

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

[C – 2022/33719]

29 SEPTEMBER 2022. — Koninklijk besluit betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar

FILIP, Koning der Belgen,

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

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

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

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

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

Gelet op advies 64.350/1 van de Raad van State gegeven op 14 november 2018, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 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 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.;

Overwegende 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;

Overwegende dat het om de rechtszekerheid te waarborgen echter past 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 dat advies;

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 de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen de beginselen vermeldt zoals de regels van risicovermindering en -verhoging, en een lijst van uitsluitingen alsook de beroepsmogelijkheden van de verzekeraar tegen de verzekerde voorziet; dat echter voor de duidelijkheid, en naar aanleiding van de opmerking van de Commissie voor Verzekeringen, in dit besluit wordt verwezen naar deze in de wet voorziene uitsluitingen;

Overwegende 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;

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

Overwegende dat de tweede paragraaf van de artikelen 5 en 6 opgenomen in het ontwerp van koninklijk besluit dat voor advies werd voorgelegd aan de Raad van State die in de eerste paragraaf van elk artikel de gevallen vermeldde die gedekt moeten worden door het vastgelegde concept, geschrapt werd als gevolg van een opmerking van de Raad van State dat deze voorbeeldlijsten niet thuishoren in een koninklijk besluit; dat deze voorbeeldlijsten echter zouden kunnen opgenomen worden in de uitleg op de website van het B.I.V. of in een handleiding met uitleg;

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

[C – 2022/33719]

29 SEPTEMBRE 2022. — Arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier

PHILIPPE, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

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

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

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

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

Vu l'avis 64.350/1 du Conseil d'Etat donné le 14 novembre 2018, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

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

Considérant qu'un contrat d'assurance collectif a été souscrit au 1<sup>er</sup> 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 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 la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances reprend les principes tels que les règles de diminution et d'aggravation du risque, et prévoit une liste d'exclusions ainsi que les possibilités de recours de l'assureur contre l'assuré ; que par souci de clarté, et suite à la remarque de la Commission des Assurances, il est fait référence dans le présent arrêté à ces exclusions prévues par la loi ;

Considérant 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 ;

Considérant qu'il a été tenu compte de l'avis rendu par le Conseil d'Etat, et que les recommandations formulées ont pour l'essentiel été suivies ;

Considérant que les deuxièmes paragraphes des articles 5 et 6, figurant dans le projet d'arrêté royal soumis à l'avis du Conseil d'Etat, et qui reprenaient les cas devant être couverts par le concept défini au paragraphe 1<sup>er</sup> de chacun de ces articles, ont été supprimés suite à une remarque formulée par le Conseil d'Etat précisant que des listes exemplatives n'ont pas lieu de figurer dans un arrêté royal ; que ces listes d'exemples pourraient par contre être intégrées dans les explications communiquées sur le site de l'IPI ou dans un manuel explicatif ;

Overwegende dat de Raad van State van oordeel is dat een wettelijke basis ontbreekt voor de bepalingen onder 2° en 3° van artikel 7; overwegende dat de Koning er in uitvoering van artikel 4, tweede lid, van de wet mee belast wordt de nadere regels en voorwaarden vast te leggen voor de verzekering die een voldoende dekking moet toelaten van het risico dat de eindgebruiker van de gepresteerde diensten loopt; overwegende dat artikel 7 betrekking heeft op het risico dat de vastgoedmakelaar loopt ingeval van diefstal of verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting met betrekking tot zijn goederen in het kader van de uitoefening van zijn beroepsactiviteiten of die hem beroepshalve toebehoren; overwegende dat, wanneer een vastgoedmakelaar slachtoffer is van dergelijke feiten, dit de continuïteit van de diensten voor de gebruikers van de uitgeoefende diensten in gevaar kan brengen; overwegende dat artikel 7 de gebruikers van de dienst dus onrechtstreeks beschermt; overwegende dat ook de burgerlijke aansprakelijkheid moet gedekt worden die persoonlijk op de vastgoedmakelaars kan rusten als gevolg van diefstal, verduistering, malversatie, oplichting of misbruik van vertrouwen ten nadele van derden door een of meer personen waarvoor de verzekerde burgerlijk aansprakelijk is; overwegende dat het de bedoeling is om met artikel 5 elke schade van een derde te vatten, of het nu gaat om diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting, zelfs wanneer die gepleegd werd door een medewerker van de vastgoedmakelaar terwijl artikel 7 betrekking heeft op de schade van de vastgoedmakelaar zelf maar die onrechtstreeks schade kan veroorzaken voor een derde, met name door de continuïteit van de werking in het gedrang te brengen, werd de draagwijdte van de artikelen 5 en 7 verduidelijkt;

Op de voordracht van de Minister van Economie en van de Minister van Middenstand,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

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

**Art. 2.** De verzekeringsovereenkomst dekt de activiteiten van vastgoedmakelaar, zoals bedoeld in artikel 2, 4° tot en met 7°, van de wet van 11 februari 2013.

**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 in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013;

2° vanuit een exploitatiezetel of kantoor gevestigd binnen een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 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 een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 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;

2° de rechtspersonen die geen lid zijn van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars en binnen welk kader de natuurlijke personen bedoeld in de bepaling onder 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;

4° de vennoten, bestuurders, zaakvoerders en bedrijfsleiders in de uitoefening van hun activiteiten van vastgoedmakelaar in het kader van de verzekerde rechtspersoon, zoals bedoeld in de bepalingen onder 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 zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, hierna “de aangestelden” genoemd, en alle andere personen waarvoor de verzekerden opgesomd in de bepalingen onder 1°, 2° en 3° aansprakelijk kunnen worden gesteld in de uitoefening van de verzekerde activiteiten.

Considérant que le Conseil d'Etat est d'avis que les 2° et 3° de l'article 7 manquent de base légale ; considérant qu'en vertu de l'article 4, alinéa 2, de la loi, le Roi est chargé de fixer les modalités et conditions de l'assurance qui doivent permettre une couverture adéquate du risque encouru par le destinataire des services prestés ; considérant que l'article 7 vise le risque encouru par l'agent immobilier en cas de vol ou en cas de détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie concernant les biens dont il est détenteur dans l'exercice de ses activités professionnelles ou qui lui appartiennent à titre professionnel ; considérant que lorsqu'un agent immobilier est victime de tels faits, ceci peut affecter la continuité des services au profit des destinataires des services prestés ; considérant que l'article 7 protège donc indirectement le destinataire du service ; considérant que doit également être couverte la responsabilité civile qui pourrait incomber personnellement aux agents immobiliers du chef de vol, détournement, malversation, escroquerie ou abus de confiance, commis au préjudice des tiers par une (des) personne(s) dont l'assuré est civilement responsable ; considérant que l'objectif est d'inclure sous l'article 5 tout dommage subi par un tiers, qu'il s'agisse d'un vol, d'un détournement, d'une malversation, d'un abus de confiance ou d'une escroquerie, même s'il est le fait d'un collaborateur de l'agent immobilier, alors que l'article 7 vise les dommages subis par l'agent immobilier lui-même mais qui peuvent indirectement occasionner un dommage pour un tiers, notamment en affectant la continuité du fonctionnement, la portée des articles 5 et 7 a été clarifiée ;

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

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>.** Tout contrat d'assurance souscrit en vertu de l'article 4 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, dénommée ci-après « la loi du 11 février 2013 », répond aux conditions minimales déterminées par le présent arrêté.

**Art. 2.** Le contrat d'assurance couvre les activités d'agent immobilier, telles que visées à l'article 2, 4° à 7°, de la loi du 11 février 2013.

**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 au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013 ;

2° à partir d'un siège d'exploitation ou bureau établi sur le territoire d'un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013, 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 d'un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013.

**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 ;

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° 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.** 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 water, vuur, brand, ontploffing of rook;

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

4° de geldelijke gevolgen van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid die kan rusten op de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1° tot 4°, ingeval van diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting door de aangestelden ten nadele van derden.

**Art. 6.** 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.

**Art. 7.** De verzekeringsovereenkomst dekt de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°:

1° in geval van diefstal door de aangestelden van de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°, of door derden;

2° in geval van verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting door de aangestelden van de verzekerden bedoeld in artikel 4, 1°, 2° en 3°;

voor de terugbetaling van de vervangings-, wedsamenstellings- 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.

**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 als 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 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. 5.** 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 ;

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

4° les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber aux assurés visés à l'article 4, 1° à 4°, en cas de vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis par les préposés au préjudice des tiers.

**Art. 6.** 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.

**Art. 7.** Le contrat d'assurance couvre les assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3° :

1° en cas de vol commis par les préposés des assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3°, ou par des tiers ;

2° en cas de détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis par les préposés des assurés visés à l'article 4, 1°, 2° et 3° ;

pour le remboursement des frais de remplacement, de reconstitution ou de réparation des valeurs monnayées ou monnayables, des 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'elles leurs appartiennent à titre professionnel.

**Art. 8. § 1<sup>er</sup>.** 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 vigueur 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 agrégation 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.** 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 betwistingen omtrent erelonen en persoonlijke kosten;
- 2° de schade gedekt door andere verplichte verzekeringen;
- 3° de schade door milieuaantasting;
- 4° 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;
- 5° de schade ten gevolge van staking, lock-out, oproer, terrorisme of sabotage, nucleaire wapens of tuigen, alle collectieve gewelddaden;
- 6° de schade die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeit uit radioactiviteit;
- 7° 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;
- 8° de diefstal gepleegd bij het overmaken van geld buiten de exploitatieruimten;
- 9° de diefstal, verduistering, malversatie en oplichting waarvoor geen klacht werd ingediend.

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.

De waarborgen van de verzekeringsovereenkomst blijven verworven voor de verzekerden die hun activiteiten van vastgoedmakelaar stopzetten of, ingeval van overlijden, voor hun erfgenamen en rechthebbers, 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 en voor zover de verzekerde er niet op de hoogte van was op het ogenblik waarop de verzekeringsovereenkomst in werking trad.

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. 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 contestations relatives aux honoraires et frais personnels ;
- 2° les dommages couverts par d'autres assurances obligatoires ;
- 3° les dommages résultant d'atteintes à l'environnement ;
- 4° 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 ;
- 5° 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 ;
- 6° les dommages résultant directement ou indirectement de la radioactivité ;
- 7° 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 ;
- 8° le vol commis pendant les transferts de fonds en dehors des locaux d'exploitation ;
- 9° les vol, détournement, malversation et escroquerie n'ayant fait l'objet d'aucune plainte.

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.

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, et pour autant que l'assuré n'en n'avait pas connaissance au moment de la prise d'effet du contrat d'assurance.

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.** 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:

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 diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting bedoeld in artikel 7, 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), en 2°, 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.

**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 Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt bijlage 2 opgeheven.

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

Gegeven te Brussel, 29 september 2022.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Economie,  
P.-Y. DERMAGNE

De Minister van Middenstand,  
D. CLARINVAL

**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 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 les vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie visés à l'article 7, 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<sup>er</sup> janvier.

**Art. 14.** Pour quelque sinistre que ce soit, visé par l'article 12, 1°, a), b) et c), et 2°, 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<sup>er</sup> janvier.

**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<sup>er</sup> 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, l'annexe 2 est abrogée.

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

Donné à Bruxelles, le 29 septembre 2022.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre de l'Economie,  
P.-Y. DERMAGNE

Le Ministre des Classes moyennes,  
D. CLARINVAL