaire par écrit de son admission au test d'aptitude pratique et des modalités de celui-ci.

Art. 26. L'épreuve écrite du test d'aptitude pratique peut être informatisée et est passée dans une des trois langues nationales au choix du candidat.

L'épreuve orale est passée devant la Chambre compétente en vertu de l'article 9, §§ 2 et 3 de la loi-cadre, le candidat pouvant se faire assister par un interprète de son choix.

Art. 27. § 1^{er}. Le candidat qui obtient un minimum de soixante pourcent des points lors de l'épreuve écrite est admis à l'épreuve orale.

§ 2. Le candidat qui obtient moins de soixante pourcent des points lors de l'épreuve écrite est tenu de représenter celle-ci. En cas de second échec, le candidat est omis d'office de la colonne de la liste des stagiaires sur laquelle il est inscrit.

§ 3. Pour réussir l'épreuve orale, le candidat doit avoir obtenu minimum soixante pourcent des points.

§ 4. Le candidat qui obtient moins de soixante pourcent des points lors de l'épreuve orale est tenu de représenter celle-ci. En cas de second échec, le candidat est omis d'office de la colonne de la liste des stagiaires sur laquelle il est inscrit.

Art. 28. Les résultats sont notifiés par la Chambre au candidat dans le mois du test d'aptitude pratique et sont versés à son dossier.

Art. 29. Le présent chapitre n'est pas applicable à l'agent immobilier stagiaire qui effectue un stage d'adaptation conformément à l'article 34.

CHAPITRE IX. — *Des infractions aux obligations liées au stage*

Art. 30. La Chambre peut être saisie par chacune des parties lorsque l'une d'elles manque à ses obligations.

La Chambre peut recueillir les observations des parties, verbalement ou par écrit, et prendre les mesures qu'elle juge utiles.

CHAPITRE X. — *De l'inscription au tableau des titulaires*

Art. 31. Pour l'application de l'article 49 de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers, le stagiaire qui a réussi le test d'aptitude pratique conformément au chapitre VIII est considéré avoir introduit une demande d'inscription à la colonne correspondante du tableau des titulaires de la profession.

Art. 32. Sous réserve de l'article 10, le stagiaire qui n'a ni présenté, ni réussi le test d'aptitude pratique au plus tard dans les 36 mois de son inscription sur la ou, le cas échéant, les colonnes de la liste des stagiaires est omis d'office de cette ou de ces colonnes par la Chambre.

Art. 33. Tout stagiaire omis peut solliciter sa réinscription sur la ou les colonnes concernées de la liste des stagiaires afin d'accomplir un nouveau stage.

Une seule réinscription peut être octroyée.

CHAPITRE XI. — *Dispositions particulières*

Art. 34. Dans les cas visés à l'article 6, § 2, de l'arrêté royal, la Chambre peut subordonner l'inscription au tableau des titulaires du candidat agent immobilier à l'accomplissement au choix de celui-ci, soit d'un stage d'adaptation de trois ans maximum, soit d'une épreuve d'aptitude.

Art. 35. Les dispositions du présent règlement relatives au stage s'appliquent au stage d'adaptation, à l'exclusion du chapitre VIII.

Art. 36. Sans préjudice des dispositions spécifiquement applicables aux agents immobiliers stagiaires, l'épreuve d'aptitude est organisée conformément au chapitre VIII.

La Chambre prend en considération le fait que le candidat agent immobilier est un professionnel qualifié dans l'Etat membre d'origine ou de provenance.

Il peut bénéficier de dispenses si la comparaison de la formation qu'il a reçue dans l'Etat membre d'origine ou de provenance, avec celle requise en Belgique, fait apparaître que des matières sont déjà couvertes par le diplôme ou les titres dont il fait état lors de sa demande d'inscription.

Stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars HOOFDSTUK I. — *Definities en toepassingsgebied*

Artikel 1. Voor de toepassing van dit reglement moet worden verstaan onder :

1° de kaderwet : de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het koninklijk besluit van 3 augustus 2007;

2° het koninklijk besluit : het koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar;

3° het Instituut : het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

4° de Raad : de Nationale Raad van het Instituut, bedoeld in artikel 7 van de kaderwet;

5° de Kamer : de Uitvoerende Kamer van het Instituut, bedoeld in artikel 7 van de kaderwet.

Art. 2. Dit reglement is van toepassing op de stagiair-vastgoedmakelaars en op elke persoon die een aanvraag tot opname op een of, desgevallend, op de twee kolommen van de lijst van stagiairs indient bij de voorzitter van de Kamer.

Het is eveneens van toepassing op de stagemeeesters en op de kandidaat-stagemeeesters alsook op de kandidaat-vastgoedmakelaars die ertoe gehouden zijn een aanpassingsstage te lopen of een bekwaamheidsproef af te leggen overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit.

HOOFDSTUK II. — *De stage in het algemeen*

Art. 3. De stage heeft tot doel de stagiair-vastgoedmakelaar voor te bereiden op zijn inschrijving op een of, desgevallend, op de twee kolommen van het tableau van beoefenaars door hem op te leiden in de beroepspraktijk en de plichtenleer.

Zij wordt verricht met de bijstand van een stagemeeester die, op het ogenblik van het afsluiten van de stageovereenkomst, sedert minstens vier jaar ingeschreven dient te zijn op de kolom van het tableau van beoefenaars die overeenstemt met deze van de lijst van stagiairs waarop de stagiair is ingeschreven.

Wanneer de stagiair ingeschreven is op de twee kolommen van de lijst van stagiairs, dient hij te worden bijgestaan, hetzij door een stagemeeester ingeschreven op de twee kolommen van het tableau van beoefenaars, hetzij door twee stagemeeesters de ene ingeschreven op de kolom van het tableau van beoefenaars die de vastgoedmakelaars-bemiddelaars bevat en de andere ingeschreven op de kolom die de vastgoedmakelaars-syndici bevat.

HOOFDSTUK III. — *De aanvraag tot inschrijving op de kolom of kolommen van de lijst van de stagiairs*

Art. 4. Tot staving van zijn aanvraag tot inschrijving op de kolom of kolommen van de lijst van de stagiairs die bij de Kamer wordt ingediend, voegt de kandidaat-stagiair bij zijn dossier de volgende documenten :

1° een uittreksel van het centraal strafregister, dat niet ouder is dan drie maanden;

2° een kopie van een diploma, bedoeld in artikel 2, § 1, van het koninklijk besluit of van documenten die een beroepservaring als vastgoedmakelaar in de zin van artikel 18, § 7 of § 8 van de kaderwet bewijzen;

3° drie naar behoren ingevulde en ondertekende exemplaren van de stageovereenkomst die werd gesloten tussen de kandidaat-stagiair en een stagemeeester die voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, bepaald in hoofdstuk VII van dit reglement; indien, in toepassing van artikel 3, laatste lid, de kandidaat-stagiair twee stagemeeesters wenst, dan moet hij met beiden een stageovereenkomst afsluiten en dient hij bij zijn aanvraag drie exemplaren van deze twee stageovereenkomsten toe te voegen;

4° een bewijs van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen of bij de Nationale Hulpkas voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen;

5° het bewijs van betaling van de eventuele kosten voor de behandeling van de administratieve dossiers, voorzien in artikel 7, § 4, 3° van de kaderwet;

6° het bewijs dat hij over een verzekeringspolis beschikt die de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt, voor de activiteiten inherent aan de desbetreffende kolom of kolommen bij zijn aanvraag tot inschrijving; voor de toepassing van deze bepaling volstaat een attest, uitgereikt door een verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat de betrokkene verzekerd is onder voorbehoud van zijn inschrijving bij het Instituut;

7° onder de voorwaarden en volgens de vereisten van artikel 28 van het reglement van plichtenleer van het BIV en van de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar, het bewijs dat hij over een derdenrekening beschikt.

Art. 5. Op diens met redenen omkleed verzoek helpt de Kamer eventueel de kandidaat-stagiair of de stagiair om een stagemeeester te zoeken.

De betrokkene voegt bij zijn verzoek om bijstand een dossier met bewijsstukken waaruit blijkt dat hij een stagemeeester heeft gezocht.

HOOFDSTUK IV. — *Betreffende de stageovereenkomst*

Art. 6. § 1. De kandidaat-stagiair en de stagemeeester sluiten schriftelijk een stageovereenkomst af voor de duur van de stage, waarvan de modaliteiten door hen vrij worden bepaald, met inachtneming van de onafhankelijkheid van de partijen.

De stageovereenkomst mag geen arbeidsovereenkomst zijn.

§ 2. De stageovereenkomst omvat onder meer :

1° de verbintenis van de partijen zich te schikken naar het stagereglement en naar de onderrichtingen en richtlijnen die door het Instituut worden gegeven;

2° de verbintenis van de partijen hun respectieve verplichtingen loyaal na te komen, de discretieplicht in acht te nemen en geen afbreuk te doen aan de beroepsmatige belangen van de andere partij.

Zij verbinden zich ertoe het cliënteel van de andere partij niet te benaderen en geen lopende dossiers van het cliënteel van de andere partij over te nemen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van laatstgenoemde en dit zowel tijdens de stage als gedurende de twee jaar na het einde van deze overeenkomst;

3° de manier waarop de stagiair wordt vergoed voor de prestaties die hij levert voor zijn stagemeeester.

§ 3. De stageovereenkomst mag ondertekend worden in naam van een vennootschap, op voorwaarde dat deze onder haar organen de natuurlijke persoon aanwijst die daadwerkelijk verantwoordelijk zal zijn voor de stageleiding en die voldoet aan de voorwaarden van artikel 16 van dit reglement.

In dat geval moet het bewijs waaruit blijkt dat de stagemeeester, de zaakvoerder, bestuurder en/of werkende vennoot is van de vennootschap bij de stageovereenkomst worden gevoegd.

Art. 7. De stageovereenkomst heeft uitwerking vanaf de inschrijving van de kandidaat-stagiair op de kolom of, desgevallend, de kolommen van de lijst van de stagiairs.

Een exemplaar daarvan wordt naar de stagiair alsook naar de stagemeeester gezonden, terwijl het derde exemplaar bewaard wordt door de Kamer.

Het vorige lid is eveneens van toepassing in geval van wijziging van de overeenkomst. Elke wijziging aan de overeenkomst moet voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Kamer.

Art. 8. § 1. De overeenkomst kan door elk van de partijen vervroegd worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand, waarbij de partij die de overeenkomst opzegt ertoe gehouden is de andere partij alsook de Kamer daarvan onverwijld per aangetekende brief in kennis te stellen.

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

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

§ 2. Eenmaal de stagemeeester niet meer voorkomt op de lijst van stagemeeesters is de stageovereenkomst van rechtswege ontbonden te rekenen van de dag waarop de stagiair hiervan door de Kamer per aangetekende brief in kennis wordt gesteld.

§ 3. Eenmaal de stagiair is weggelaten van de kolom of, desgevallend, van de kolommen van de lijst van stagiairs of wanneer hij het voorwerp is van een sanctie van schrapping, is de desbetreffende stageovereenkomst van rechtswege ontbonden te rekenen van de dag waarop de weglating of de sanctie van kracht wordt.

De stagemeeester wordt door de Kamer van deze ontbinding in kennis gesteld per aangetekende brief.

§ 4. De kennisgeving kan ook elektronisch gebeuren voor zover de volledigheid van het document en de identiteit van de kennisgever gegarandeerd zijn en een ontvangstmelding wordt afgeleverd. Zoniet, zal de kennisgever dit via een aangetekende brief moeten doen.

HOOFDSTUK V. — *De duur en de schorsing van de stage*

Art. 9. § 1. De stage wordt door de stagiair in België volbracht in hoedanigheid van zelfstandige en bevat een equivalent van 200 dagen beroepspraktijk in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of van vastgoedmakelaar-syndicus, volgens de kolom van de lijst van stagiairs op dewelke de stagiair is ingeschreven. De stage wordt volbracht in de kantoren en voor rekening van de stagemeeester, te presteren tijdens een periode van minimum twaalf maanden en maximum zesendertig maanden, te rekenen vanaf de inschrijving van de kandidaat-stagiair op de kolom van de lijst van de stagiairs.

§ 2. Wanneer de stagiair zich, al dan niet gelijktijdig, inschrijft op de twee kolommen van de lijst van stagiairs, bevat de tweede stage, in afwijking van paragraaf 1, een equivalent van 100 dagen beroepspraktijk voor zover dat de eerste stage van 200 dagen volledig gevalideerd werd op het einde van de stage. Bij gebreke hiervan zal de bepaling zoals voorzien in paragraaf 1 eveneens van toepassing zijn voor de tweede stage.

§ 3. De nevenactiviteiten als vastgoedmakelaar-rentmeester kunnen zowel in rekening worden gebracht in het kader van de stage gelopen in hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar als van deze in hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus.

Art. 10. Op het met redenen omklede verzoek van de stagiair of van de stagemeeester kan de Kamer voor de door haar bepaalde duur een schorsing van de stage verlenen.

De periode gedurende welke de stage wordt geschorst wordt niet in aanmerking genomen bij de berekening van de duur van de stage. In afwijking van artikel 32, wordt de datum waarop de stagiair de praktische bekwaamheidstest dient te hebben afgelegd en geslaagd dient te zijn, uitgesteld met eenzelfde duur als deze waarop de stage werd geschorst.

De stagiair blijft ingeschreven op de lijst van de stagiairs. Hij blijft onderworpen aan de tucht van het Instituut en blijft de bijdrage verschuldigd.

Art. 11. Wanneer de stageovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met artikel 8 wordt de uitvoering van de stage ambtshalve geschorst de dag waarop de ontbinding uitwerking heeft. De stage begint opnieuw te lopen de dag waarop de Kamer een nieuwe stageovereenkomst heeft goedgekeurd die met een andere stagemeeester werd gesloten.

De nieuwe stageovereenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Kamer, uiterlijk binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de dag waarop de ontbinding van de vorige stageovereenkomst van kracht werd. Bij ontstentenis kan de stagiair ambtshalve worden weggelaten door de Kamer van de kolom of, desgevallend, van de kolommen van de lijst van stagiairs.

Art. 12. Wanneer de stagiair een schorsingssanctie heeft opgelopen, wordt de stage tijdens de duur van de schorsing ambtshalve geschorst.

HOOFDSTUK VI. — *De rechten en verplichtingen van de stagiair*

Art. 13. De stagiair loopt nauwgezet zijn stage overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut. Tijdens de hele duur van de stage wijdt hij zich werkelijk aan activiteiten als vastgoedmakelaar volgens de kolom of de kolommen van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

Art. 14. § 1. De inschrijving op de lijst van de stagiairs leidt voor de stagiair tot de verplichting :

- 1° de door de Raad vastgestelde jaarlijkse bijdrage te betalen;
- 2° deel te nemen aan de activiteiten en aan de opleidingen die door het Instituut voor hem worden georganiseerd;
- 3° na afloop van de stage het bewijs te leveren dat hij onder het statuut van zelfstandige de stage heeft volbracht.

§ 2. Voor hetgeen in dit reglement niet uitdrukkelijk is voorzien, zijn de stagiairs onderworpen aan dezelfde regels als de vastgoedmakelaars-titularissen.

Art. 15. De Raad van het Instituut bepaalt de wijze waarop de stagiair verslag uitbrengt omtrent het volbrengen van zijn stage, dit zowel tijdens als op het einde van de stage.

HOOFDSTUK VII. — *De stagemeeester*

Art. 16. § 1. De inschrijving en het behoud op de lijst van de stagemeeesters is afhankelijk van de volgende voorwaarden :

- 1° ten minste 4 jaar ingeschreven zijn op één van de kolommen van het tableau van beoefenaars van het Instituut;
- 2° ten minste 30 jaar oud zijn;
- 3° het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen als hoofdberoep en het gedurende minimum 4 jaar als hoofdberoep hebben uitgeoefend voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving;
- 4° geen definitieve sanctie van schorsing of schrapping opgelopen hebben, tenzij zij het voorwerp is geweest van een eerherstel;
- 5° een uittreksel van het centraal strafregister voorleggen, dat niet ouder is dan drie maanden;
- 6° in regel zijn met de bijdragen aan het Instituut en desgevallend met de hieraan gerelateerde kosten.

§ 2. De aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagemeeesters wordt aan de Kamer gericht.

§ 3. De stagemeeester die niet langer voldoet aan één van de voorwaarden, opgesomd in paragraaf 1 wordt door de Kamer van de lijst van de stagemeeesters geschrapt.

§ 4. De stagemeeester die zijn plichten als stagemeeester schromelijk verwaarloost kan door de Kamer van de lijst van de stagemeeesters worden geschrapt. Hij wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing.

§ 5. De kandidaat-stagemeeester die klaarblijkelijk niet voldoet aan de voorwaarden bepaald in paragraaf 1 wordt opgeroepen door de Kamer teneinde gehoord te worden vóór de beslissing.

§ 6. Tegen de beslissingen van de Kamer die overeenkomstig dit artikel worden genomen, kan door de betrokkene of door de rechtskundige assessor een beroep worden ingesteld bij de Kamer van Beroep overeenkomstig de artikelen 55 en volgende van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Art. 17. Behoudens door de Kamer toegestane afwijking kan een stagemeeester niet meer dan twee stagiairs tegelijk begeleiden.

Art. 18. De stagemeeester is niet aansprakelijk voor de beroepsmatige handelingen die de stagiair voor zijn eigen cliënteel heeft gesteld.

Art. 19. De stagemeeester verzekert een opvolging van de werkzaamheden die door de stagiair worden verricht. Daartoe volgt hij de richtlijnen van het Instituut.

Met inachtneming van de plichtenleer adviseert hij de stagiair bij het vervullen van zijn activiteiten als vastgoedmakelaar.

Hij vergoedt op correcte wijze de stagiair voor de prestaties die hij ten behoeve van de stagemeeester verricht, overeenkomstig de richtlijnen die ter zake door de Raad worden opgesteld en die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister.

Het is de stagemeeester verboden, rechtstreeks of onrechtstreeks, om aan de stagiair een vergoeding te vragen ter compensatie voor het stagemeeesterschap.

Art. 20. § 1. De stagemeeester neemt geregeld kennis van het stageverslag van de stagiair. Hij noteert daarin zijn opmerkingen en bespreekt die met de stagiair.

§ 2. Na afloop van de stage of van de aanpassingsstage bedoeld in artikel 34, maakt de stagemeeester het evaluatieformulier betreffende de stagiair over aan de Kamer.

HOOFDSTUK VIII. — *De praktische bekwaamheidstest*

Art. 21. Elke stage wordt afgesloten met het slagen voor de praktische bekwaamheidstest die door het Instituut wordt georganiseerd.

Art. 22. De praktische bekwaamheidstest heeft tot doel, op het einde van zijn stage, het vermogen van de kandidaat om zijn theoretische kennis toe te passen op de praktijk van het beroep en zijn bekwaamheid om het beroep uit te oefenen met inachtneming van de wetten en de regels van de plichtenleer na te gaan.

Art. 23. § 1. De stagiair wordt maar toegelaten tot de praktische bekwaamheidstest als de Kamer oordeelt dat de stage op een voldoende wijze werd volbracht.

§ 2. De praktische bekwaamheidstest omvat een schriftelijke en een mondelinge proef. Het examenprogramma wordt vastgelegd door het Instituut.

Art. 24. § 1. De schriftelijke proef bestaat in het oplossen van vragen en van praktische casussen betreffende de materies bedoeld in artikel 23, § 2.

§ 2. De mondelinge proef omvat een ondervraging over de praktijk van het beroep, de beroepsaansprakelijkheid en de materies bedoeld in artikel 23, § 2.

Art. 25. De kandidaat wordt tot de praktische bekwaamheidstest toegelaten zodra hij zijn stage heeft volbracht overeenkomstig de wets- en reglementsbepalingen, alsook de richtlijnen die door de Raad worden uitgevaardigd.

De Kamer deelt de stagiair schriftelijk de datum van zijn toelating tot de praktische bekwaamheidstest mee, alsook de modaliteiten hiervan.

Art. 26. De schriftelijke proef van de praktische bekwaamheidstest kan computergestuurd zijn en wordt naar keuze van de kandidaat afgelegd in een van de drie landstalen.

De mondelinge proef wordt afgelegd voor de bevoegde Kamer krachtens het artikel 9, §§ 2 en 3 van de kaderwet, de kandidaat kan zich laten bijstaan door een tolk naar zijn keuze.

Art. 27. § 1. De kandidaat die minstens zestig procent van de punten op de schriftelijke proef heeft behaald, wordt toegelaten tot de mondelinge proef.

§ 2. De kandidaat die minder dan zestig procent van de punten behaalt op de schriftelijke proef moet deze opnieuw doen. Indien hij een tweede maal niet slaagt, wordt de kandidaat ambtshalve weggelaten van de kolom van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

§ 3. Om te slagen voor de mondelinge proef moet de kandidaat minstens zestig procent van de punten hebben behaald.

§ 4. De kandidaat die minder dan zestig procent van de punten behaalt op de mondelinge proef moet deze opnieuw doen. Indien hij een tweede maal niet slaagt, wordt de kandidaat ambtshalve weggelaten van de kolom van de lijst van stagiairs waarop hij is ingeschreven.

Art. 28. De resultaten worden door de Kamer aan de kandidaat meegedeeld binnen de maand na de praktische bekwaamheidstest en worden toegevoegd aan zijn dossier.

Art. 29. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de stagiair-vastgoedmakelaar die een aanpassingsstage loopt overeenkomstig artikel 34.

HOOFDSTUK IX. — *De schendingen van de aan de stage verbonden verplichtingen*

Art. 30. De Kamer kan door elk van de partijen worden aangesproken wanneer een van hen haar verplichtingen niet nakomt.

De Kamer kan de mondelinge of schriftelijke opmerkingen van de partijen verzamelen en maatregelen nemen die zij nuttig acht.

HOOFDSTUK X. — *Betreffende de inschrijving op het Tableau van Beoefenaars*

Art. 31. Voor de toepassing van artikel 49 van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, wordt de stagiair die geslaagd is voor de praktische bekwaamheidstest overeenkomstig hoofdstuk VIII geacht een aanvraag tot inschrijving op de betreffende kolom van het tableau van beoefenaars van het beroep te hebben ingediend.

Art. 32. Onder voorbehoud van artikel 10 wordt de stagiair die de praktische bekwaamheidstest niet aflegt of niet is geslaagd, binnen de zesendertig maanden na de inschrijving op de kolom of, desgevallend, de kolommen van de lijst van de stagiairs, door de Kamer ambtshalve weggelaten van deze of die kolommen.

Art. 33. Elke weggelaten stagiair kan om zijn wederinschrijving op de kolom of de kolommen van de lijst van stagiairs verzoeken teneinde een nieuwe stage te lopen.

Slechts één enkele wederinschrijving kan worden toegestaan.

HOOFDSTUK XI. — *Bijzondere bepalingen*

Art. 34. In de gevallen, bedoeld in artikel 6, § 2, van het koninklijk besluit, kan de Kamer voor het bekomen van de inschrijving op het tableau van beoefenaars van de kandidaat vastgoedmakelaar eisen dat zij naar eigen keuze ofwel een aanpassingsstage van ten hoogste drie jaar volbrengen ofwel een proef van bekwaamheid afleggen.

Art. 35. De bepalingen van dit reglement betreffende de stage zijn van toepassing op de aanpassingsstage, met uitsluiting van hoofdstuk VIII.

Art. 36. Onverminderd de bepalingen die specifiek van toepassing zijn op de stagiair-vastgoedmakelaars wordt de proef van bekwaamheid georganiseerd overeenkomstig hoofdstuk VIII.

De Kamer houdt rekening met het feit dat de kandidaat-vastgoedmakelaar een professioneel beoefenaar is die gekwalificeerd is in de lidstaat van oorsprong of van herkomst.

Hij kan vrijstellingen genieten indien uit de vergelijking van de opleiding die hij heeft genoten in de lidstaat van oorsprong of van herkomst met die welke in België is vereist, blijkt dat bepaalde materies al worden bestreken door het diploma of door de titel of titels waar hij zich in zijn aanvraag tot inschrijving op beroept.

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

[C – 2013/11437]

30 AOUT 2013. — Arrêté royal relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier

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

Vu la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée le 3 août 2007, l'article 3, § 7, alinéa 2;

Vu la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, l'article 5, § 2, 1, a, et § 3, alinéa 1^{er};

Vu l'avis du Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers rendu le 27 juin 2013;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Indépendants et des P.M.E. rendu le 19 juillet 2013;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 12 juillet 2013;

Vu la demande d'avis dans un délai de 30 jours, adressée au Conseil d'Etat le 24 juillet 2013, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de Notre Ministre des Classes moyennes et des P.M.E.,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par formation réglementée toute formation qui vise spécifiquement l'exercice de la profession d'agent immobilier et qui consiste en un cycle d'études complété, le cas échéant, par une formation professionnelle, un stage professionnel ou une pratique professionnelle, dont la structure et le niveau sont déterminés par les dispositions législatives ou administratives de l'Etat membre en question, ou font l'objet d'un contrôle ou d'un agrément par l'autorité désignée à cet effet.

Art. 2. § 1^{er}. Les agents immobiliers, personnes physiques, sont porteurs d'un des titres suivants :

a) un diplôme de l'enseignement supérieur d'un niveau minimal de bachelier correspondant au minimum au niveau 6 du Cadre européen des Certifications;

b) un certificat équivalent à l'un des titres repris ci-dessus et délivré par un jury d'Etat ou de Communauté;

c) un diplôme de formation de chef d'entreprise correspondant à la profession d'agent immobilier et délivré conformément à la législation relative à la formation permanente dans les Classes moyennes;

d) un titre de formation prescrit par un autre Etat membre pour accéder à la profession d'agent immobilier sur son territoire où l'y exercer;

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

[C – 2013/11437]

30 AUGUSTUS 2013. — Koninklijk besluit betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar

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

Gelet op de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd op 3 augustus 2007, artikel 3, § 7, tweede lid;

Gelet op de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, artikel 5, § 2, 1, a, en § 3, eerste lid;

Gelet op het advies van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, verleend op 27 juni 2013;

Gelet op het advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de K.M.O., verleend op 19 juli 2013;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 12 juli 2013;

Gelet op de adviesaanvraag binnen de 30 dagen, die op 24 juli 2013 bij de Raad van State is ingediend, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het advies niet is meegedeeld binnen die termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op de voordracht van Onze Minister van Middenstand en K.M.O.'s,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit, wordt verstaan onder gereguleerde opleiding elke opleiding die specifiek op de uitoefening van vastgoedmakelaar gericht is en die uit een studiecyclus bestaat die eventueel met een beroepsopleiding, een beroepsstage of praktijkervaring wordt aangevuld, waarvan de structuur en het niveau in wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen van de betrokken lidstaat vastgesteld worden of het voorwerp vormen van een controle of erkenning van een daartoe aangewezen autoriteit.

Art. 2. § 1. De vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, zijn houder van één der hierna volgende akten :

a) een diploma van het hoger onderwijs met een minimum niveau van bachelor dat minstens overeenkomt met niveau 6 van het Europees Kwalificatiekader;

b) een getuigschrift dat gelijkwaardig is aan een der bovenvermelde akten en dat is uitgereikt door een examencommissie van de Staat of van een Gemeenschap;

c) een diploma van ondernemingsopleiding dat overeenstemt met het beroep van vastgoedmakelaar en dat uitgereikt is overeenkomstig de regelingen betreffende de voortdurende vorming in de Middenstand;

d) een opleidingstitel voorgeschreven door een andere lidstaat om tot het beroep van vastgoedmakelaar op zijn grondgebied te worden toegelaten, dan wel deze activiteit aldaar uit te oefenen;