

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 novembre 2012

PROJET DE LOI
organisant la profession
d'agent immobilier

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 november 2012

WETSONTWERP
houdende organisatie
van het beroep van vastgoedmakelaar

SOMMAIRE

Page

1. Résumé	3
2. Exposé des motifs	4
3. Avant-projet	15
4. Avis du Conseil d'État.....	26
5. Projet de loi.....	33

INHOUD

Blz.

1. Samenvatting.....	3
2. Memorie van toelichting	4
3. Voorontwerp	15
4. Advies van de Raad van State	26
5. Wetsontwerp.....	33

Le gouvernement a déposé ce projet de loi le 22 novembre 2012.

Le “bon à tirer” a été reçu à la Chambre le 26 novembre 2012.

De regering heeft dit wetsontwerp op 22 november 2012 ingediend.

De “goedkeuring tot drukken” werd op 26 november 2012 door de Kamer ontvangen.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

*Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.lachambre.be
e-mail : publications@lachambre.be*

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

*Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail : publicaties@dekamer.be*

RÉSUMÉ

Le projet de loi tend à doter l'Institut professionnel des Agents Immobiliers d'instruments plus efficaces pour lutter contre les indélicatesses d'une minorité de ses membres et à adapter, aux exigences européennes, les conditions de l'exercice de la profession d'agent immobilier, d'une part, par les personnes morales et, d'autre part, par des ressortissants d'autres pays de l'Union européenne ou de l'Espace Economique Européen, dans le cadre de la libre prestation de service.

SAMENVATTING

Het wetsontwerp beoogt het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars van efficiëntere instrumenten in de strijd tegen het bedrog van een minderheid van vastgoedmakelaars te voorzien en, in het kader van de vrije dienstverrichting, de voorwaarden aan de Europese vereisten aan te passen voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaars, enerzijds, door rechtspersonen en, anderzijds, door onderdanen van andere lidstaten van de Europese Unie of van de Europese Economische Ruimte.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Actuellement, la profession d'agent immobilier entre, à l'instar des comptables fiscalistes, dans le champ d'application de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007, ci-après dénommée la loi-cadre.

Cette loi-cadre permet au Roi, à la demande d'une ou de plusieurs fédérations professionnelles intéressées et d'au moins deux fédérations nationales interprofessionnelles et après avis du Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, de décider de protéger le titre professionnel et d'en arrêter les conditions d'exercice.

C'est sur cette base qu'a été créé l'Institut professionnel des agents immobiliers, ci-après dénommé l'IPI.

La loi-cadre détermine les règles fondamentales de fonctionnement des Instituts qu'elle vise. Le présent projet n'affecte pas ces règles de fonctionnement.

La loi-cadre précitée prévoit par ailleurs que nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, une profession réglementée ou en porter le titre professionnel, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession. Des dispositions spécifiques, devenues aujourd'hui obsolètes, déterminent les modalités d'exercice d'une activité réglementée dans le cadre d'une personne morale.

La loi-cadre détermine les règles fondamentales de fonctionnement des Instituts qu'elle protège, notamment en termes d'inscription au tableau des titulaires de ces professions, de la structure du Conseil national, de règles de fonctionnement des chambres exécutives ou d'appel, ou encore de frais de fonctionnement.

Par ailleurs, la loi-cadre prévoit la présence d'assesseurs juridiques et d'assesseurs juridiques suppléants chargés d'assister les chambres dans leurs missions. Des modalités sont prévues concernant les chambres d'appel et le pourvoi en cassation.

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Momenteel valt het beroep van vastgoedmakelaar onder de toepassing van de kaderwet tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007, hierna genoemd de kaderwet.

Deze kaderwet biedt de Koning de mogelijkheid om, op vraag van één of meerdere belanghebbende beroepsorganisaties en van minstens twee nationale interprofessionele organisaties en na advies van de Hoge Raad van de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, te beslissen de beroepstitel te beschermen en de uitoefeningsvoorwaarden vast te leggen.

Het is op deze basis dat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, hierna genoemd het BIV, is gecreëerd.

De kaderwet bepaalt de fundamentele werkingsregels van de Instituten die erin worden beoogd. Dit ontwerp heeft geen invloed op deze werkingsregels.

De voormelde kaderwet voorziet bovendien dat niemand in de hoedanigheid van zelfstandige, als hoofd- of bijberoep, een ter uitvoering van deze wet gereguleerd beroep mag uitoefenen of er de beroepstitel van mag voeren, indien hij niet is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs of, indien hij gevestigd is in het buitenland, niet de toelating heeft bekomen om het beroep occasioneel uit te oefenen. Specifieke bepalingen die de modaliteiten voor de uitoefening van een activiteit gereguleerd in het kader van een rechtspersoon regelen, zijn overbodig geworden.

De kaderwet bepaalt de fundamentele werkingsregels van de Instituten die zij beschermt, met name de inschrijving op het tableau van beroepsbeoefenaars, de structuur van de Nationale Raad, de werkingsregels van de uitvoerende kamers of de kamers van beroep en de werkingskosten.

Bovendien voorziet de kaderwet de aanwezigheid van rechtskundige assessoren en plaatsvervangende rechtskundige assessoren die de kamers bijstaan in de uitvoering van hun taken. Er zijn modaliteiten voorzien betreffende de kamers van beroep en de voorziening in cassatie.

En outre, la loi-cadre établit la liste des peines disciplinaires en cas de manquement aux devoirs de la profession. Le Roi fixe les modalités selon lesquelles ces peines disciplinaires peuvent être prononcées. Il fixe également les règles selon lesquelles la réhabilitation pourra éventuellement être accordée.

Enfin la loi cadre prévoit des dispositions pénales afin de punir ceux qui, sans y être autorisé, se seront attribué publiquement le titre professionnel d'une profession réglementée, ceux qui auront exercé la profession sans être inscrit au tableau des titulaires ou à la liste des stagiaires ou sans y être autorisés ou encore ceux qui l'auront pratiquée alors qu'ils faisaient l'objet d'une mesure de suspension.

Le présent projet de loi répond à l'objectif de mieux doter l'IPI d'instruments efficaces afin de lutter contre les indécidatesses d'une minorité d'agents immobiliers.

Ce projet vise uniquement les agents immobiliers, lesquels font désormais l'objet, pour ce qui concerne l'exercice de leur profession, d'une législation distincte de celle applicable aux autres professions intellectuelles prestataires de services. Ce choix s'explique par la spécificité de cette profession et le développement des deux activités essentielles qu'elle recouvre : les agents immobiliers intermédiaires et les agents immobiliers syndics.

Cela dit, la structure du texte reste largement inspirée de la loi-cadre. Il s'agit pour l'essentiel de dispositions déjà connues, qui ont déjà par le passé été soumises à l'épreuve de la pratique.

Sur le plan des conditions d'exercice de la profession et sur le port du titre, rien ne change fondamentalement sous réserve d'un certain nombre de dispositions nouvelles répondant aux difficultés rencontrées dans la gestion de quelques syndics d'immeubles indécidats. Ces aménagements seront décrits ci-dessous.

Le projet de loi entend réglementer de manière spécifique la profession des agents immobiliers. À cet effet, le projet prévoit que l'IPI devra tenir un tableau des agents immobiliers scindé en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics. S'il n'existe pas d'incompatibilité entre ces deux catégories d'agent immobilier, une base juridique est prévue pour que le Roi puisse prendre des mesures spécifiques vis-à-vis de l'une de ces deux catégories d'agents immobiliers

Daarenboven legt de kaderwet de lijst vast van tuchtstraffen in geval van tekortkoming aan de verplichtingen van het beroep. De Koning bepaalt de wijze waarop deze tuchtstraffen kunnen worden uitgesproken. Tevens stelt hij de regels vast volgens welke gebeurlijk eerherstel wordt verleend.

Tot slot voorziet de kaderwet strafbepalingen om de personen te bestraffen die zonder daartoe gemachtigd te zijn, zich openbaar de beroepstitel van een gereguleerd beroep hebben toegeëigend, die zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd, dat beroep uitoefenen, of ook de personen die het beroep uitoefenen terwijl hen een schorsingsmaatregel is opgelegd.

Dit wetsontwerp beantwoordt aan de doelstelling om het BIV te voorzien van efficiëntere instrumenten in de strijd tegen het bedrog van een minderheid van vastgoedmakelaars.

Dit ontwerp beoogt enkel de vastgoedmakelaars, die, voor wat de beoefening van hun beroep betreft, voortaan het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke wetgeving dan die van toepassing op andere dienstverlenende intellectuele beroepen. Deze keuze vloeit voort uit de specificiteit van dit beroep en de ontwikkeling van de twee essentiële activiteiten die het omvat: de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en de vastgoedmakelaars-syndici.

Dat gezegd zijnde, blijft de structuur van de tekst grotendeels geïnspireerd op de kaderwet. Het gaat in essentie om al gekende bepalingen, die in de praktijk hun werking al bewezen hebben.

Op het vlak van de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep en het voeren van de titel wijzigt er niets fundamenteels, onder voorbehoud van een bepaald aantal nieuwe bepalingen in antwoord op de moeilijkheden die werden ondervonden in het beheer van bepaalde oneerlijke syndici van gebouwen. Deze aanpassingen zullen hieronder worden beschreven.

Het wetsontwerp wil het beroep van vastgoedmakelaar op een specifieke manier reglementeren. In dit opzicht voorziet het ontwerp dat het BIV een tableau zal moeten bijhouden van vastgoedmakelaars gesplitst in twee kolommen, de ene die de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en de andere die de vastgoedmakelaars-syndici herneemt. Hoewel er geen onverenigbaarheid bestaat tussen deze twee categorieën vastgoedmakelaars, wordt er een wettelijke basis voorzien zodat de Koning specifieke maatregelen kan nemen ten opzichte

en matière d'assurance obligatoire, de formation ou d'exigences de capital minimal.

Comme le prévoyait la loi-cadre, le projet précise que l'exercice de la profession est subordonné à l'inscription au tableau des agents immobiliers.

L'arrêté royal du 6 septembre 1993 reste pleinement d'application en ce qui concerne la personne qui exerce une des activités d'agent immobilier en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, pour autant qu'elle relève d'une institution disciplinaire. Le projet prévoit que la déontologie de ces titulaires sera complétée d'un volet concernant les activités d'agent immobilier qu'elles exercent. Dans ce contexte, ces personnes doivent annuellement communiquer à l'Institut des agents immobiliers la liste des copropriétés dont elles sont les syndics.

En outre, le projet prévoit explicitement que les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine personnel et familial sortent de son champ d'application.

En ce qui concerne la libre prestation des services et la liberté d'établissement, le texte proposé transpose, en ce qui concerne la profession d'agent immobilier, les articles 15, 2, b), 23 et 25 de la directive 2006/123/CE du Parlement et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

Par ailleurs, le projet prévoit la possibilité d'exercer la profession d'agent immobilier sous la forme d'une personne morale. Dans pareil cas, des dispositions spécifiques sont prévues concernant la forme de la personne morale, les conditions en termes de capital, ou encore l'obligation d'assurance en responsabilité professionnelle.

Les obligations déontologiques prévues dans la loi-cadre sont reprises dans le présent projet. Cela vise le respect des devoirs de loyauté, d'indépendance, de probité, de diligence et de dignité qui sont à la base de la profession, le respect d'une obligation de discrétion, le fait d'avoir suivi une formation reconnue, l'exercice d'une surveillance suffisante sur les collaborateurs qui assistent les titulaires de la profession dans l'exécution de leur métier et l'obligation d'informer immédiatement le client et l'Institut de tout conflit d'intérêt.

van deze twee categorieën vastgoedmakelaars inzake verplichte verzekering, opleiding of vereisten betreffende het minimumkapitaal.

Zoals ook de kaderwet voorzag, preciseert het ontwerp dat de uitoefening van het beroep onderworpen is aan de inschrijving op het tableau van de vastgoedmakelaars.

Het koninklijk besluit van 6 september 1993 blijft volledig van toepassing voor wat betreft de persoon die één van de activiteiten uitoefent van vastgoedmakelaar op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij onderworpen is aan een tuchtinstantie die zowel de deontologie van het betrokken beroep als, wat het beroep van vastgoedmakelaars betreft, de deontologie van de vastgoedmakelaars toepast. Het ontwerp voorziet dat de deontologie van deze beoefenaars zal worden vervolledigd met een luik betreffende de activiteiten die zij uitvoeren van vastgoedmakelaar. In deze context moeten deze personen jaarlijks de lijst van mede-eigendommen waarvan zij syndicus zijn meedelen aan het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Bovendien voorziet het ontwerp uitdrukkelijk dat de personen die slechts hun persoonlijk en familiepatrimonium beheren buiten het toepassingsgebied vallen.

Wat de vrije dienstverrichting en de vrijheid van vestiging betreft, zet de voorgestelde tekst, voor wat betreft het beroep van vastgoedmakelaar, de artikelen 15, 2, b), 23 en 25 van de richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt, om.

Bovendien voorziet het ontwerp de mogelijkheid om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen in het kader van een rechtspersoon. In dat geval zijn er specifieke bepalingen voorzien betreffende de vorm van de rechtspersoon, de voorwaarden wat het kapitaal betreft, of ook de verplichting van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

De deontologische verplichtingen voorzien in de kaderwet werden overgenomen in dit ontwerp. Deze beogen de naleving van de verplichtingen inzake loyaliteit, onafhankelijkheid, rechtschapenheid, stiptheid en waardigheid die ten grondslag liggen van het beroep, zich te houden aan een discretieplicht, een erkende opleiding te hebben gevolgd en voldoende toezicht uit te oefenen op de medewerkers die de beoefenaars bijstaan bij de uitvoering van het beroep en de verplichting om de cliënt en het Instituut onmiddellijk op de hoogte te brengen van elk belangenconflict.

Le régime des sanctions disciplinaires est maintenu et des dispositions spécifiques sont prévues en cas de condamnation pour abus de confiance ou en cas de constatation de détournements, tel que par exemple, le cas du syndic qui détourne les fonds de la copropriété qu'il est chargé d'administrer, qui appellent des mesures d'urgence.

Par ailleurs, l'assesseur juridique de la chambre exécutive dispose de la possibilité de prendre des mesures conservatoires pour une période n'excédant pas trois mois lorsque les faits reprochés font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut. Des recours spécifiques sont prévus.

Des dispositions sont également prévues concernant la communication des dossiers disciplinaires aux plaignants et aux tiers, assorties de balises. Il s'agit ici d'atteindre un équilibre délicat entre transparence et droit à la vie privée.

Pour ce qui concerne le volet pénal, celui-ci part de la loi-cadre, complétée de dispositions applicables aux personnes morales.

In fine, il est prévu que les arrêtés royaux pris en application de la loi-cadre applicables aux agents immobiliers restent applicables à moins qu'ils ne soient contraires au présent projet.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Le présent article n'appelle pas de commentaire particulier.

Art. 2

L'article 2 réunit les définitions des différents termes qui sont utilisés dans le projet de loi. Actuellement, la loi-cadre ne reprend pas ces définitions de façon systématique; il s'agit de clarifier les concepts utilisés dans la loi.

On remarquera que le projet propose une définition de l'agent immobilier, dont l'activité peut se décliner en agent immobilier syndic, agent immobilier intermédiaire ou agent immobilier régisseur.

Het regime van de tuchtstraffen wordt behouden en er worden specifieke bepalingen voorzien in geval van veroordeling voor misbruik van vertrouwen of in geval van verduistering, zoals bijvoorbeeld het geval is met de syndicus die de fondsen van de mede-eigendom waarvoor hij met het beheer belast is verduistert, die dringende maatregelen vereisen.

Bovendien wordt de mogelijkheid gegeven aan de rechtskundige assessor van de uitvoerende kamer om bewarende maatregelen te nemen gedurende een periode van ten hoogste drie maanden wanneer wegens de ten laste gelegde feiten gevreesd kan worden dat de verdere uitoefening van de beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut. Er zijn specifieke beroepsprocedures voorzien.

Er zijn eveneens bepalingen voorzien betreffende de communicatie onder voorwaarden van tuchtdossiers aan klagers en derden. Het gaat hier om het bereiken van een delicaat evenwicht tussen transparantie en het recht op de persoonlijke levenssfeer.

Wat het straflijk betreft, wordt de kaderwet als basis genomen, waaraan de bepalingen worden toegevoegd die van toepassing zijn op de rechtspersonen.

In fine wordt voorzien dat de koninklijke besluiten genomen bij toepassing van de kaderwet van toepassing op de vastgoedmakelaars van toepassing blijven voor zover zij niet strijdig zijn met dit ontwerp.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

Art. 2

In het artikel 2 wordt een overzicht gegeven van de definities van de verschillende termen die worden gebruikt in het wetsontwerp. Momenteel neemt de kaderwet deze definities niet systematisch over. Het gaat om een verduidelijking van de concepten gebruikt in de wet.

Men zal zien dat het ontwerp een definitie voorstelt van vastgoedmakelaar, wiens activiteit kan worden opgesplitst in vastgoedmakelaar-syndicus, vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-rentmeester.

Art. 3

À travers cette nouvelle disposition, la scission du tableau de l'IPI et de la liste des stagiaires en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics, est finalisée.

Comme précisé dans l'exposé des motifs, il n'existe aucune incompatibilité concernant l'exercice des deux activités. Tant les agents immobiliers inscrits dans la colonne des syndics que ceux inscrits dans la colonne des intermédiaires auront accès à l'activité de régisseur.

Il est nécessaire de remplir les conditions requises pour l'inscription à l'une des deux colonnes afin de pouvoir exercer l'activité de régisseur.

Sur la base de cette distinction, des règles spécifiques applicables à l'une des deux catégories précitées pourront être adoptées par arrêté royal. Comme précisé dans l'exposé des motifs, une base juridique est en effet prévue pour que le Roi puisse prendre des mesures spécifiques vis-à-vis de l'une de ces deux catégories d'agents immobiliers en matière d'assurance obligatoire, de formation ou d'exigences de capital minimal.

Art. 4

Cet article reprend le principe selon lequel nul ne peut exercer l'activité d'agent immobilier sans être inscrit au tableau ou à la liste des stagiaires. A cet effet, il doit être inscrit dans la colonne correspondant à la profession qu'il exerce.

Les obligations légales applicables aux agents immobiliers comme à tout titulaire de professions intellectuelles prestataires de services, visées à l'article 3, § 5, de la loi-cadre sont reprises ici. Le texte a été adapté compte tenu des règles en matière d'exercice de l'activité d'agent immobilier sous la forme d'une personne morale.

Comme précisé dans l'exposé des motifs, l'arrêté royal du 6 septembre 1993 reste pleinement d'application pour les personnes qui exercent une des activités d'agents immobiliers en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, pour autant qu'elles soient soumises à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue.

Art. 3

Via deze nieuwe bepaling wordt de splitsing gerealiseerd van het tableau van het BIV en de lijst van stagiairs in twee kolommen, de ene met de vastgoedmakelaarsbemiddelaars, de andere met de vastgoedmakelaars-syndici.

Zoals gepreciseerd in de memorie van toelichting, bestaat er geen enkele onverenigbaarheid betreffende de uitoefening van de twee activiteiten. Zowel de vastgoedmakelaars ingeschreven in de kolom van de syndici als diegenen ingeschreven in de kolom van de bemiddelaars zullen toegang hebben tot de activiteit van rentmeester.

Het is noodzakelijk om de overeenkomstige voorwaarden voor inschrijving in één van de twee kolommen te vervullen alvorens de activiteit van rentmeester te mogen uitoefenen.

Op basis van dit onderscheid zullen specifieke regels die van toepassing zijn op een van de twee voormelde categorieën aangepast kunnen worden bij koninklijk besluit. Zoals gepreciseerd in de memorie van toelichting is er immers een wettelijke basis voorzien opdat de Koning specifieke maatregelen kan nemen ten opzichte van één van de twee categorieën van vastgoedmakelaars inzake verplichte verzekering, opleiding of vereisten qua minimumkapitaal.

Art. 4

In dit artikel wordt het principe overgenomen dat niemand de activiteit van vastgoedmakelaar mag uitoefenen zonder ingeschreven te zijn op het tableau of op de lijst van stagiairs. In dit opzicht moet men ingeschreven zijn in de kolom die overeenkomt met het beroep dat men uitoefent.

De wettelijke verplichtingen van toepassing op de vastgoedmakelaars zoals op alle beoefenaars van dienstverlenende intellectuele beroepen, bedoeld in het artikel 3, § 5, van de kaderwet zijn hier hernomen. De tekst werd aangepast rekening houdend met de regels inzake de uitoefening van de activiteit van vastgoedmakelaar in het kader van een rechtspersoon.

Zoals gepreciseerd in de memorie van toelichting, blijft het koninklijk besluit van 6 september 1993 volledig van toepassing voor de personen die één van de activiteiten uitoefenen op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover zij onderworpen zijn aan de tucht van een erkende beroepsinstantie.

Enfin, comme mentionné également dans l'exposé des motifs, le projet prévoit explicitement que les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine personnel et familial sortent de son champ d'application.

Art. 5

Le texte de l'article 6 de la loi-cadre est repris ici.

Art. 6

Cet article reprend les règles prévues par l'article 5 de la loi-cadre.

Art. 7

Le présent article reprend les règles reprises sous l'article 4, alinéas 3 et 4, de la loi-cadre.

Art. 8

De nouvelles dispositions en matière de libre circulation des services et de liberté d'établissement sont reprises au présent article.

Art. 9

Le présent article reprend les modalités à respecter afin qu'une personne morale puisse exercer l'activité d'agent immobilier.

L'exercice en société d'une activité d'agent immobilier est prévu dans cet article. Cette possibilité est assortie de la responsabilité limitée pour ce qui concerne les activités d'agent immobilier moyennant le respect de conditions précises.

Ainsi, les organes de la société devront être autorisés à exercer l'activité d'agent immobilier et l'objet et l'activité de la société devront être compatibles avec l'activité d'agent immobilier.

Par ailleurs, 60 % au moins des parts de la société devront être détenues par des personnes autorisées à exercer l'activité d'agent immobilier.

Tot slot, zoals eveneens vermeld in de memorie van toelichting, voorziet het ontwerp uitdrukkelijk dat de personen die slechts hun familie- en persoonlijk patrimonium beheren buiten het toepassingsgebied vallen.

Art. 5

In dit artikel wordt de tekst van het artikel 6 van de kaderwet overgenomen.

Art. 6

In dit artikel worden de regels voorzien in het artikel 5 van de kaderwet overgenomen.

Art. 7

In dit artikel worden de regels van artikel 4, lid 3 en 4, van de kaderwet overgenomen.

Art. 8

Er werden bepalingen inzake het vrije verkeer van diensten en de vrijheid van vestiging opgenomen in dit artikel.

Art. 9

In dit artikel worden de modaliteiten opgenomen die moeten worden nageleefd opdat een rechtspersoon de activiteit van vastgoedmakelaar kan uitoefenen.

De uitoefening in het kader van een rechtspersoon van de activiteit van vastgoedmakelaar wordt voorzien in dit artikel. Deze mogelijkheid gaat gepaard met de beperkte aansprakelijkheid voor wat betreft de activiteiten van vastgoedmakelaar voor zover de gepreciseerde voorwaarden worden nageleefd.

Zo zullen de organen van de rechtspersoon de toelating moeten hebben om de activiteit van vastgoedmakelaar uit te oefenen en zal het doel en de activiteit van de rechtspersoon verenigbaar moeten zijn met de activiteit van vastgoedmakelaar.

Bovendien zal minimaal 60% van de aandelen van de rechtspersoon in handen moeten zijn van de personen die de activiteit van vastgoedmakelaar mogen uitoefenen.

Enfin, la personne morale devra être inscrite dans les colonnes du tableau de l'Institut.

Par ailleurs, comme le prévoit actuellement la déontologie, une assurance obligatoire devra être contractée par la personne morale en vue de couvrir sa responsabilité professionnelle.

Moyennant le respect de ces conditions, la personne morale pourra assumer la responsabilité professionnelle en lieu des associés actifs et/ou administrateurs gérants.

Il reste cependant possible, pour la personne morale, de ne pas être inscrite au tableau. Dans ce cas, le texte prévoit que les associés actifs et/ou administrateurs gérants assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de leur activité d'agent immobilier.

Art. 10

Le présent article confère à la personne morale la possibilité de disposer d'une période transitoire de six mois afin de se conformer aux exigences de l'article 9 en matière d'exercice en société en cas de décès d'un associé actif et/ou d'un administrateur gérant.

Art. 11

Le présent article interdit à l'agent immobilier stagiaire d'agir comme mandataire d'une personne morale inscrite au tableau, avec des exceptions dans l'hypothèse où il exerce son activité au sein de la même personne morale que son maître de stage ou une personne physique dûment inscrite au tableau.

Art. 12

Cet article reprend les principes minimaux applicables en matière de déontologie en ce qui concerne les agents immobiliers en matière de loyauté, de discrétion, de formation ou de surveillance suffisante du personnel.

Le texte prévoit expressément que les agents immobiliers doivent immédiatement informer le client de toute situation de conflit d'intérêt.

Tot slot zal de rechtspersoon ingeschreven moeten zijn in de kolommen van het tableau van het Instituut.

Bovendien, zoals momenteel wordt voorzien in de plichtenleer, zal er een verplichte verzekering moeten worden afgesloten door de rechtspersoon met het oog op de dekking van zijn beroepsaansprakelijkheid.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, zal de rechtspersoon de beroepsaansprakelijkheid mogen opnemen in plaats van de actieve vennoten en/of de zaakvoerders.

Het blijft echter mogelijk voor de rechtspersoon om niet ingeschreven te zijn op het tableau. In dat geval voorziet de tekst dat de actieve vennoten en/of zaakvoerders de volledige burgerlijke aansprakelijkheid op zich nemen voor de handelingen gesteld in het kader van hun activiteit van vastgoedmakelaar.

Art. 10

Dit artikel biedt de rechtspersoon de mogelijkheid om te beschikken over een overgangsperiode van zes maanden om zich in regel te stellen met de vereisten van artikel 9 inzake de uitoefening in het kader van een rechtspersoon in geval van overlijden van een actieve vennoot en/of van een zaakvoerder.

Art. 11

Dit artikel verbiedt de vastgoedmakelaar-stagiair op te treden als mandataris van een rechtspersoon ingeschreven op het tableau, met uitzonderingen in de hypothese dat hij zijn activiteit binnen dezelfde rechtspersoon uitoefent als zijn stagemeeester of een natuurlijk persoon die naar behoren ingeschreven is op het tableau.

Art. 12

In dit artikel worden de principes overgenomen die minimaal van toepassing zijn inzake plichtenleer voor wat betreft de vastgoedmakelaars inzake loyaliteit, discretie, opleiding of voldoende toezicht op het personeel.

De tekst voorziet uitdrukkelijk dat de vastgoedmakelaars onmiddellijk de cliënt op de hoogte moeten brengen van elk belangenconflict.

Art. 13

Les sanctions disciplinaires reprises à l'article 10 de la loi-cadre sont reprises dans cet article.

Le texte prévoit qu'en cas de seconde condamnation à une peine de suspension, l'agent immobilier peut, en vertu de la même décision, être rayé du tableau ou de la liste des stagiaires.

Des dispositions spécifiques sont prévues concernant le régime disciplinaire applicable aux personnes morales et aux personnes physiques dont l'intervention est à l'origine des faits commis par la personne morale qui est sanctionnée disciplinairement.

Art. 14

Comme peine accessoire, le projet prévoit la possibilité d'imposer la publication de la décision, souvent plus efficace, ou d'imposer au membre de suivre une formation.

Art. 15

Reprenant pour l'essentiel les dispositions de l'article 9, § 4, de la loi-cadre, le présent article prévoit les modalités de désignation des assesseurs juridiques. La loi permet désormais de désigner un assesseur juridique et plusieurs assesseurs juridiques suppléants, afin d'accélérer le déroulement des procédures disciplinaires au sein de l'IPI.

Le projet prévoit que le ministre peut mettre fin anticipativement au mandat de l'assesseur juridique. Cela vise notamment les cas où l'assesseur juridique s'absente à plusieurs reprises sans motif valable.

Les incompatibilités existant dans le chef des assesseurs juridiques sont reprises et complétées d'une nouvelle incompatibilité spécifique, visant à interdire aux assesseurs juridiques de conseiller ou de plaider en faveur des membres effectifs ou suppléants de la Chambre exécutive et d'appel ou de copropriétés dont ces derniers seraient les syndics. Ici encore, il s'agit de prévenir les conflits d'intérêt.

Art. 16

Le présent article apporte un certain nombre de clarifications concernant le régime disciplinaire.

Art. 13

In dit artikel worden de tuchtsancties uit artikel 10 van de kaderwet overgenomen.

De tekst voorziet dat in geval van een tweede veroordeling tot een schorsing, de vastgoedmakelaar krachtens dezelfde beslissing kan worden geschrapt van het tableau of de lijst van stagiairs.

Er zijn specifieke bepalingen voorzien betreffende het tuchtregime van toepassing op de rechtspersonen en de natuurlijke personen wier tussenkomst aan de oorsprong ligt van de feiten begaan door de rechtspersoon die tuchtrechtelijk bestraft wordt.

Art. 14

Als bijkomende straf voorziet het ontwerp de mogelijkheid de publicatie van de beslissing op te leggen wat vaak efficiënter is, of het lid te verplichten een opleiding te volgen.

Art. 15

Dit artikel, dat grotendeels de bepalingen overneemt van het artikel 9, § 4, van de kaderwet, voorziet de modaliteiten voor de benoeming van de rechtskundige assessoren. De wet maakt het voortaan mogelijk om een rechtskundig assessor en meerdere plaatsvervangende rechtskundige assessoren aan te duiden, om de afwikkeling van tuchtprocedures binnen het BIV te versnellen.

Het ontwerp voorziet dat de minister vroegtijdig een einde kan maken aan het mandaat van de rechtskundig assessor. Dit beoogt met name de gevallen waarbij de rechtskundig assessor meerdere malen afwezig is zonder geldige reden.

De bestaande onverenigbaarheden in hoofd van de rechtskundige assessoren worden overgenomen en aangevuld met een nieuwe specifieke onverenigbaarheid, om de rechtskundige assessoren te verbieden om de werkende of de plaatsvervangende leden van de uitvoerende kamer en de kamers van beroep of mede-eigendommen waarvan deze leden de syndicus zouden zijn te adviseren of in hun voordeel te pleiten. Ook hier gaat het om het voorkomen van belangenconflicten.

Art. 16

Dit artikel geeft een bepaald aantal verduidelijkingen betreffende het tuchtregime.

Tout d'abord, une condamnation pour abus de confiance au sens de l'article 491 du Code pénal entraîne la radiation d'office de l'agent immobilier par la Chambre. Une même condamnation interdit l'exercice de cette profession. Il s'agit ici de prendre des mesures rapides et efficaces vis-à-vis des cas les plus graves.

Par ailleurs, indépendamment de toute condamnation pénale, les chambres peuvent radier ou suspendre l'agent immobilier en cas de détournement.

Art. 17

Le présent article n'appelle pas de commentaire particulier.

Art. 18

Cet article confère aux chambres la possibilité de suspendre le prononcé d'une décision ou de surseoir à l'exécution de celle-ci. Une telle décision peut être assortie d'obligations complémentaires, en matière de formation obligatoire notamment.

Art. 19

Parallèlement à la procédure disciplinaire, le présent article confère à l'assesseur juridique, en cas de faits qui font craindre que l'exercice ultérieur de l'activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, la possibilité de prendre des mesures conservatoires, pendant une période n'excédant pas trois mois. Cette période peut être prorogée pour six mois.

Il s'agit ici de donner à l'assesseur juridique un instrument rapide et efficace pour les cas d'urgence.

Le texte prévoit des possibilités d'appel pour l'intéressé et en détermine les modalités.

Art. 20

Le présent article vise à déterminer dans quels cas l'autorité disciplinaire peut ou doit communiquer des éléments de la décision au plaignant ou aux tiers.

In eerste instantie leidt een veroordeling voor misbruik van vertrouwen in de zin van het artikel 491 van het Strafwetboek ambtshalve tot de schrapping van de vastgoedmakelaar door de Kamer. En dezelfde veroordeling verbiedt de uitoefening van dit beroep. Het gaat hier om het nemen van snelle en efficiënte maatregelen ten opzichte van de zwaarste gevallen.

Bovendien kunnen de kamers, ongeacht enige strafrechtelijke veroordeling, de vastgoedmakelaar schrappen of schorsen in geval van verduistering.

Art. 17

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

Art. 18

Dit artikel geeft de kamers de mogelijkheid om de uitspraak van een beslissing op te schorten of de tenuitvoerlegging ervan uit te stellen. Een dergelijke beslissing kan worden vergezeld door aanvullende verplichtingen, met name inzake een verplichte opleiding.

Art. 19

Parallel met deze tuchtprocedure, geeft dit artikel aan de rechtskundig assessor de mogelijkheid om gedurende maximaal drie maanden bewarende maatregelen te nemen, wanneer wegens de feiten gevreesd kan worden dat de verdere uitoefening van de beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut. Deze periode kan worden verlengd met zes maanden.

Het gaat hier om de rechtskundig assessor te voorzien van een snel en efficiënt juridisch instrument voor hoogdringende gevallen.

De tekst voorziet dat de belanghebbende beroep kan aantekenen en bepaalt er de modaliteiten van.

Art. 20

Dit artikel beoogt te bepalen in welke gevallen de tuchtoverheid elementen van de beslissing aan de klager of derden kan of moet meedelen.

Pour ce qui concerne la communication d'éléments au plaignant, celui-ci peut, à sa demande expresse, disposer du dispositif de la décision. La communication des motifs et de l'ensemble du dossier est également rendue possible.

Pour ce qui concerne la communication des pièces aux tiers, les règles prévues sont plus restrictives. Ainsi, la communication du dispositif implique une décision motivée et la communication des motifs ou du dossier exige l'unanimité des membres de la chambre.

Art. 21

Le présent article reprend les termes de l'article 11 de la loi-cadre, complété d'une disposition spécifique concernant la responsabilité civile des personnes morales du fait de leurs organes ou préposés.

Art. 22

Le présent article reprend les termes de l'article 12 de la loi-cadre.

Art. 23

Le présent article reprend les termes de l'article 13 de la loi-cadre.

Art. 24

Le présent article reprend les termes de l'article 14 de la loi-cadre.

Art. 25

Le présent article n'appelle pas de commentaire particulier.

Voor wat betreft de mededeling van elementen aan de klager, deze kan op zijn uitdrukkelijke vraag beschikken over het beschikkende gedeelte van de beslissing. De mededeling van het motiverende gedeelte en het hele dossier wordt ook mogelijk gemaakt.

Voor wat betreft de mededeling van de stukken aan derden, zijn de voorziene regels veel restrictiever. Zo impliceert de mededeling van het beschikkende gedeelte een met redenen omklede beslissing. De communicatie van het motiverende gedeelte of het dossier vereist de unanimité van de leden van de kamer.

Art. 21

Dit artikel komt overeen met het artikel 11 van de kaderwet, aangevuld met een specifieke bepaling betreffende de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van rechtspersonen voor hun organen en aangestelden.

Art. 22

Dit artikel komt overeen met artikel 12 van de kaderwet.

Art. 23

Dit artikel komt overeen met artikel 13 van de kaderwet.

Art. 24

Dit artikel komt overeen met artikel 14 van de kaderwet.

Art. 25

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

Art. 26

Le présent article maintient en vigueur les arrêtés d'exécution de la loi-cadre en ce que ceux-ci concernent les agents immobiliers, sous réserve des dispositions de ces arrêtés contraires à la présente loi.

*La ministre des Classes moyennes,
des PME et des Indépendants*

Sabine LARUELLE

Art. 26

Dit artikel bepaalt dat de uitvoeringsbesluiten van de kaderwet voor wat betreft de vastgoedmakelaars van kracht blijven, voor zover de bepalingen van deze besluiten niet strijdig zijn met deze wet.

*De minister van Middenstand,
KMO's en Zelfstandigen,*

Sabine LARUELLE

AVANT-PROJET DE LOI**soumis à l'avis du Conseil d'État****Avant-projet de loi organisant la profession d'agent immobilier****Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

CHAPITRE 1^{ER}**Définitions****Art. 2**

Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par

1° Ministre: le Ministre ayant les Classes moyennes dans ses attributions;

2° Le Conseil supérieur: le Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, institué par l'article 13 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979;

3° État membre: un État membre de l'Union européenne ou de l'Espace Économique Européen;

4° Agent immobilier: celui qui exerce une ou plusieurs activités mentionnées aux points 5°, 6° et 7°;

5° Intermédiaire: celui qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminée en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;

6° Syndic: celui qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 577-2 et suivants du Code civil;

7° Régisseur: celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic;

8° La loi-cadre: la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007;

9° L'Institut: L'Institut professionnel des Agents Immobiliers, créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993;

10° Le Conseil Communautaire: les Conseils néerlandophone et franco-germanophone visés à l'article 8.

VOORONTWERP VAN WET**onderworpen aan het advies van de Raad van State****Voorontwerp van wet houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar****Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

HOOFDSTUK 1**Definities****Art. 2**

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder:

1° Minister: de minister bevoegd voor de Middenstand.

2° Hoge Raad: de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, die opgericht is door artikel 13 van de wetten betreffende de organisatie van de Middenstand, gecoördineerd op 28 mei 1979.

3° Lidstaat: een lidstaat van de Europese Unie of van de Europese Economische Ruimte.

4° Vastgoedmakelaar: wie één of meer van de onder 5°, 6° en 7° bedoelde activiteiten uitoefent

5° Bemiddelaar: wie voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

6° Syndicus: wie handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 577-2 e.v. Burgerlijk Wetboek

7° Rentmeester: wie voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus

8° de Kaderwet: de Kaderwet van 1 maart 1976 betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007;

9° het Instituut: het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993;

10° Gemeenschapsraad: de in artikel 8 bedoelde Nederlandstalige Raad en de Franstalige-Duitstalige Raad

CHAPITRE 2

La profession d'agent immobilier

Section 1^{re}*De l'exercice et de la protection du titre d'agent immobilier*

Art. 3

Il est établi, au sein de l'IPI, un tableau des agents immobiliers et une liste de stagiaires scindés en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics.

Les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de formation, à des conditions en termes d'assurance en responsabilité professionnelle et à des exigences en termes de capital minimal lorsqu'ils exercent leur activité au sein d'une personne morale, et à des contrôles particuliers, dont les modalités sont fixées par le Roi.

Art. 4

§ 1^{er} Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier intermédiaire, syndic ou régisseur, ou en porter le titre, s'il n'est inscrit dans la colonne de la profession qu'il exerce du tableau des titulaires ou dans la colonne de la profession qu'il exerce de la liste des stagiaires.

Nul ne peut exercer en qualité d'agent immobilier régisseur s'il n'est inscrit à au moins une des deux colonnes dudit tableau.

§ 2. Les agents immobiliers sont soumis aux obligations suivantes, dont les modalités sont fixées par le Roi:

1. a. pour les personnes physiques être titulaire d'un diplôme;
- b. pour les personnes morales répondre aux conditions visées à l'article 9.

2. Respecter les règles de déontologie;

§ 3. Le Roi peut dispenser les titulaires de professions libérales des interdictions visées au § 1^{er}. Dans pareil cas, ces derniers doivent respecter les règles de déontologie applicables aux agents immobiliers, telles que visées au chapitre 3 de la présente loi.

Les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine familial, ou le patrimoine dont elles sont copropriétaires, ou le patrimoine de la société dont elles sont actionnaires ou

HOOFDSTUK 2

Het beroep van vastgoedmakelaar

Afdeling 1

De uitoefening en de bescherming van de beroepstitel van vastgoedmakelaar

Art. 3

Er wordt bij het BIV een tableau van vastgoedmakelaars en een lijst van stagiairs opgesteld. Deze worden opgesplitst in twee kolommen, waarbij de ene de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en de andere de vastgoedmakelaars-syndici bevat.

De vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaars-rentmeesters zijn onderworpen aan opleidingsverplichtingen, aan voorwaarden met betrekking tot een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en aan vereisten inzake minimumkapitaal wanneer zij hun activiteit beoefenen in het kader van een rechtspersoon, alsook aan bijzondere controles, waarvan de modaliteiten worden bepaald door de Koning.

Art. 4

§ 1. Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar, vastgoedmakelaar-syndicus of vastgoedmakelaar-rentmeester in hoedanigheid van zelfstandige in hoofdberoep of bijberoep uitoefenen, tenzij men ingeschreven is in de kolom van het beroep dat men uitoefent van het tableau van de beoefenaars of in de kolom van het beroep dat men uitoefent van de lijst van de stagiairs.

Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-rentmeester uitoefenen, tenzij men ingeschreven is op minstens een van de twee kolommen van het genoemde tableau.

§ 2. De vastgoedmakelaars zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen, volgens de modaliteiten vastgelegd door de Koning:

1. a. voor de natuurlijke personen, houder zijn van een diploma;
- b. voor de rechtspersonen, beantwoorden aan de voorwaarden beoogd in het artikel 9.

2. de voorschriften van de plichtenleer naleven;

§ 3. De Koning kan de beoefenaars van vrije beroepen vrijstellen van de verbodsbepalingen beoogd in § 1. In dat geval zullen deze laatsten moeten voldoen aan de voorschriften van de plichtenleer die van toepassing zijn op de vastgoedmakelaars, zoals beoogd in hoofdstuk 3 van deze wet.

De personen die, slechts hun familiepatrimonium beheren of het patrimonium waarvan zij mede-eigenaar zijn, of het patrimonium van de vennootschap waarvan zij aandeelhouder

associées ne sont pas soumises aux interdictions visées au § 1^{er}.

§ 4. Les agents immobiliers et les personnes visées au § 3, alinéa 1^{er}, doivent transmettre le premier janvier de chaque année au plus tard la liste des copropriétés dont elles sont les syndics.

Art. 5

Nul ne peut porter un titre ni ajouter à celui sous lequel il est inscrit au tableau visé à l'article 3, une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier intermédiaire, d'agent immobilier syndic ou d'agent immobilier régisseur.

Art. 6

Toute personne physique inscrite dans une des colonnes du tableau des agents immobiliers ou de la liste des stagiaires est tenu de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre professionnel sous lequel il est inscrit dans la colonne du tableau des agents immobiliers ou de la liste de stagiaires.

Art. 7

Pour l'application de la présente loi, les agents immobiliers sont présumés, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations visées à l'article 4 pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail, mais les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

Section 2

Libre prestation des services

Art. 8

Les ressortissants d'un autre État membre sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement l'activité d'agent immobilier sans devoir remplir les conditions de l'article 4, s'ils sont légalement établis dans un État pour y exercer la même profession. Si la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée dans cet État, ils doivent l'avoir exercée pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent leur libre prestation de services. Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de la durée, de la fréquence, de la périodicité et de la continuité de cette prestation de services.

of vennoot zijn, zijn niet onderworpen aan de verbodsbepalingen beoogd in § 1.

§ 4. De vastgoedmakelaars en de personen beoogd in § 3, lid 1, moeten uiterlijk op 1 januari van elk jaar de lijst van mede-eigendommen overmaken waarvan zij syndicus zijn.

Art. 5

Niemand mag een titel voeren, noch aan die waaronder hij is ingeschreven op het in artikel 3 bedoelde tableau een vermelding toevoegen, waaronder verwarring kan ontstaan met de beroepstitel van vastgoedmakelaar-tussenpersoon, vastgoedmakelaar-syndicus of vastgoedmakelaar-rentmeester.

Art. 6

Elke natuurlijke persoon die op een van de kolommen van het tableau van vastgoedmakelaars of de lijst van stagiairs is ingeschreven, is ertoe gehouden tijdens de uitoefening van zijn beroepsactiviteiten de beroepstitel te voeren waaronder hij op de kolom van het tableau van vastgoedmakelaars of de lijst van stagiairs is ingeschreven.

Art. 7

Voor de toepassing van deze wet wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de vastgoedmakelaars deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen.

Aan de uit het artikel 4 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen, doch de personen die van deze mogelijkheid gebruik maken zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Afdeling 2

Vrije dienstverrichting

Art. 8

De onderdanen van een andere lidstaat zijn gemachtigd om tijdelijk en occasioneel de activiteit van vastgoedmakelaar uit te oefenen zonder de voorwaarden van artikel 4, te moeten vervullen, indien zij op wettige wijze zijn gevestigd in een lidstaat om er hetzelfde beroep uit te oefenen. Als het beroep van vastgoedmakelaar niet gereguleerd is in deze lidstaat, moeten zij dit gedurende ten minste twee jaar tijdens de tien jaar die hun vrije dienstverrichting voorafgaan hebben uitgeoefend. Het tijdelijke en occasionele karakter van de dienstverrichting wordt geval per geval geapprecieerd door de Uitvoerende Kamer, inzonderheid in functie van de duur, de frequentie, de periodiciteit en de continuïteit van die dienstverrichting.

Les personnes visées à l'alinéa 1^{er} doivent, avant de débiter leur activité en Belgique, s'acquitter d'une inscription "pro forma" auprès de l'Institut et déposer une déclaration écrite à l'Institut par laquelle ils fournissent:

a) une preuve de nationalité;

b) ou une attestation selon laquelle ils sont régulièrement établis dans un État membre pour y exercer les activités concernées, et qu'au moment de la délivrance de cette attestation, il ne leur est imposé aucune interdiction d'exercice de la profession, même si celle-ci n'est que temporaire, ou la preuve que pendant au moins deux ans au cours des dix années qui précèdent cette activité en Belgique, ils ont exercé cette activité dans cet État membre;

c) une preuve d'assurance couvrant leur responsabilité professionnelle, le cas échéant.

Lorsque, pour l'accès ou l'exercice de la profession d'agent immobilier, la capacité financière de l'agent immobilier doit être prouvée, les attestations délivrées par les banques de l'État membre d'origine ou de provenance sont considérées comme équivalentes

Lorsque, pour l'accès ou l'exercice de la profession d'agent immobilier, une assurance contre les risques financiers de leur responsabilité professionnelle est exigée, les attestations délivrées par les organismes d'assurance des autres États membres sont acceptées comme équivalentes. Ces attestations doivent préciser que l'assureur s'est conformé aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en Belgique en ce qui concerne les modalités et l'étendue de la garantie. Elles ne doivent pas, lors de leur production, remonter à plus de 3 mois.

Section 3

Exercice en société

Art. 9

§ 1^{er}. Les personnes morales disposant de la personnalité juridique peuvent exercer la profession d'agent immobilier si elles répondent aux conditions suivantes:

1° tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 4;

2° son objet et son activité doivent être limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier et ne peuvent pas être incompatible avec celle-ci;

3° si elle est constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, ses actions doivent être nominatives;

De personen bedoeld in het eerste lid moeten voor zij hun activiteit in België aanvangen een *pro forma* inschrijving verrichten bij het Instituut en een schriftelijke verklaring afleggen bij het Instituut, waarbij zij:

a) een bewijs van nationaliteit leveren;

b) ofwel een attest voorleggen dat zij rechtmatig in een lidstaat gevestigd zijn om er de betrokken werkzaamheden uit te oefenen, en dat hen op het moment van afgifte van het attest geen beroepsuitoefeningsverbod is opgelegd, ook al is het maar tijdelijk, ofwel het bewijs leveren dat zij gedurende ten minste twee jaar tijdens de tien jaar die deze activiteit in België voorafgaan deze activiteit in die lidstaat hebben uitgeoefend;

c) desgevallend een bewijs van verzekeringsdekking van hun beroepsaansprakelijkheid voorleggen.

Wanneer een bewijs van financiële draagkracht is vereist voor de toegang tot of de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, dan worden attesten afgeven door banken in de lidstaat van oorsprong of herkomst aanvaard als gelijkwaardig.

Wanneer voor de toegang of de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar een verzekering tegen de financiële risico's van hun beroepsaansprakelijkheid geëist wordt, worden de attesten afgeleverd door verzekeringsmaatschappijen uit andere lidstaten aanvaard als gelijkwaardig. Deze attesten vermelden dat de verzekeraar de van kracht zijnde wetten en voorschriften in België heeft nageleefd voor wat betreft de voorwaarden en de reikwijdte van de dekking. Zij mogen bij overlegging niet ouder zijn dan 3 maanden;

Afdeling 3

Uitoefening in het kader van een rechtspersoon

Art. 9

§ 1. De rechtspersonen die over rechtspersoonlijkheid beschikken mogen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien zij aan volgende voorwaarden beantwoorden:

1° alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige mandatarissen die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 4;

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

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

4° au moins 60 % des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 4; toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales qui exercent une profession qui ne soit pas incompatible et qui sont signalées à l'Institut;

5° la personne morale ne peut détenir de participations dans d'autres sociétés et/ou personnes morales à caractère autre qu'exclusivement professionnel. L'objet social et les activités de ces sociétés ne peuvent pas être incompatibles avec la fonction d'agent immobilier;

6° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.

§ 2. Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs gérants et/ou associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

La personne morale visée à l'alinéa précédent doit respecter les conditions suivantes:

1. Ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des services où elle est exercée doivent être inscrits dans la colonne du tableau ou de la liste correspondants.

2. A défaut de ces personnes, l'obligation visée au point 1. s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet. Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfutable, exercer cette activité à titre indépendant.

Art. 10

Si en raison du décès d'une personne physique visée au 1° ou au 4° de l'article précédent, la personne morale ne répond plus aux conditions requises pour exercer la profession d'agent immobilier, celle-ci dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'agent immobilier.

Art. 11

Le stagiaire ne peut constituer une personne morale au sens de la présente loi ou en être associé, gérant, administrateur, membre du comité de direction que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.

4° ten minste 60 % van de aandelen alsook van de stemrechten, moeten, rechtstreeks of onrechtstreeks, in het bezit zijn van natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 4; alle overige aandelen mogen slechts in het bezit zijn van natuurlijke of rechtspersonen, die een niet-onverenigbaar beroep uitoefenen en gemeld zijn bij het Instituut;

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

6° de rechtspersoon is ingeschreven op één van de tabeleaus van het Instituut.

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, nemen de zaakvoerders, bestuurders en/of actieve vennoten de volledige burgerlijke aansprakelijkheid op zich van de handelingen gesteld in het kader van de uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon.

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

De zaakvoerders, bestuurders of actieve vennoten die de gereguleerde activiteit uitoefenen en die de effectieve leiding hebben van de diensten waar zij wordt uitgeoefend, moeten ingeschreven zijn in de kolom van het tableau of van de overeenkomstige lijst.

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

Art. 10

Als wegens het overlijden van een natuurlijke persoon bedoeld in 1° of 4° van het voorgaande artikel de rechtspersoon niet meer beantwoordt aan de vereiste voorwaarden om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, beschikt deze over een termijn van zes maanden om zich in regel te stellen met die voorwaarden. Gedurende die termijn mag de rechtspersoon het beroep van vastgoedmakelaar verder uitoefenen.

Art. 11

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

CHAPITRE 3

Disciplinaire

Section 1^{re}*Obligations déontologiques*

Art. 12

Les membres de l'Institut se conforment aux normes déontologiques établies par l'Institut et rendues obligatoires par le Roi.

Ces normes déontologiques déterminent au moins les obligations suivantes pour les titulaires de la profession:

1° respecter les devoirs de loyauté, d'indépendance, de probité, de diligence et de dignité qui sont à la base de la profession.

2° respecter une obligation de discrétion, à savoir que toute information qui est obtenue par la voie professionnelle, ne soit utilisée que dans un cadre professionnel, en tenant compte du droit au respect de la vie privée de tous les intéressés.

3° avoir suivi la formation organisée ou reconnue par l'Institut, en tenant compte du sous-tableau sur lequel est repris le titulaire ou de la sous-liste sur laquelle est repris le stagiaire.

4° exercer une surveillance suffisante sur les collaborateurs qui assistent les titulaires de la profession dans l'exécution de leur métier. Au moyen d'une norme déontologique, l'Institut peut imposer un nombre minimum de titulaires agréés par siège d'exploitation ou par nombre d'employés.

5° informer immédiatement le client et l'Institut de toute situation de conflit d'intérêt.

Section 2

Sanctions disciplinaires

Art. 13

§ 1^{er} Les agents immobiliers, dont il est prouvé qu'ils ont manqué à leurs devoirs sont passibles d'une ou plusieurs des peines disciplinaires suivantes:

- a) l'avertissement;
- b) le blâme;
- c) la suspension;
- d) la radiation.

HOOFDSTUK 3

Tucht

Afdeling 1

Deontologische verplichtingen

Art. 12

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

Deze deontologische normen bepalen minimaal de volgende verplichtingen voor de beroepsbeoefenaars:

1° zich houden aan de beginselen van loyaliteit, onafhankelijkheid, rechtschapenheid, stiptheid en waardigheid die ten grondslag liggen aan het beroep

2° zich houden aan een discretieplicht, die erin bestaat dat informatie die beroepsmatig werd verkregen, ook enkel in de professionele sfeer wordt gebruikt, met inachtneming van het recht op respect voor de persoonlijke levenssfeer van alle betrokkenen.

3° de vorming georganiseerd of erkend door het Instituut gevolgd hebben, rekening houdende met het deeltabel waarop de titularis, dan wel de deellijst waarop de stagiair is opgenomen;

4° voldoende toezicht uitoefenen op de medewerkers die de beoefenaars bijstaan bij de uitvoering van het beroep. Bij wijze van deontologische norm kan het Instituut een minimaal aantal erkende beoefenaars opleggen per exploitatiezetel of per aantal aangestelden;

5° onmiddellijk de cliënt en het Instituut informeren over elk belangenconflict.

Afdeling 2

Tuchtsancties

Art 13

De vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun plichten zijn tekortgekomen, zijn strafbaar met de volgende tuchtstraffen:

- a) de waarschuwing;
- b) de berisping;
- c) de schorsing;
- d) de schrapping.

§ 2. La suspension consiste dans l'interdiction d'exercer pendant un terme fixé, celui-ci ne pouvant excéder deux années, la profession réglementée en Belgique et d'en porter le titre professionnel.

La radiation entraîne l'interdiction d'exercer en Belgique la profession réglementée et d'en porter le titre professionnel et concerne toutes les activités reprises à l'article 1^{er}, 4° à 7°.

Un membre ou titulaire de la profession qui encourt pour la seconde fois une peine de suspension peut, en vertu de la même décision, être rayé du tableau ou de la liste des stagiaires.

§ 3. Lorsqu'une peine disciplinaire est imposée à une personne morale, une peine disciplinaire peut également être imposée à la personne physique ou à la personne autorisée à exercer la profession réglementée, dont l'intervention est à l'origine des faits commis par la personne morale qui est sanctionnée disciplinairement.

§ 4. Les Chambres sont compétentes pour statuer sur des poursuites disciplinaires intentées en raison de faits commis avant la décision qui a omis le membre ou le titulaire de la profession de la liste ou du tableau visés à l'article 3 si l'instruction a été entamée par l'assesseur juridique au plus tard un an après cette décision.

§ 5. Le Roi arrête la manière dont ces peines disciplinaires peuvent être prononcées. Il fixe également les règles selon lesquelles la réhabilitation pourra éventuellement être accordée.

Art. 14

L'autorité disciplinaire peut à chaque fois ordonner la publication intégrale ou partielle du prononcé. Elle peut également imposer au membre ou au titulaire de la profession l'obligation de suivre une formation professionnelle supplémentaire dans un délai déterminé.

Art. 15

Par dérogation à l'article 8, § 4, de la loi-cadre, pour chaque chambre exécutive, le ministre nomme pour six ans, parmi les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre, un assesseur juridique et un ou plusieurs assesseurs juridiques suppléants, dont les missions sont fixées par le Roi.

Le ministre peut mettre fin anticipativement aux fonctions de l'assesseur juridique dans les conditions que le Roi détermine.

Sans préjudice des missions qui leur sont imparties par ou en vertu de la présente loi, il est interdit aux assesseurs juridiques et à leurs suppléants, sous peine d'être démis d'office de leurs fonctions par le ministre:

§ 2. De schorsing bestaat in het verbod om gedurende een bepaalde termijn, die niet langer dan twee jaar mag duren, het gereguleerde beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren.

De schrapping brengt het verbod met zich om het gereguleerde beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren en heeft betrekking op alle activiteiten opgenomen in het artikel 1, 4° tot 7°.

Een lid of beoefenaar dat voor de tweede maal geschorst wordt, kan krachtens dezelfde beslissing worden geschrapt van het tableau of van de lijst van de stagiairs.

§ 3. Wanneer een tuchtstraf aan een rechtspersoon wordt opgelegd, kan een tuchtstraf eveneens worden opgelegd aan de natuurlijke persoon of personen gemachtigd om het gereguleerd beroep uit te oefenen, wiens tussenkomst aan de oorsprong ligt van de feiten begaan door de rechtspersoon die tuchtrechtelijk bestraft wordt.

§ 4. De Kamers zijn bevoegd om te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten die voorafgaan aan de beslissing die het lid of de beoefenaar heeft verwijderd van de in het artikel 3 bedoelde lijst of tableau, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat ten laatste een jaar na deze beslissing

§ 5. De Koning bepaalt de wijze waarop deze tuchtstraffen kunnen worden uitgesproken. Tevens stelt Hij de regels vast volgens welke gebeurlijk eerherstel wordt verleend.

Art. 14

De tuchtoverheid kan tevens de gehele of gedeeltelijke publicatie van de uitspraak bevelen. Tevens kan zij het lid of de beoefenaar opleggen een welbepaalde bijkomende vorming binnen een bepaalde termijn te volgen.

Art. 15

In afwijking van het artikel 8, § 4 van de kaderwet, benoemt de minister voor elke Uitvoerende Kamer onder de advocaten die zijn ingeschreven op een tableau van de Orde een rechtskundig assessor en één of meerdere plaatsvervangende rechtskundige assessoren, van wie de opdrachten worden vastgelegd door de Koning.

De minister kan anticipatief een einde maken aan de functies van de rechtskundig assessor conform de voorwaarden bepaald door de Koning.

Onverminderd de taken die hun door of krachtens deze wet worden toegekend, is het de rechtskundige assessoren en hun plaatsvervangers, op straffe van ambtshalve ontslag uit hun functie door de minister, verboden om:

— de plaider devant les Chambres exécutives et d'appel de l'Institut et de conseiller des membres ou candidats membres dans des dossiers traités par ces Chambres ou susceptibles de l'être;

— de conseiller et de plaider en faveur de toute personne dans un litige qui l'oppose ou peut l'opposer à l'Institut;

— de conseiller et de plaider en faveur de l'Institut.

— de conseiller ou de plaider en faveur des membres effectifs ou suppléants de la Chambre exécutive et d'appel ou de copropriétés dont ces membres seraient les syndics.

Art. 16

Toute condamnation pour abus de confiance au sens de l'article 491 du Code pénal entraîne la radiation d'office de l'agent immobilier par la Chambre.

Toute condamnation préalable sur la base de l'article 491 du Code pénal empêche l'exercice de l'activité d'agent immobilier.

En cas de constatation de malversations, la Chambre peut suspendre ou radier de la liste l'agent immobilier.

Art. 17

Les décisions par lesquelles sont imposées une suspension ou une radiation, sont transmises au Procureur Général.

Art. 18

L'autorité disciplinaire peut décider qu'il existe des raisons pour suspendre le prononcé de la sanction disciplinaire à charge, endéans le délai déterminé elle, qui ne peut cependant dépasser plus de cinq ans. La suspension peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligation de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue soit de prononcer une sanction disciplinaire soit de révoquer la suspension.

L'autorité disciplinaire peut imposer par décision motivée de surseoir à l'exécution de la sanction disciplinaire. La durée du sursis ne peut être inférieure à un an et ne peut être supérieure à cinq ans, à compter à partir de la date de la décision. Le sursis peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligation de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue soit de prononcer une sanction disciplinaire soit de révoquer le sursis. Le sursis

— te pleiten voor de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep binnen het Instituut, alsook de leden of kandidaat-leden bij te staan in dossiers die behandeld worden of kunnen worden door deze Kamers;

— enig persoon te adviseren en voor deze te pleiten in een geschil tegen het Instituut;

— namens het Instituut te adviseren en te pleiten;

— werkende of plaatsvervangende leden van de Uitvoerende kamer of de Kamer van Beroep of mede-eigendommen waarvan deze leden syndicus zouden zijn te adviseren of voor hen te pleiten.

Art. 16

Elke veroordeling voor misbruik van vertrouwen in de zin van het artikel 491 van het Strafwetboek leidt ambtshalve tot de schrapping van de vastgoedmakelaar door de Kamer.

Elke voorafgaande veroordeling op basis van het artikel 491 van het Strafwetboek verhindert de beoefening van de activiteit van vastgoedmakelaar.

In geval van vaststelling van malversatie, kan de Kamer de vastgoedmakelaar schorsen of schrappen van de lijst.

Art. 17

De beslissingen waarbij een schorsing of schrapping wordt opgelegd, worden meegedeeld aan de Procureur-Generaal.

Art. 18

De tuchtoverheid kan beslissen dat er aanleiding bestaat om de opschorting van de uitspraak van de tuchtsanctie te gelasten voor een door de tuchtoverheid te bepalen termijn, die echter niet meer dan vijf jaar mag bedragen. De opschorting kan afhankelijk worden gemaakt van de vervulling van een aantal voorwaarden, waaronder het binnen een bepaalde termijn volgen van een welbepaalde vorming. Bij niet-naleving van de opgelegde voorwaarden roept de tuchtoverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtoverheid te verschijnen met het oog op het horen uitspreken van een tuchtstraf of het horen opheffen van de opschorting.

De tuchtoverheid kan bij gemotiveerde beslissing gelasten dat de tenuitvoerlegging van de tuchtsanctie wordt uitgesteld. De duur van het uitstel mag niet minder dan een jaar en niet meer dan vijf jaar bedragen, met ingang van de datum van de uitspraak. Het uitstel kan afhankelijk worden gemaakt van de vervulling van een aantal voorwaarden, waaronder het binnen een bepaalde termijn volgen van een welbepaalde vorming. Bij niet-naleving van de opgelegde voorwaarden roept de tuchtoverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtoverheid te verschijnen met het oog op het horen uitspreken van een tuchtstraf of het horen opheffen van het

peut également être révoqué lorsqu'une nouvelle sanction disciplinaire est imposée.

Art. 19

§ 1^{er} Lorsque les faits reprochés à un membre ou titulaire de la profession font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, l'assesseur juridique de la Chambre exécutive peut prendre les mesures conservatoires que la prudence exige et notamment faire défense à l'intéressé d'exercer la profession pendant une période n'excédant pas trois mois.

À la demande de l'assesseur juridique, ce délai peut être prorogé par sentence motivée de la Chambre exécutive, après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

§ 2. L'intéressé peut faire appel de l'interdiction d'exercer la profession et de la prorogation du délai, exécutoires par provision, auprès de la Chambre d'appel.

Cet appel est notifié dans les huit jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive par lettre recommandée à la poste au secrétaire de la Chambre d'appel qui convoque sans délai la Chambre.

Celle-ci prend une décision après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

Art. 20

Sur demande expresse du plaignant, le dispositif des décisions qui ont été à la base de sa plainte, lui est communiqué. La Chambre peut décider, qu'à sa demande également, les motifs de la décision lui seront communiqués. La Chambre peut décider de façon motivée et sur base de motifs sérieux que la consultation du dossier disciplinaire lui sera accordée.

La Chambre peut décider de façon motivée que le dispositif des décisions sera communiqué aux tiers. A l'unanimité des voix, la Chambre peut décider de façon motivée et sur base de motifs sérieux que les motifs de la décision seront communiqués aux tiers ou que la consultation du dossier disciplinaire leur sera accordée.

CHAPITRE 4

Dispositions pénales

Art. 21

Sans préjudice de l'application des peines prévues par le Code pénal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à

uitstel. Het uitstel kan ook worden opgeheven wanneer een nieuwe tuchtstraf wordt opgelegd.

Art. 19

§ 1. Wanneer wegens de aan een lid of een beoefenaar ten laste gelegde feiten gevreesd kan worden dat de verdere uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut, kan de rechtskundig assessor de bewarende maatregelen nemen die de voorzichtigheid eist en de belanghebbende zelfs verbieden het beroep te beoefenen gedurende ten hoogste drie maanden.

Op verzoek van de rechtskundig assessor kan deze termijn worden verlengd bij een met redenen omklede beslissing van de uitvoerende kamer, nadat de belanghebbende werd gehoord of opgeroepen minstens acht dagen voor de zitting.

§ 2. De belanghebbende kan beroep aantekenen tegen het verbod zijn beroep uit te oefenen en tegen de verlenging van de termijn, bij voorraad uitvoerbaar, bij de Kamer van Beroep.

Dit beroep wordt binnen de acht dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer aan de secretaris van de Kamer van Beroep betekend bij een ter post aangetekende brief, die onmiddellijk de kamer bijeenroep.

Deze neemt een beslissing nadat de belanghebbende werd gehoord of opgeroepen minstens acht dagen voor de zitting.

Art. 20

Op uitdrukkelijk verzoek van de klager wordt hem het beschikende gedeelte van de beslissingen meegedeeld die aan de basis lagen van zijn klacht. De Kamer kan, eveneens op zijn verzoek, dat hem het motiverende gedeelte van de beslissingen worden gecommuniceerd. De Kamer kan op een met redenen omklede manier beslissen en op basis van ernstige redenen dat hem inzage in het tuchtdossier wordt toegekend.

De Kamer kan eveneens op een met redenen omklede manier beslissen dat het beschikende gedeelte van de beslissingen zal worden gecommuniceerd aan derden. Met eenparigheid van stemmen kan de Kamer op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat het motiverende gedeelte van de beslissingen worden gecommuniceerd aan derden of dat hen inzage in het tuchtdossier wordt toegekend.

HOOFDSTUK 4

Strafbepalingen

Art. 21

Onverminderd de toepassing van de in het Strafwetboek gestelde straffen wordt met gevangenisstraf van acht dagen

trois mois et d'une amende de 500 à 5.000 EUR ou d'une de ces peines seulement:

1° celui qui, sans y être autorisé, se sera attribué publiquement le titre professionnel d'agent immobilier et celui qui aura porté un titre ou aura ajouté à celui qu'il porte une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier;

2° celui qui aura exercé cette profession sans être inscrit au tableau des titulaires ou à la liste des stagiaires ou sans y être autorisé;

3° celui qui l'aura pratiquée alors qu'il faisait l'objet d'une mesure de suspension.

Le tribunal pourra en outre ordonner à titre définitif ou temporaire, la fermeture totale ou partielle des locaux utilisés par celui qui se sera rendu coupable d'une ou des infractions visées ci-dessus.

Les personnes morales qui exercent la profession d'agent immobilier conformément à la présente loi sont civilement responsables du paiement des amendes et de l'exécution des mesures de dédommagement auxquelles leurs organes et préposés ont été condamnés.

Art. 22

Toutes les dispositions du Livre 1^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables aux infractions prévues par la présente loi.

Art. 23

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, le personnel de la police fédérale, les fonctionnaires et agents des polices locales, ainsi que les fonctionnaires et agents désignés à cet effet par le Roi sur la proposition du ministre des sont chargés de rechercher et de constater par des procès-verbaux les infractions à la présente loi.

Ces procès-verbaux font foi jusqu'à preuve du contraire. Ils sont transmis sans délai aux officiers compétents du Ministère public; une copie en est adressée à l'auteur de l'infraction, ainsi qu'au ministre précité dans les sept jours ouvrables de la constatation des infractions, le tout à peine de nullité.

Art. 24

Les personnes auxquelles le présent titre s'applique sont tenues de fournir tous renseignements et documents nécessaires pour en vérifier l'application.

Sera puni d'un emprisonnement de huit à quinze jours et d'une amende de 500 à 5 000 euros ou d'une de ces peines seulement, celui qui refusera de fournir les renseignements

tot drie maanden en met geldboete van 500 tot 5.000 euro of met één van die straffen alleen gestraft:

1° hij die, zonder daartoe gemachtigd te zijn, zich openbaar een beroepstittel gereguleerd bij deze wet toe-eigent, evenals hij die een titel voert of die aan de beroepstittel die hij voert een vermelding toevoegt, welke tot verwarring kan leiden met deze beroepstittel;

2° hij die, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd, dat beroep uitoefent;

3° hij die het uitoefent terwijl hij het voorwerp is van een schorsingsmaatregel.

De rechtbank kan bovendien de definitieve of tijdelijke sluiting bevelen van een deel van de lokalen of alle lokalen die worden gebruikt door diegene die zich schuldig maakt aan één of meer van de hierboven bedoelde overtredingen.

De rechtspersonen die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen overeenkomstig deze wet zijn burgerrechtelijk aansprakelijk voor de betaling van boetes en de uitvoering van de herstelmaatregelen waartoe hun organen en aangestelden werden veroordeeld.

Art. 22

Al de bepalingen van Boek I van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85, zijn van toepassing op de in deze wet voorziene inbreuken.

Art. 23

Onverminderd de bevoegdheid van de officieren van gerechtelijke politie, worden het personeel van de federale politie, de ambtenaren en agenten van de plaatselijke politie en de ambtenaren en agenten, te dien einde door de Koning aangeduid op voorstel van de minister, belast met het opsporen en vaststellen in processen-verbaal van de inbreuken op deze wet.

Deze processen-verbaal hebben bewijskracht tot tegenbewijs. Zij worden onverwijld toegezonden aan de bevoegde ambtenaren van het Openbaar Ministerie; een afschrift ervan wordt gezonden aan de overtreder, alsook aan de hierboven vermelde minister binnen zeven werkdagen, te rekenen vanaf de vaststelling der inbreuken, dit alles op straffe van nietigheid.

Art. 24

De personen die onder de toepassing van deze titel vallen zijn ertoe gehouden alle inlichtingen en alle bescheiden te verstrekken die nodig zijn om de toepassing ervan na te gaan.

Elke persoon, die weigert de bij het vorige lid bedoelde inlichtingen en bescheiden te verstrekken of zich tegen de onderzoeksmaatregelen verzet, wordt gestraft met

et documents visés à l'alinéa précédent ou qui s'opposera aux mesures de contrôle.

Art. 25

Les délais mentionnés dans la présente loi se calculent conformément aux articles 48 à 57 du Code judiciaire.

CHAPITRE 5

Dispositions transitoires

Art. 26

Les dispositions réglementaires prises en exécution de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services applicables à l'Institut professionnel des agents immobiliers non contraires à la présente loi, demeurent en vigueur jusqu'à leur abrogation ou leur remplacement par des arrêtés pris en exécution de la présente loi.

gevangenisstraf van acht tot vijftien dagen en met geldboete van 500 tot 5 000 euro of met één van die straffen alleen.

Art. 25

De in deze wet vermelde termijnen worden berekend overeenkomstig de artikelen 48 tot 57 van het Gerechtelijk Wetboek.

HOOFDSTUK 5

Overgangsbepalingen

Art. 26

De reglementaire bepalingen genomen ter uitvoering van de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen van toepassing op het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars die niet strijdig zijn met deze wet, blijven van kracht tot zij worden opgeheven of vervangen bij besluiten genomen ter uitvoering van deze wet.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
N° 51.447/1 DU 21 JUIN 2012

LE CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, première chambre, saisi par la ministre des Classes moyennes, de PME et des Indépendants, le 31 mai 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de loi "organisant la profession d'agent immobilier", a donné l'avis suivant:

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique et l'accomplissement des formalités prescrites

*

Portée du projet de loi

2. L'avantprojet de loi soumis pour avis établit des règles spécifiques organisant la profession d'agent immobilier. L'exposé des motifs du projet précise les raisons qui justifient l'élaboration d'une réglementation spécifique pour les agents immobiliers en évoquant la spécificité de la profession et le développement des activités d'intermédiaire et de syndic que les agents immobiliers exercent de plus en plus souvent.

La structure de la réglementation en projet, de même que les conditions de l'exercice de la profession et du port du titre sont largement inspirées de la loi-cadre "relative aux professions intellectuelles prestataires de services", codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007. Le texte en projet doit être lu en combinaison avec cette loi-cadre, en ce sens que les règles fondamentales qu'elle comporte et qui s'appliquent d'une manière générale aux instituts professionnels des professions intellectuelles prestataires de services continuent également à s'appliquer à l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Examen du texte

Article 2

3. À l'article 2, 5°, du projet, les mots "assistance déterminée" figurant dans le texte français ne correspondent pas aux mots "*bepalende bijstand*" figurant dans le texte néerlandais. Si les auteurs du projet veulent mieux aligner le texte français sur le texte néerlandais, les mots "assistance déterminante" seraient plus adéquats. En tout état de cause, il faut harmoniser les deux textes sur ce point.

4. L'article 2, 8°, du projet sera rédigé comme suit:

"8° la loi-cadre: la loicadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007;"

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE
NR. 51.447/1 VAN 21 JUNI 2012

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste kamer, op 31 mei 2012 door de minister van Middenstand, KMO's en Zelfstandigen verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van wet "houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar", heeft het volgende advies gegeven:

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

Strekking van het ontwerp van wet

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van wet bevat een specifieke regeling van de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar. In de memorie van toelichting bij het ontwerp worden de redenen voor het totstandbrengen van een specifieke regeling voor vastgoedmakelaars verduidelijkt met verwijzing naar de specificiteit van het beroep en de ontwikkeling van de activiteiten van bemiddelaar en syndicus die steeds vaker voorkomen bij vastgoedmakelaars.

De ontworpen regeling is, wat de structuur van de tekst en de voorwaarden voor de beroepsuitoefening en het voeren van de beroepstitel betreft, in ruime mate geïnspireerd door de Kaderwet "betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen", gecodificeerd bij het koninklijk besluit van 3 augustus 2007. De ontworpen regeling moet worden gelezen in samenhang met de voornoemde Kaderwet, in die zin dat de basisregels die in de Kaderwet zijn opgenomen en die in het algemeen gelden ten aanzien van de beroepsinstituten van de dienstverlenende intellectuele beroepen, ook van toepassing blijven op het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Onderzoek van de tekst

Artikel 2

3. In artikel 2, 5°, van het ontwerp stemmen de woorden "bepalende bijstand", in de Nederlandse tekst, niet overeen met de woorden "*assistance déterminée*", in de Franse tekst. Indien het de bedoeling zou zijn om de Franse tekst beter op de Nederlandse tekst af te stemmen zouden de woorden "*assistance déterminante*" meer correct zijn. In ieder geval dienen beide teksten op dat punt met elkaar in overeenstemming te worden gebracht.

4. Men redigere artikel 2, 8°, van het ontwerp als volgt:

"8° de Kaderwet: de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij het koninklijk besluit van 3 augustus 2007;"

5. À l'article 2, 10°, du projet, la référence à "l'article 8" n'est pas claire. L'article 8 du projet ne fait pas mention du "Conseil" visé, tandis que l'article 8 de la loi-cadre ne fait pas mention d'un conseil "néerlandophone" ou "franco-germanophone". Cette référence sera par conséquent adaptée.

Article 3

6. Eu égard à la définition figurant à l'article 2, 9°, du projet, on remplacera à l'article 3, alinéa 1^{er}, de celui-ci, l'abréviation "IPI" par le mot "Institut".

7. L'article 3, alinéa 1^{er}, dispose que le tableau des agents immobiliers et la liste des stagiaires sont "scindés en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics". L'article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, prévoit d'inscrire les différentes catégories d'agents immobiliers au tableau ou sur la liste des stagiaires "dans la colonne de la profession qu'il[s] exerce[nt]". Les régisseurs, qui constituent la troisième catégorie d'agents immobiliers, doivent, conformément à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 2, être inscrits "à au moins une des deux colonnes dudit tableau". À cet égard, la question se pose de savoir si cela signifie que l'activité de régisseur est réservée à des personnes qui satisfont aux conditions d'exercice, soit de la profession d'intermédiaire, soit de celle de syndic, ou bien si le régisseur peut opter pour l'une ou l'autre colonne, sans devoir satisfaire aux exigences des catégories professionnelles concernées. Le projet doit être plus précis sur ce point.

De même, on ne distingue pas quelle est la relation entre les "colonnes" visées à l'article 3, alinéa 1^{er}, et le "sous-tableau" dont fait état l'article 12, alinéa 2, 3°, du projet.

8. Selon la formulation de l'article 3, alinéa 2, du projet, la compétence déléguée au Roi concerne exclusivement le cas dans lequel des activités sont exercées dans le cadre d'une personne morale. Les commentaires de l'exposé des motifs relatifs à cette disposition semblent toutefois indiquer que celle-ci a une portée plus générale. La sécurité juridique commande de mieux faire correspondre le texte de l'exposé des motifs au texte de l'article 3, alinéa 2, du projet sur ce point. La compétence que cette dernière disposition attribue au Roi est en outre, sur certains points, insuffisamment circonscrite. On peut ainsi s'interroger relativement à la nature des "contrôles particuliers" visés par le législateur. Il serait judicieux d'apporter quelques précisions sur ce point, à tout le moins dans l'exposé des motifs.

Article 4

9. L'article 4, § 3, du projet permet au Roi de dispenser les titulaires de professions libérales des interdictions visées au § 1^{er} de cet article, auquel cas, "ces derniers doivent respecter

5. In artikel 2, 10°, van het ontwerp is de verwijzing naar "artikel 8" onduidelijk. In artikel 8 van het ontwerp wordt niet van de bedoelde "Raad" melding gemaakt, terwijl in artikel 8 van de Kaderwet geen melding wordt gemaakt van een "Nederlandstalige" of "Franstalige-Duitstalige Raad". De betrokken verwijzing dient derhalve te worden aangepast.

Artikel 3

6. Rekening houdend met de definitie die is opgenomen in artikel 2, 9°, van het ontwerp, moet in artikel 3, eerste lid, van het ontwerp de afkorting "BIV" worden vervangen door het woord "Institut".

7. In artikel 3, eerste lid, wordt bepaald dat het tableau van vastgoedmakelaars en de lijst van stagiairs "worden opgesplitst in twee kolommen, waarbij de ene de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en de andere de vastgoedmakelaars-syndici bevat". Artikel 4, § 1, eerste lid, voorziet in de inschrijving van de verschillende categorieën van vastgoedmakelaars op het tableau of de lijst van stagiairs "in de kolom van het beroep dat men uitoefent". De rentmeesters, die de derde categorie van vastgoedmakelaars uitmaken, moeten overeenkomstig artikel 4, § 1, tweede lid, ingeschreven zijn "op minstens een van de twee kolommen van het genoemde tableau". De vraag die daarbij rijst is of dat inhoudt dat de activiteit van rentmeester voorbehouden is aan personen die aan de beroepsvereisten voldoen van bemiddelaar, respectievelijk syndicus, dan wel dat de rentmeester kan opteren voor de ene of de andere kolom, zonder aan de vereisten van de betrokken beroepscategorieën te moeten voldoen. Het ontwerp dient op dat punt te worden verduidelijkt.

Tevens is onduidelijk op welke wijze de in artikel 3, eerste lid, bedoelde "kolommen" zich verhouden tot het "deeltabelau", waarvan melding wordt gemaakt in artikel 12, tweede lid, 3°, van het ontwerp.

8. De bevoegdheid die in artikel 3, tweede lid, van het ontwerp aan de Koning wordt gedelegeerd, betreft blijkens de bewoordingen van dat lid uitsluitend het geval waarin activiteiten worden uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon. De bespreking van die bepaling in de memorie van toelichting lijkt er evenwel op te wijzen dat de betrokken bepaling een meer algemene draagwijdte heeft. Ter wille van de rechtszekerheid wordt de tekst van de memorie van toelichting op dat punt beter afgestemd op de tekst van artikel 3, tweede lid, van het ontwerp. De bevoegdheid die in deze laatste bepaling aan de Koning wordt toegekend, is daarenboven op sommige punten te weinig afgebakend. Zo kan men zich afvragen welk soort "bijzondere controles" door de wetgever worden beoogd. Op dat punt zou, minstens in de memorie van toelichting, enige verduidelijking kunnen worden gegeven.

Artikel 4

9. Luidens artikel 4, § 3, van het ontwerp kan de Koning de beoefenaars van vrije beroepen vrijstellen van de verbodsbepalingen bedoeld in paragraaf 1 van dat artikel, in welk geval

les règles de déontologie applicables aux agents immobiliers, telles que visées au chapitre 3 de la présente loi”.

À la question de savoir s’il faut déduire de l’article 4, § 3, du projet que les personnes déjà soumises à une déontologie et à un régime disciplinaire en une autre qualité (comme les notaires par exemple), sont aussi soumises à la déontologie et au régime disciplinaire des agents immobiliers dès qu’elles exercent des activités visées dans le projet, le délégué a répondu:

“Concernant les notaires (art. 4, § 3), il s’agit, à l’instar des autres titulaires de professions libérales, de leur appliquer à la fois leur propre déontologie et celle des agents immobiliers lorsque ceux-ci exercent une activité d’agent immobilier”.

La clarté et la sécurité juridique commandent que le texte du projet précise, qu’outre la déontologie de leur profession libérale, les personnes concernées doivent également respecter la déontologie des agents immobiliers. Il serait également de préciser si le fait d’être soumis à cette déontologie implique que l’Institut se voit alors attribuer, spécifiquement pour la négociation immobilière, le pouvoir d’infliger les sanctions disciplinaires correspondantes, y compris une interdiction professionnelle. Il est en outre recommandé d’imposer que les éventuelles instructions ou sanctions disciplinaires relatives à la négociation immobilière soient communiquées à l’autre autorité disciplinaire.

10. Il serait préférable, comme le fait l’exposé des motifs, que l’article 4, § 4, du projet précise que la liste des copropriétés doit être transmise “à l’Institut”.

Article 5

11. Dans le texte néerlandais de l’article 5 du projet, le mot “vastgoedmakelaar-tussenpersoon” doit être remplacé par “vastgoedmakelaar-bemiddelaar” (voir l’article 2, 5°, du projet).

Article 8

12. L’article 8, alinéa 2, prévoit une inscription *pro forma* pour les prestataires de services étrangers. Ce caractère *pro forma* semble cependant remis en question par l’obligation qui peut, le cas échéant, être imposée aux agents immobiliers qui, sur le fondement de l’article 8, font usage de leur droit à la libre prestation de services, d’apporter une preuve d’assurance couvrant la responsabilité professionnelle ainsi qu’une preuve de capacité financière. Il appartient aux auteurs du projet d’établir des règles d’inscription cohérentes tout en tenant compte des dispositions de la directive sur les services.

13. La question se pose de savoir si la preuve de capacité financière visée à l’article 8, alinéa 3, doit être considérée en l’occurrence comme une condition supplémentaire

“deze laatsten moeten voldoen aan de voorschriften van de plichtenleer die van toepassing zijn op de vastgoedmakelaars, zoals beoogd in hoofdstuk 3 van deze wet”.

Gevraagd of uit artikel 4, § 3, van het ontwerp dient te worden afgeleid dat personen die reeds in een andere hoedanigheid aan een plichtenleer en tuchtregeling zijn onderworpen (zoals bijvoorbeeld de notarissen), bijkomend worden onderworpen aan de plichtenleer en tuchtregeling van de vastgoedmakelaars van zodra zij in het ontwerp bedoelde activiteiten ontplooiën, deelde de gemachtigde mee:

“Concernant les notaires (art. 4, § 3), il s’agit, à l’instar des autres titulaires de professions libérales, de leur appliquer à la fois leur propre déontologie et celle des agents immobiliers lorsque ceux-ci exercent une activité d’agent immobilier”.

Ter wille van de duidelijkheid en de rechtszekerheid zou in de tekst van het ontwerp kunnen worden geëxpliciteerd dat de betrokken personen, benevens aan de plichtenleer van hun vrij beroep, tevens moeten voldoen aan de plichtenleer van de vastgoedmakelaars. Ook wordt best vermeld of de onderwerping aan die plichtenleer tot gevolg heeft dat, specifiek wat betreft de vastgoedbemiddeling, het Instituut hierdoor bevoegd wordt om de overeenstemmende tuchtsancties op te leggen, hieronder mede begrepen het opleggen van een beroepsverbod. Het verdient daarenboven aanbeveling om te voorzien in een verplichte mededeling aan de andere tucht-overheid van mogelijke tuchtonderzoeken of -sancties in het kader van de vastgoedbemiddeling.

10. Zoals in de memorie van toelichting het geval is, wordt in artikel 4, § 4, van het ontwerp beter geëxpliciteerd dat de lijst van mede-eigendommen moet worden overgemaakt “aan het Instituut”.

Artikel 5

11. In de Nederlandse tekst van artikel 5 van het ontwerp moet het woord “vastgoedmakelaar-tussenpersoon” worden vervangen door “vastgoedmakelaar-bemiddelaar” (zie artikel 2, 5°, van het ontwerp).

Artikel 8

12. Uit artikel 8, tweede lid, volgt dat in een *pro forma* inschrijving wordt voorzien voor buitenlandse dienstverleners. Evenwel lijkt dit *pro formakarakter* in het gedrang te komen door de verplichting om in voorkomend geval het bewijs te leveren van verzekeringsdekking en van financiële draagkracht die wordt opgelegd aan de vastgoedmakelaars die op grond van artikel 8 gebruik maken van hun recht op vrije dienstverlening. Het komt aan de stellers van het ontwerp toe om met betrekking tot de inschrijving een coherente regeling uit te werken en hierbij tevens rekening te houden met de bepalingen van de Dienstenrichtlijn.

13. In verband met het in artikel 8, derde lid, bedoelde bewijs van financiële draagkracht rijst de vraag of het ter zake een bijkomende voorwaarde betreft waaraan moet worden

d'inscription *pro forma* à l'Institut. Dans la mesure où la preuve de la capacité financière a déjà été apportée pour permettre l'agrément dans le pays d'origine, on n'aperçoit pas pourquoi des attestations complémentaires devraient encore être présentées, même si elles sont délivrées par des organismes de crédit du pays de provenance.

Article 9

14. Dans un souci de lisibilité, on écrira dans le texte français de l'article 9, § 2, alinéa 1^{er}, du projet, "n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs".

15. À l'article 9, § 2, alinéa 2, 1° (pas: 1), il serait bon que les auteurs du projet précisent la portée des mots "des services où elle est exercée". S'il s'agit d'ainsi viser les départements ou directions de la personne morale qui déploie l'activité, il serait préférable que le texte du projet le mentionne d'une manière explicite.

Article 10

16. On remplacera les mots "visée au 1° ou au 4° de l'article précédent" par les mots "visée à l'article 9, § 1^{er}, 1° ou 4°".

Article 13

17. Au début du texte néerlandais de l'article 13 du projet, on mentionnera "§ 1".

18. À la fin de la phrase introductive de l'article 13, § 1^{er}, les mots "d'une ou plusieurs des peines disciplinaires suivantes" figurant dans le texte français, ne correspondent pas aux mots "met de volgende tuchtstraffen" figurant dans le texte néerlandais. Cette discordance doit être éliminée.

Article 15

19. L'article 15, alinéa 1^{er}, du projet doit faire référence à l'"article 9, § 4, de la loicadre" et non pas à l'"article 8, § 4" de cette loi.

20. À la fin de l'article 15, alinéa 1^{er}, il est précisé que les missions des assesseurs juridiques et de leurs suppléants "sont fixées par le Roi". L'exposé des motifs mentionne cependant que, comme le prévoit également l'article 9, § 4, de la loicadre, les assesseurs sont chargés d'assister les chambres exécutives dans l'exercice de leurs missions. Cette définition de la compétence des assesseurs juridiques doit être inscrite dans le texte du projet. Le Roi pourra alors préciser quelles sont les compétences des assesseurs dans le cadre de cette mission d'assistance. S'il s'agit en revanche d'habiliter le Roi à également charger les assesseurs juridiques de tâches

voldaan om de *pro forma* inschrijving bij het Instituut te verrichten. In de mate het bewijs van de financiële draagkracht al ten behoeve van de erkenning in het land van oorsprong werd geleverd, valt niet in te zien waarom nog bijkomende attesten moeten worden voorgelegd, ook al zijn deze afkomstig van kredietinstellingen in het land van herkomst.

Artikel 9

14. Ter wille van de leesbaarheid schrijve men in de Franse tekst van artikel 9, § 2, eerste lid, van het ontwerp, "n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs".

15. De stellers van het ontwerp doen er goed aan om in artikel 9, § 2, tweede lid, 1° (niet: 1), te verduidelijken wat wordt bedoeld met de woorden "de diensten waar zij wordt uitgeoefend". Indien hiermee wordt gerefereerd aan de afdelingen of directies binnen de rechtspersoon die de activiteit ontplooit, wordt dat best met zoveel woorden in de tekst van het ontwerp tot uitdrukking gebracht.

Artikel 10

16. Men vervange de woorden "bedoeld in 1° of 4° van het voorgaande artikel" door de woorden "bedoeld in artikel 9, § 1, 1° of 4°".

Artikel 13

17. Artikel 13 van het ontwerp dient in de Nederlandse tekst aan te vangen met de vermelding "§ 1".

18. Aan het einde van de inleidende zin van artikel 13, § 1, stemmen de woorden "met de volgende tuchtstraffen", in de Nederlandse tekst, niet overeen met de woorden "d'une ou plusieurs des peines disciplinaires suivantes", in de Franse tekst. Deze discordantie moet worden weggewerkt.

Artikel 15

19. In artikel 15, eerste lid, van het ontwerp moet worden verwezen naar "artikel 9, § 4, van de Kaderwet" en niet naar "artikel 8, § 4" van die wet.

20. Aan het einde van artikel 15, eerste lid, wordt bepaald dat de opdrachten van de rechtskundige assessoren en hun plaatsvervangers "worden vastgelegd door de Koning". In de memorie van toelichting wordt evenwel vermeld dat, zoals ook in artikel 9, § 4, van de Kaderwet wordt bepaald, de assessoren worden belast met het bijstaan van de uitvoerende kamers in de uitoefening van hun taken. Deze afbakening van de bevoegdheid van de rechtskundige assessoren moet in de tekst van het ontwerp worden ingeschreven. De Koning kan dan de bevoegdheden van de assessoren nader omschrijven binnen het kader van de voornoemde bijstandstaak. Is het daarentegen de bedoeling om de Koning toe te laten om de rechtskundige assessoren ook met andere taken te belasten

étrangères à celles concernant cette mission d'assistance ¹, le projet doit indiquer la nature des tâches visées.

21. L'article 15, alinéa 2, permet au ministre de mettre fin anticipativement aux fonctions de l'assesseur juridique dans les conditions que le Roi détermine. L'exposé des motifs mentionne que sont ainsi visés les cas "où l'assesseur juridique s'absente à plusieurs reprises sans motif valable". Si l'intention est de limiter à cet unique cas la possibilité de mettre fin anticipativement aux fonctions de l'assesseur juridique, il faut le mentionner explicitement dans le texte du projet. Reste alors à savoir si dans cette hypothèse, il y a encore lieu d'habiliter le Roi à déterminer les "conditions" de la fin anticipée.

22. À l'article 15, alinéa 3, deuxième tiret, du projet, les mots "qui l'oppose ou peut l'opposer à l'Institut" figurant dans le texte français, ne correspondent pas aux mots "een geschil tegen het Instituut" figurant dans le texte néerlandais. Cette discordance doit également être éliminée.

Article 16

23. L'article 16, alinéa 3, du projet ne permet pas de déterminer avec suffisamment de précision à partir de quand on peut considérer qu'il y a une "malversation". Il faudrait qu'à tout le moins l'exposé des motifs indique un certain nombre d'éléments permettant de mieux circonscrire cette notion. Cela s'impose d'autant plus que l'agent immobilier peut être suspendu ou radié de la liste en cas de malversations.

Article 19

24. L'article 19, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du projet permet à l'assesseur juridique de "prendre les mesures conservatoires que la prudence exige et notamment faire défense à l'intéressé d'exercer la profession pendant une période n'excédant pas trois mois". Une telle attribution semble excéder la simple "mission d'assistance" que le législateur veut apparemment confier à l'assesseur juridique (voir le n° 15 du présent avis). On peut dès lors se demander si, au regard de la cohérence des règles en projet, il est judicieux de maintenir le principe selon lequel les assesseurs juridiques "sont chargés d'assister les chambres exécutives dans l'exercice de leurs missions", comme le laisse cependant entendre le commentaire de l'exposé des motifs relatif à l'article 15.

25. L'article 19, § 1^{er}, alinéa 2, du projet dispose, qu'à la demande de l'assesseur juridique, le délai qui y est visé peut être prorogé par la chambre exécutive. L'exposé des motifs indique que la période d'application des mesures conservatoires peut être prorogée pour six mois. Selon le texte du projet, la prorogation concerne toutefois plutôt le délai durant lequel s'applique l'interdiction d'exercer la profession. Il faudra assurer une meilleure correspondance entre les textes du

¹ Voir également à ce sujet l'observation 19.

dan die welke op de voornoemde bijstandstaak betrekking hebben,¹ dan dient in het ontwerp te worden aangegeven welk soort taken wordt beoogd.

21. Luidens het bepaalde in artikel 15, tweede lid, kan de Minister anticipatief een einde maken aan de functies van de rechtskundige assessor conform de voorwaarden bepaald door de Koning. In de memorie van toelichting wordt vermeld dat hiermee de gevallen worden beoogd "waarbij de rechtskundig assessor meerdere malen afwezig is zonder geldige reden". Indien het de bedoeling is om de mogelijkheid van voortijdige beëindiging van de functies van de rechtskundige assessor te beperken tot dat ene geval, dient dit als zodanig te worden vermeld in de tekst van het ontwerp. Vraag is dan of in die hypothese de Koning nog bevoegd moet worden gemaakt om de "voorwaarden" van de voortijdige beëindiging te bepalen.

22. In artikel 15, derde lid, tweede streepje, van het ontwerp, stemmen de woorden "een geschil tegen het Instituut", in de Nederlandse tekst, niet overeen met de woorden "qui l'oppose ou peut l'opposer à l'Institut", in de Franse tekst. Ook deze discordantie moet worden weggewerkt.

Artikel 16

23. In artikel 16, derde lid, van het ontwerp is onvoldoende duidelijk vanaf wanneer van het bestaan van een "malversatie" kan worden gewaagd. Er zouden, minstens in de memorie van toelichting, een aantal elementen moeten worden aangegeven die dergelijk begrip nader kunnen afbakenen. Dit geldt des te meer daar de vastgoedmakelaar kan worden geschorst of van de lijst geschrapt ingeval malversatie wordt vastgesteld.

Artikel 19

24. In artikel 19, § 1, eerste lid, van het ontwerp wordt aan de rechtskundige assessor de bevoegdheid verleend om "de bewarende maatregelen [te] nemen die de voorzichtigheid eist en de belanghebbende zelfs [te] verbieden het beroep te beoefenen gedurende ten hoogste drie maanden". Dergelijke opdracht lijkt de loutere "bijstandstaak" van de rechtskundige assessor, die de wetgever blijkbaar voor ogen heeft (zie nr. 15 in dit advies), te overstijgen. Derhalve rijst de vraag of de coherentie van de ontworpen regeling ermee gediend is om nog als uitgangspunt te nemen dat de rechtskundige assessoren "belast [zijn] met het bijstaan van de uitvoerende kamers in de uitoefening van hun taken", zoals de commentaar bij artikel 15 in de memorie van toelichting nochtans laat uitschijnen.

25. In artikel 19, § 1, tweede lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de erin beoogde termijn op verzoek van de rechtskundige assessor kan worden verlengd door de uitvoerende kamer. Volgens de memorie van toelichting is een verlenging van de periode van bewarende maatregelen met zes maanden mogelijk. Volgens de tekst van het ontwerp heeft de verlenging evenwel veeleer betrekking op de termijn gedurende dewelke het verbod geldt om het beroep uit te oefenen. Afhankelijk van

¹ Zie in dat verband ook opmerking 19.

projet et de l'exposé des motifs au regard de l'intention des auteurs du projet. En outre, si ces derniers veulent effectivement prévoir un délai maximal de six mois pour la prorogation, il y a lieu de le mentionner à l'article 19, § 1^{er}, du projet.

Article 23

26. L'article 23, alinéa 2, du projet dispose que les procès-verbaux qui y sont visés font foi "jusqu'à preuve du contraire". Compte tenu du caractère très technique de la législation en cause et de la difficulté corrélative de constater les infractions à celle-ci, il n'est pas déraisonnable d'avoir attribué aux procès-verbaux rédigés par les agents commissionnés une force probante particulière, faisant exception à la règle générale selon laquelle un procès-verbal vaut en tant que simple renseignement ².

Article 24

27. L'article 24, alinéa 1^{er}, du projet définit les personnes qui y sont visées en faisant référence "au présent titre", qui leur est applicable. Le projet n'étant pas divisé en titres, cette référence est toutefois dépourvue d'objet. Le texte du projet sera par conséquent corrigé sur ce point.

Article 26

28. Le début de l'article 26 du projet sera rédigé comme suit: "Les arrêtés d'exécution de la loicadre qui s'appliquent à l'Institut et qui ne sont pas contraires à ...".

La chambre était composée de

Messieurs,

M. VAN DAMME, président de chambre,

J. BAERT,
M. VAN VAERENBERGH, Conseillers d'État,

M. RIGAUX,
M. TISON, assesseurs de la
section de législation,

Madame

M. VERSCHRAEGHEN greffier.

de bedoeling van de stellers van het ontwerp dienen de tekst van het ontwerp en die van de memorie van toelichting beter op elkaar te worden afgestemd. Indien het bovendien effectief de bedoeling is om in een maximumtermijn van verlenging van zes maanden te voorzien, dient die bedoeling in artikel 19, § 1, van het ontwerp tot uitdrukking te worden gebracht.

Artikel 23

26. In artikel 23, tweede lid, van het ontwerp, wordt bepaald dat de erin bedoelde processen-verbaal bewijskracht hebben "tot tegenbewijs". Gelet op het zeer technische karakter van de in het geding zijnde wetgeving en op de daarmee samenhangende moeilijkheid om de inbreuken op die wetgeving vast te stellen, is het niet onredelijk dat aan de processen-verbaal die door de aangestelde ambtenaren worden opgesteld, een bijzondere wettelijke bewijswaarde wordt toegekend, die een uitzondering vormt op de algemene regel dat een proces-verbaal geldt als loutere inlichting.²

Artikel 24

27. In artikel 24, eerste lid, van het ontwerp wordt er voor de omschrijving van de beoogde personen verwezen naar "de toepassing van deze titel". Dergelijke verwijzing is evenwel zonder voorwerp aangezien het ontwerp niet ingedeeld is in titels. De tekst van het ontwerp dient op dit punt derhalve te worden gecorrigeerd.

Artikel 26

28. Men late artikel 26 van het ontwerp aanvangen als volgt: "De uitvoeringsbesluiten van de Kaderwet die van toepassing zijn op het Instituut en die niet strijdig zijn met ...".

De kamer was samengesteld uit

De heren

M. VAN DAMME, kamervoorzitter,

J. BAERT,
M. VAN VAERENBERGH, staatsraden,

M. RIGAUX,
M. TISON, assessoren van de
afdeling wetgeving,

Mevrouw

M. VERSCHRAEGHEN griffier.

² Voir également Cour constitutionnelle, n° 111/2010 du 14 octobre 2010, B.12.3.

² Zie ook GwH 14 oktober 2010, nr. 111/2010, B.12.3.

Le rapport a été présenté par Madame G. SCHEPPERS, auditeur.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de Monsieur M. VAN DAMME.

Le greffier,

M. VERSCHRAEGHEN

Le président,

M. VAN DAMME

Het verslag werd uitgebracht door Mevrouw G. SCHEPPERS, auditeur.

De griffier,

M. VERSCHRAEGHEN

De voorzitter,

M. VAN DAMME

PROJET DE LOI

ALBERT II, ROI DES BELGES,

À tous, présents et à venir,

SALUT.

Sur la proposition de la ministre des Classes moyennes, des PME et des Indépendants et de l'avis des ministres qui en ont délibéré en Conseil,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

La ministre des Classes moyennes, des PME et des Indépendants est chargée de présenter en notre nom aux Chambres législatives et de déposer à la Chambre des représentants le projet de loi dont la teneur suit:

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

CHAPITRE 1^{ER}

Définitions

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par

1° Ministre: le ministre ayant les Classes moyennes dans ses attributions;

2° Le Conseil supérieur: le Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, institué par l'article 13 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979;

3° État membre: pays auquel la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles modifiée par la directive 2006/100/CE du Conseil du 20 novembre 2006 portant adaptation de certaines directives dans le domaine de la libre circulation des personnes, en raison de l'adhésion de la Bulgarie et de la Roumanie, s'applique;

4° Agent immobilier: celui qui exerce une ou plusieurs activités mentionnées aux points 5°, 6° et 7°;

WETSONTWERP

ALBERT II, KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,

ONZE GROET.

Op de voordracht van de minister van KMO's en Middenstand en op het advies van Onze in Raad vergaderde ministers,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

De minister van Middenstand, KMO's en Zelfstandigen is ermee belast het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in Onze Naam aan de Wetgevende Kamers voor te leggen en bij de Kamer van volksvertegenwoordigers in te dienen:

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

HOOFDSTUK 1

Definities

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder:

1° Minister: de minister bevoegd voor de Middenstand;

2° Hoge Raad: de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, die opgericht is door artikel 13 van de wetten betreffende de organisatie van de Middenstand, gecoördineerd op 28 mei 1979.

3° Lidstaat: land waarop richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties zoals gewijzigd bij de richtlijn 2006/100/EG van de Raad van 20 november 2006 tot aanpassing van een aantal richtlijnen op het gebied van het vrije verkeer van personen, in verband met de toetreding van de republiek Bulgarije en Roemenië, van toepassing is;

4° Vastgoedmakelaar: wie één of meer van de onder 5°, 6° en 7° bedoelde activiteiten uitoefent;

5° Intermédiaire: celui qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;

6° Syndic: celui qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 577-2 et suivants du Code civil;

7° Régisseur: celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic;

8° La loi-cadre: la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007;

9° L'Institut: L'Institut professionnel des Agents Immobiliers, créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993.

CHAPITRE 2

La profession d'agent immobilier

Section 1^{re}

De l'exercice et de la protection du titre d'agent immobilier.

Art. 3

Il est établi, au sein de l'Institut, un tableau des agents immobiliers et une liste de stagiaires scindés en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics.

Les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de formation, à des conditions en termes d'assurance en responsabilité professionnelle et à des contrôles particuliers, dont les modalités sont fixées par le Roi.

Lorsqu'ils exercent leur activité au sein d'une personne morale, les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers

5° Bemiddelaar: wie voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

6° Syndicus: wie handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 577-2 e.v. Burgerlijk Wetboek

7° Rentmeester: wie voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus

8° de Kaderwet: de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007;

9° het Instituut: het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993.

HOOFDSTUK 2

Het beroep van vastgoedmakelaar

Afdeling 1

De uitoefening en de bescherming van de beroepstitel van vastgoedmakelaar.

Art. 3

Er wordt bij het Instituut een tableau van vastgoedmakelaars en een lijst van stagiairs opgesteld. Deze worden opgesplitst in twee kolommen, waarbij de ene de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en de andere de vastgoedmakelaars-syndici bevat.

De vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaars-rentmeesters zijn onderworpen aan opleidingsverplichtingen, aan de voorwaarden met betrekking tot een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en aan bijzondere controles, waarvan de modaliteiten worden bepaald door de Koning.

In geval zij hun activiteit in het kader van een rechtspersoon uitoefenen zijn de vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de

régisseurs sont également soumis à des exigences en termes de capital minimal, dont les modalités sont fixées par le Roi.

Art. 4

§ 1^{er}. Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier intermédiaire ou syndic, ou en porter le titre, s'il n'est inscrit dans la colonne de la profession qu'il exerce du tableau des titulaires ou dans la colonne de la profession qu'il exerce de la liste des stagiaires.

Nul ne peut exercer en qualité d'agent immobilier régisseur s'il n'est inscrit à au moins une des deux colonnes dudit tableau.

§ 2. Les agents immobiliers sont soumis aux obligations suivantes, dont les modalités sont fixées par le Roi:

1. a. pour les personnes physiques être titulaire d'un diplôme;

b. pour les personnes morales répondre aux conditions visées à l'article 9.

2. Respecter les règles de déontologie;

§ 3. Le Roi peut dispenser les titulaires de professions libérales des interdictions visées au § 1^{er}.

Dans pareil cas, les Ordres et Instituts en charge du contrôle des activités de ces personnes intègrent dans leur déontologie un volet spécifique aux activités d'agents immobiliers.

Les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine familial, ou le patrimoine dont elles sont copropriétaires, ou le patrimoine de la société dont elles sont actionnaires ou associées ne sont pas soumises aux interdictions visées au § 1^{er}.

§ 4. Les agents immobiliers et les personnes visées au § 3, alinéa 1^{er}, doivent transmettre le premier janvier de chaque année au plus tard la liste des copropriétés dont elles sont les syndics à l'Institut.

vastgoedmakelaars-rentmeesters eveneens onderworpen aan vereisten met betrekking tot het minimumkapitaal, waarvan de modaliteiten worden bepaald door de Koning.

Art. 4

§ 1. Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep uitoefenen, of deze titel drachten, indien hij niet ingeschreven is op het tableau van de beoefenaars in de kolom van het beroep dat hij uitoefent of op de lijst van stagiaires in de kolom van het beroep dat hij uitoefent.

Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaars-rentmeester uitoefenen, indien hij niet ingeschreven is op minstens één van de twee kolommen van het genoemde tableau.

§ 2. De vastgoedmakelaars zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen, waarvan de modaliteiten zijn vastgelegd door de Koning:

1. a. voor de natuurlijke personen, houder zijn van een diploma;

b. voor de rechtspersonen, beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 9.

2. de voorschriften van de plichtenleer naleven;

§ 3. De Koning kan de beoefenaars van vrije beroepen vrijstellen van de verbodsbepalingen beoogd in § 1.

In dat geval integreren de Ordes en Instituten die belast zijn met de controle op de activiteiten van deze personen een specifiek luik voor de activiteiten van vastgoedmakelaar in hun deontologie.

De personen die, slechts hun familiepatrimonium beheren of het patrimonium waarvan zij mede-eigenaar zijn, of het patrimonium van de vennootschap waarvan zij aandeelhouder of vennoot zijn, zijn niet onderworpen aan de verbodsbepalingen beoogd in § 1.

§ 4. De vastgoedmakelaars en de personen beoogd in § 3, lid 1, moeten uiterlijk op 1 januari van elk jaar aan het Instituut de lijst van mede-eigendommen overmaken waarvan zij syndicus zijn.

Art. 5

Nul ne peut porter un titre ni ajouter à celui sous lequel il est inscrit au tableau visé à l'article 3, une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier intermédiaire, d'agent immobilier syndic ou d'agent immobilier régisseur.

Art. 6

Toute personne physique inscrite dans une des colonnes du tableau des agents immobiliers ou de la liste des stagiaires est tenu de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre professionnel sous lequel il est inscrit dans la colonne du tableau des agents immobiliers ou de la liste de stagiaires.

Art. 7

Pour l'application de la présente loi, les agents immobiliers sont présumés, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations visées à l'article 4 pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail, les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

Section 2

Libre prestation des services

Art. 8

Les prestataires de services qui se déplacent d'un État membre vers la Belgique pour la première fois pour exercer la profession d'agent immobilier sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement l'activité d'agent immobilier sans devoir remplir les conditions de l'article 4 s'ils sont légalement établis dans un État membre pour y exercer la même profession. Si la profession d'agent immobilier, ou la formation qui donne accès à cette profession, n'est pas réglementée dans cet État, ils doivent l'avoir exercée pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent leur libre prestation de services. Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de la durée, de la fréquence, de la périodicité et de la continuité de cette prestation de services.

Art. 5

Niemand mag een titel voeren, noch aan die waardoor hij is ingeschreven op het in artikel 3 bedoelde tableau een vermelding toevoegen, waaronder verwarring kan ontstaan met de beroepstitel van vastgoedmakelaar-bemiddelaar, vastgoedmakelaar-syndicus of vastgoedmakelaar-rentmeester.

Art. 6

Elke natuurlijke persoon die op een van de kolommen van het tableau van vastgoedmakelaars of de lijst van stagiairs is ingeschreven, is ertoe gehouden tijdens de uitoefening van zijn beroepsactiviteiten de beroepstitel te voeren waaronder hij in de kolom op het tableau van vastgoedmakelaars of de lijst van stagiairs is ingeschreven.

Art. 7

Voor de toepassing van deze wet wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de vastgoedmakelaars deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen.

Aan de uit het artikel 4 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen, de personen die van deze mogelijkheid gebruik maken zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Afdeling 2

Vrije dienstverrichting

Art. 8

De dienstverrichters die zich voor het eerst van een lidstaat naar België begeven om er het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen zijn gemachtigd om tijdelijk en occasioneel de activiteit van vastgoedmakelaar uit te oefenen zonder de voorwaarden van artikel 4 te moeten vervullen, indien zij op wettige wijze zijn gevestigd in een Lidstaat om er hetzelfde beroep uit te oefenen. Als het beroep van vastgoedmakelaar, of de opleiding die toegang verleent tot die beroep, niet gereguleerd is in deze lidstaat, moeten zij dit gedurende ten minste twee jaar tijdens de tien jaar die hun vrije dienstverrichting voorafgaan hebben uitgeoefend. Het tijdelijke en occasionele karakter van de dienstverrichting wordt geval per geval beoordeeld door de Uitvoerende Kamer, inzonderheid in functie van de duur, de frequentie, de periodiciteit en de continuïteit van die dienstverrichting.

Les personnes visée à l'alinéa 1^{er} doivent, lors de la première prestation de service ou en cas de changement matériel de la situation établie par les documents, transmettre une déclaration préalable à l'Institut, par laquelle ils fournissent les éléments suivants:

a) une preuve de nationalité

b) — une attestation d'où il ressort qu'ils sont régulièrement établis dans un autre État membre pour y exercer les activités concernées, et qu'au moment de la délivrance de cette attestation, il ne leur est imposé aucune interdiction d'exercice de la profession, même si celle-ci n'est que temporaire,

— ou la preuve que pendant au moins deux ans au cours des dix années qui précèdent cette prestation de service en Belgique, ils ont exercé cette activité dans cet État membre;

— ou la preuve qu'ils ont suivi une formation réglementée dans l'État membre d'établissement.

c) les informations relatives aux couvertures d'assurance ou autres moyens de protection personnelle ou collective concernant la responsabilité professionnelle. Cette déclaration est renouvelée une fois par an si le prestataire de service compte fournir des services d'une manière temporaire ou occasionnelle dans cet État membre au cours de l'année concernée. Le prestataire peut fournir cette déclaration par tout moyen.

Les attestations délivrées par les organismes d'assurance des autres États membres sont acceptées comme équivalentes. Ces attestations doivent préciser que l'assureur s'est conformé aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en Belgique en ce qui concerne les modalités et l'étendue de la garantie. Elles ne doivent pas, lors de leur production, remonter à plus de 3 mois.

Section 3

Exercice dans le cadre d'une personne morale

Art. 9

§ 1^{er}. Les personnes morales disposant de la personnalité juridique peuvent exercer la profession d'agent immobilier si elles répondent aux conditions suivantes:

1° tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les man-

De personen bedoeld in het eerste lid moeten voor de eerste dienstverrichting, of indien zich een wezenlijke verandering heeft voorgedaan in de door de documenten gestaafde situatie, een voorafgaande verklaring overmaken aan het Instituut, waarbij zij volgende stukken voegen:

a) een bewijs van nationaliteit;

b) — een attest waaruit blijkt dat ze rechtmatig in een andere Lidstaat gevestigd zijn om er de betrokken werkzaamheden uit te oefenen, en dat hen op het moment van afgifte van het attest geen beroepsuitoefeningsverbod is opgelegd, ook al is het maar tijdelijk;

— ofwel het bewijs dat ze gedurende ten minste twee jaar tijdens de tien jaar die deze dienstverrichting in België voorafgaan deze activiteit in die Lidstaat hebben uitgeoefend;

— ofwel het bewijs dat zij een gereguleerde opleiding hebben gevoegd in de lidstaat van vestiging.

c) de gegevens betreffende de verzekeringsdekking of soortgelijke individuele of collectieve vormen van bescherming van hun beroepsaansprakelijkheid. Deze verklaring wordt eenmaal per jaar verlengd indien de dienstverrichter voornemens is om gedurende dat jaar in die lidstaat tijdelijke of incidentele diensten te verrichten. De dienstverrichter mag de verklaring met alle middelen aanleveren.

De attesten afgeleverd door verzekeringsmaatschappijen uit andere lidstaten worden aanvaard als gelijkwaardig. Deze attesten vermelden dat de verzekeraar de van kracht zijnde wetten en voorschriften in België heeft nageleefd voor wat betreft de voorwaarden en de reikwijdte van de dekking. Zij mogen bij overlegging niet ouder zijn dan 3 maanden;

Afdeling 3

Uitoefening in het kader van een rechtspersoon

Art. 9

§ 1. De rechtspersonen die over rechtspersoonlijkheid beschikken mogen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien zij aan volgende voorwaarden beantwoorden:

1° alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige

dataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 4;

2° son objet et son activité doivent être limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier et ne peuvent pas être incompatible avec celle-ci;

3° si elle est constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, ses actions doivent être nominatives;

4° au moins 60 % des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 4; toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales qui exercent une profession qui ne soit pas incompatible et qui sont signalées à l'Institut;

5° la personne morale ne peut détenir de participations dans d'autres sociétés et/ou personnes morales à caractère autre qu'exclusivement professionnel. L'objet social et les activités de ces sociétés ne peuvent pas être incompatibles avec la fonction d'agent immobilier;

6° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.

§ 2. Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

La personne morale visée à l'alinéa précédent doit respecter les conditions suivantes:

1° Ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste.

2° À défaut de ces personnes, l'obligation visée au 1°. s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet. Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

mandatarissen die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 4;

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

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

4° ten minste 60 % van de aandelen alsook van de stemrechten, moeten, rechtstreeks of onrechtstreeks, in het bezit zijn van natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 4; alle overige aandelen mogen slechts in het bezit zijn van natuurlijke of rechtspersonen, die een niet-onverenigbaar beroep uitoefenen en gemeld zijn bij het Instituut;

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

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

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, nemen de zaakvoerders, bestuurders en/of actieve vennoten de volledige burgerlijke aansprakelijkheid op zich van de handelingen gesteld in het kader van de uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon.

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

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

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

Art. 10

Si en raison du décès d'une personne physique visée à l'article 9, § 2, 1° ou 4°, la personne morale ne répond plus aux conditions requises pour exercer la profession d'agent immobilier, celle-ci dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'agent immobilier.

Art. 11

Le stagiaire ne peut constituer une personne morale au sens de la présente loi ou en être associé, gérant, administrateur, membre du comité de direction que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.

CHAPITRE 3

Disciplinaire

Section 1^{re}*Obligations déontologiques*

Art. 12

Les membres de l'Institut se conforment aux normes déontologiques établies par l'Institut et rendues obligatoires par le Roi.

Ces normes déontologiques déterminent au moins les obligations suivantes pour les titulaires de la profession:

1° respecter les devoirs de loyauté, d'indépendance, de probité, de diligence et de dignité qui sont à la base de la profession.

2° respecter une obligation de discrétion, à savoir que toute information qui est obtenue par la voie professionnelle, ne soit utilisée que dans un cadre professionnel, en tenant compte du droit au respect de la vie privée de tous les intéressés.

3° avoir suivi la formation organisée ou reconnue par l'Institut, en tenant compte de la colonne du tableau à laquelle est repris le titulaire ou de la colonne de la liste à laquelle est repris le stagiaire.

Art. 10

Als wegens het overlijden van een natuurlijke persoon bedoeld in artikel 9, § 2, 1° of 4° de rechtspersoon niet meer beantwoordt aan de vereiste voorwaarden om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, beschikt deze over een termijn van zes maanden om zich in regel te stellen met die voorwaarden. Gedurende die termijn mag de rechtspersoon het beroep van vastgoedmakelaar verder uitoefenen.

Art. 11

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

HOOFDSTUK 3

Tucht

Afdeling 1

Deontologische verplichtingen

Art. 12

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

Deze deontologische normen bepalen minimaal de volgende verplichtingen voor de beroepsbeoefenaars:

1° zich houden aan de beginselen van loyaliteit, onafhankelijkheid, rechtschapenheid, stiptheid en waardigheid die ten grondslag liggen aan het beroep

2° zich houden aan een discretieplicht, die erin bestaat dat informatie die beroepsmatig werd verkregen, ook enkel in de professionele sfeer wordt gebruikt, met inachtneming van het recht op respect voor de persoonlijke levenssfeer van alle betrokkenen.

3° de vorming georganiseerd of erkend door het Instituut gevolgd hebben, rekening houdende met de kolom van het tableau waarop de titularis, dan wel de kolom van de lijst waarop de stagiair is opgenomen;

4° exercer une surveillance suffisante sur les collaborateurs qui assistent les titulaires de la profession dans l'exécution de leur métier. Au moyen d'une norme déontologique, l'Institut peut imposer un nombre minimum de titulaires agréés par siège d'exploitation ou par nombre d'employés.

5° informer immédiatement le client et l'Institut de toute situation de conflit d'intérêt.

Section 2

Sanctions disciplinaires

Art. 13

§ 1^{er} Les agents immobiliers, dont il est prouvé qu'ils ont manqué à leurs devoirs sont passibles d'une ou plusieurs des peines disciplinaires suivantes:

- a) l'avertissement;
- b) le blâme;
- c) la suspension;
- d) la radiation.

§ 2. La suspension consiste dans l'interdiction d'exercer pendant un terme fixé, celui-ci ne pouvant excéder deux années, la profession réglementée en Belgique et d'en porter le titre professionnel.

La radiation entraîne l'interdiction d'exercer en Belgique la profession réglementée et d'en porter le titre professionnel et concerne toutes les activités reprises à l'article 2, 4° à 7°.

Un agent immobilier qui encourt pour la seconde fois une peine de suspension peut, en vertu de la même décision, être rayé du tableau ou de la liste des stagiaires.

§ 3. Lorsqu'une peine disciplinaire est imposée à une personne morale, une peine disciplinaire peut également être imposée à la personne physique ou à la personne autorisée à exercer la profession réglementée, dont l'intervention est à l'origine des faits commis par la personne morale qui est sanctionnée disciplinairement.

§ 4. Les Chambres sont compétentes pour statuer sur des poursuites disciplinaires intentées en raison de faits commis avant la décision qui a omis l'agent immobilier de la liste ou du tableau visés à l'article 3 si l'instruction

4° voldoende toezicht uitoefenen op de medewerkers die de beoefenaars bijstaan bij de uitvoering van het beroep. Bij wijze van deontologische norm kan het Instituut een minimaal aantal erkende beoefenaars opleggen per exploitatiezetel of per aantal aangestelden;

5° onmiddellijk de cliënt en het Instituut informeren over elk belangenconflict.

Afdeling 2

Tuchtsancties

Art 13

§ 1. De vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun plichten zijn tekortgekomen, worden bestraft met één of meerdere van de volgende tuchtstraffen:

- a) de waarschuwing;
- b) de berisping;
- c) de schorsing;
- d) de schrapping.

§ 2. De schorsing bestaat in het verbod om gedurende een bepaalde termijn, die niet langer dan twee jaar mag duren, het gereguleerde beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren.

De schrapping brengt het verbod met zich om het gereguleerde beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren en heeft betrekking op alle activiteiten opgenomen in het artikel 2, 4° tot 7°.

Een vastgoedmakelaar dat voor de tweede maal geschorst wordt, kan krachtens dezelfde beslissing worden geschrapt van het tableau of van de lijst van de stagiaires.

§ 3. Wanneer een tuchtstraf aan een rechtspersoon wordt opgelegd, kan een tuchtstraf eveneens worden opgelegd aan de natuurlijke persoon of personen gemachtigd om het gereguleerd beroep uit te oefenen, wiens tussenkomst aan de oorsprong ligt van de feiten begaan door de rechtspersoon die tuchtrechtelijk bestraft wordt.

§ 4. De Kamers zijn bevoegd om te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten die voorafgaan aan de beslissing die de vastgoedmakelaar heeft verwijderd van de in het artikel 3 bedoelde lijst of

a été entamée par l'assesseur juridique au plus tard un an après cette décision.

§ 5. Le Roi arrête la manière dont ces peines disciplinaires peuvent être prononcées. Il fixe également les règles selon lesquelles la réhabilitation pourra éventuellement être accordée.

Art. 14

L'autorité disciplinaire peut à chaque fois ordonner la publication intégrale ou partielle du prononcé. Elle peut également imposer au membre ou au titulaire de la profession l'obligation de suivre une formation professionnelle supplémentaire dans un délai déterminé.

Art. 15

Par dérogation à l'article 9, § 4, de la loi-cadre, pour chaque chambre exécutive, le ministre nomme pour six ans, parmi les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre, un assesseur juridique et un ou plusieurs assesseurs juridiques suppléants, dont les missions d'assistance juridique, d'instruction et de formulation de recommandations sont fixées par le Roi.

Le ministre peut mettre fin anticipativement au mandat de l'assesseur juridique dans les conditions que le Roi détermine.

Sans préjudice des missions qui leur sont imparties par ou en vertu de la présente loi, il est interdit aux assesseurs juridiques et à leurs suppléants, sous peine d'être démis d'office de leurs fonctions par le ministre:

— de plaider devant les Chambres exécutives et d'appel de l'Institut et de conseiller des membres ou candidats membres dans des dossiers traités par ces Chambres ou susceptibles de l'être;

— de conseiller une personne et de plaider en faveur de celle-ci dans le cadre d'un litige avec l'Institut;

— de conseiller et de plaider en faveur de l'Institut.

— de conseiller ou de plaider en faveur des membres effectifs ou suppléants de la Chambre exécutive et d'appel ou de copropriétés dont ces membres seraient les syndics.

tableau, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat ten laatste een jaar na deze beslissing

§ 5. De Koning bepaalt de wijze waarop deze tuchtstraffen kunnen worden uitgesproken. Tevens stelt hij de regels vast volgens welke gebeurlijk eerherstel wordt verleend.

Art. 14

De tuchtoverheid kan tevens de gehele of gedeeltelijke publicatie van de uitspraak bevelen. Tevens kan zij het lid of de beoefenaar opleggen een welbepaalde bijkomende vorming binnen een bepaalde termijn te volgen.

Art. 15

In afwijking van het artikel 9, §4 van de kaderwet, benoemt de minister voor elke Uitvoerende Kamer onder de advocaten die zijn ingeschreven op een tableau van de Orde een rechtskundig assessor en één of meerdere plaatsvervangende rechtskundige assessoren, van wie de opdrachten van juridische ondersteuning, van onderzoek en van uitwerking van aanbevelingen, worden vastgelegd door de Koning.

De minister kan vroegtijdig een einde maken aan het mandaat van de rechtskundig assessor volgens de voorwaarden bepaald door de Koning.

Onverminderd de taken die hun door of krachtens deze wet worden toegekend, is het de rechtskundige assessoren en hun plaatsvervangers, op straffe van ambtshalve ontslag uit hun functie door de minister, verboden om:

— te pleiten voor de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep binnen het Instituut, alsook de leden of kandidaat-leden bij te staan in dossiers die behandeld worden of kunnen worden door deze Kamers;

— enig persoon te adviseren en voor deze te pleiten in het kader van een geschil met het Instituut;

— namens het Instituut te adviseren en te pleiten;

— werkende of plaatsvervangende leden van de Uitvoerende kamer of de Kamer van Beroep of mede-eigendommen waarvan deze leden syndicus zouden zijn te adviseren of voor hen te pleiten.

Art. 16

Toute condamnation pour abus de confiance au sens de l'article 491 du Code pénal entraîne la radiation d'office de l'agent immobilier par la Chambre.

Toute condamnation préalable sur la base de l'article 491 du Code pénal empêche l'exercice de l'activité d'agent immobilier.

En cas de constatation de détournement, la Chambre peut suspendre ou radier de la liste l'agent immobilier.

Art. 17

Les décisions par lesquelles sont imposées une suspension ou une radiation, sont transmises au Procureur Général.

Art. 18

L'autorité disciplinaire peut décider qu'il existe des raisons pour suspendre le prononcé de la sanction disciplinaire à charge, endéans le délai déterminé par elle, qui ne peut cependant dépasser cinq ans. La suspension peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligation de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue soit de prononcer une sanction disciplinaire soit de révoquer la suspension du prononcé.

L'autorité disciplinaire peut imposer par décision motivée de surseoir à l'exécution de la sanction disciplinaire. La durée du sursis ne peut être inférieure à un an et ne peut être supérieure à cinq ans, à partir de la date de la décision. Le sursis peut dépendre de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions, dont l'obligation de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non-respect des conditions imposées, l'autorité disciplinaire convoque le membre ou le titulaire de la profession à une audience de l'autorité disciplinaire en vue soit de prononcer une sanction disciplinaire soit de révoquer le sursis. Le sursis peut également être révoqué lorsqu'une nouvelle sanction disciplinaire est imposée.

Art. 16

Elke veroordeling voor misbruik van vertrouwen in de zin van het artikel 491 van het Strafwetboek leidt ambtshalve tot de schrapping van de vastgoedmakelaar door de Kamer.

Elke voorafgaande veroordeling op basis van het artikel 491 van het Strafwetboek verhindert de beoefening van de activiteit van vastgoedmakelaar.

In geval van vaststelling van verduistering, kan de Kamer de vastgoedmakelaar schorsen of schrappen van de lijst.

Art. 17

De beslissingen waarbij een schorsing of schrapping wordt opgelegd, worden meegedeeld aan de Procureur-Generaal.

Art. 18

De tuchtoverheid kan beslissen dat er aanleiding bestaat om de opschorting van de uitspraak van de tuchtsanctie te gelasten voor een door de tuchtoverheid te bepalen termijn, die echter niet meer dan vijf jaar mag bedragen. De opschorting kan afhankelijk worden gemaakt van de vervulling van een aantal voorwaarden, waaronder het binnen een bepaalde termijn volgen van een welbepaalde vorming. Bij niet-naleving van de opgelegde voorwaarden roept de tuchtoverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtoverheid te verschijnen met het oog op uitspreken van een tuchtstraf of het opheffen van de opschorting van de uitspraak.

De tuchtoverheid kan bij gemotiveerde beslissing gelasten dat de tenuitvoerlegging van de tuchtsanctie wordt uitgesteld. De duur van het uitstel mag niet minder dan een jaar en niet meer dan vijf jaar bedragen, met ingang van de datum van de uitspraak. Het uitstel kan afhankelijk worden gemaakt van de vervulling van een aantal voorwaarden, waaronder het binnen een bepaalde termijn volgen van een welbepaalde vorming. Bij niet-naleving van de opgelegde voorwaarden roept de tuchtoverheid het lid of de beoefenaar op om op een zitting van de tuchtoverheid te verschijnen met het oog op het horen uitspreken van een tuchtstraf of het horen opheffen van het uitstel. Het uitstel kan ook worden opgeheven wanneer een nieuwe tuchtstraf wordt opgelegd.

Art. 19

§ 1^{er} Lorsque les faits reprochés à un membre ou titulaire de la profession font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, l'assesseur juridique de la Chambre exécutive peut prendre les mesures conservatoires que la prudence impose, telles que notamment l'interdiction temporaire d'exercer la profession. Ces mesures conservatoires ne peuvent pas excéder une durée de trois mois.

À la demande de l'assesseur juridique, la durée des mesures conservatoires peut être prorogée d'une durée de maximum six mois par sentence motivée de la Chambre exécutive, après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

§ 2. L'intéressé peut faire appel des mesures conservatoires et de la prorogation de la durée des mesures conservatoires, exécutoires par provision, auprès de la Chambre d'appel.

Cet appel est notifié dans les huit jours de la notification de la décision de la Chambre exécutive par lettre recommandée à la poste au secrétaire de la Chambre d'appel qui convoque sans délai la Chambre.

Celle-ci prend une décision après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

Art. 20

Sur demande expresse du plaignant, le dispositif des décisions basées sur sa plainte, lui est communiqué. La Chambre peut décider, qu'à sa demande également, les motifs de la décision lui seront communiqués. La Chambre peut décider de façon motivée et sur base de motifs sérieux que la consultation du dossier disciplinaire lui sera accordée.

La Chambre peut décider de façon motivée que le dispositif des décisions sera communiqué aux tiers. A l'unanimité des voix, la Chambre peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que les motifs de la décision seront communiqués aux tiers ou que la consultation du dossier disciplinaire leur sera accordée.

Art. 19

§ 1. Wanneer wegens de aan een lid of een beoefenaar ten laste gelegde feiten gevreesd kan worden dat de verdere uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut, kan de rechtskundig assessor de bewarende maatregelen nemen, die de voorzichtigheid vereist, waaronder het tijdelijk verbod om het beroep uit te oefenen, nemen die de voorzichtigheid eist. Deze bewarende maatregelen mogen de termijn van drie maanden niet overschrijden.

Op verzoek van de rechtskundig assessor kan de termijn van de bewarende maatregelen met een termijn van maximum 6 maanden worden verlengd, bij een met redenen omklede beslissing van de uitvoerende kamer, nadat de belanghebbende werd gehoord of opgeroepen minstens acht dagen voor de zitting.

§ 2. De belanghebbende kan beroep aantekenen tegen de bewarende maatregelen en tegen de verlenging van de termijn van de bewarende maatregelen, bij voorraad uitvoerbaar, bij de Kamer van Beroep.

Dit beroep wordt binnen de acht dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer aan de secretaris van de Kamer van Beroep betekend bij een ter post aangetekende brief, die onmiddellijk de kamer bijeenroept.

Deze neemt een beslissing nadat de belanghebbende werd gehoord of opgeroepen minstens acht dagen voor de zitting.

Art. 20

Op uitdrukkelijk verzoek van de klager wordt hem het beschikkende gedeelte meegedeeld van de beslissingen gebaseerd op zijn klacht. De Kamer kan, eveneens op zijn verzoek, beslissen dat hem het motiverende gedeelte van de beslissingen wordt gecommuniceerd. De Kamer kan op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat hem inzage in het tuchtdossier wordt toegekend.

De Kamer kan op een met redenen omklede manier beslissen dat het beschikkende gedeelte van de beslissingen zal worden gecommuniceerd aan derden. Met eenparigheid van stemmen kan de Kamer op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat het motiverende gedeelte van de beslissingen wordt gecommuniceerd aan derden of dat hen inzage in het tuchtdossier wordt toegekend.

CHAPITRE 4

Dispositions pénales

Art. 21

Sans préjudice de l'application des peines prévues par le Code pénal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 500 à 5 000 euros ou d'une de ces peines seulement:

1° celui qui, sans y être autorisé, se sera attribué publiquement le titre professionnel d'agent immobilier et celui qui aura porté un titre ou aura ajouté à celui qu'il porte une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier;

2° celui qui aura exercé cette profession sans être inscrit au tableau des titulaires ou à la liste des stagiaires ou sans y être autorisé;

3° celui qui l'aura pratiquée alors qu'il faisait l'objet d'une mesure de suspension.

Le tribunal pourra en outre ordonner à titre définitif ou temporaire, la fermeture totale ou partielle des locaux utilisés par celui qui se sera rendu coupable d'une ou des infractions visées ci-dessus.

Les personnes morales qui exercent la profession d'agent immobilier conformément à la présente loi sont civilement responsables du paiement des amendes et de l'exécution des mesures de dédommagement auxquelles leurs organes et préposés ont été condamnés.

Art. 22

Toutes les dispositions du Livre 1^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables aux infractions prévues par la présente loi.

Art. 23

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, le personnel de la police fédérale, les fonctionnaires et agents des polices locales, ainsi que les fonctionnaires et agents désignés à cet effet par le Roi sur la proposition du ministre sont chargés de rechercher et de constater par des procès-verbaux les infractions à la présente loi.

HOOFDSTUK 4

Strafbepalingen

Art. 21

Onverminderd de toepassing van de in het Strafwetboek gestelde straffen wordt met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met een geldboete van 500 tot 5 000 euro of met slechts één van die straffen alleen gestraft:

1° hij die, zonder daartoe gemachtigd te zijn, zich openbaar een beroepstittel gereguleerd bij deze wet toe-eigent, evenals hij die een titel voert of die aan de beroepstittel die hij voert een vermelding toevoegt, welke tot verwarring kan leiden met deze beroepstittel;

2° hij die, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd, dat beroep uitoefent;

3° hij die het uitoefent terwijl hij het voorwerp is van een schorsingsmaatregel.

De rechtbank kan bovendien de definitieve of tijdelijke sluiting bevelen van een deel van de lokalen of alle lokalen die worden gebruikt door diegene die zich schuldig maakt aan één of meer van de hierboven bedoelde overtredingen.

De rechtspersonen die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen overeenkomstig deze wet zijn burgerrechtelijk aansprakelijk voor de betaling van boetes en de uitvoering van de herstelmaatregelen waartoe hun organen en aangestelden werden veroordeeld.

Art. 22

Al de bepalingen van Boek I van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85, zijn van toepassing op de in deze wet voorziene inbreuken.

Art. 23

Onverminderd de bevoegdheid van de officieren van gerechtelijke politie, worden het personeel van de federale politie, de ambtenaren en agenten van de plaatselijke politie en de ambtenaren en agenten, te dien einde door de Koning aangeduid op voorstel van de minister, belast met het opsporen en vaststellen in processen-verbaal van de inbreuken op deze wet.

Ces procès-verbaux font foi jusqu'à preuve du contraire. Ils sont transmis sans délai aux officiers compétents du Ministère public; une copie en est adressée à l'auteur de l'infraction, ainsi qu'au ministre précité dans les sept jours ouvrables de la constatation des infractions, le tout à peine de nullité.

Art. 24

Les personnes auxquelles la présente loi s'applique sont tenues de fournir tous renseignements et documents nécessaires pour en vérifier l'application.

Sera puni d'un emprisonnement de huit à quinze jours et d'une amende de 500 à 5 000 euros ou d'une de ces peines seulement, celui qui refusera de fournir les renseignements et documents visés à l'alinéa précédent ou qui s'opposera aux mesures de contrôle.

Art. 25

Les délais mentionnés dans la présente loi se calculent conformément aux articles 48 à 57 du Code judiciaire.

CHAPITRE 5

Dispositions transitoires

Art. 26

Les arrêtés d'exécution de la loi-cadre qui s'appliquent à l'Institut et qui ne sont pas contraires à la présente loi, demeurent en vigueur jusqu'à leur abrogation ou leur remplacement par des arrêtés pris en exécution de la présente loi.

Donné à Bruxelles, le 14 novembre 2012

ALBERT

PAR LE ROI,

*La ministre des Classes moyennes,
des PME et des Indépendants,*

Sabine LARUELLE

Deze processen-verbaal hebben bewijskracht tot tegenbewijs. Zij worden onverwijld toegezonden aan de bevoegde ambtenaren van het Openbaar Ministerie; een afschrift ervan wordt gezonden aan de overtreder, alsook aan de hierboven vermelde minister binnen zeven werkdagen, te rekenen vanaf de vaststelling der inbreuken, dit alles op straffe van nietigheid.

Art. 24

De personen die onder de toepassing van deze wet vallen zijn ertoe gehouden alle inlichtingen en documenten te verstrekken die nodig zijn om de toepassing ervan na te gaan.

Elke persoon, die weigert de bij het vorige lid bedoelde inlichtingen en documenten te verstrekken of zich tegen de onderzoeksmaatregelen verzet, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht tot vijftien dagen en met geldboete van 500 tot 5 000 euro of met slechts één van die straffen.

Art. 25

De in deze wet vermelde termijnen worden berekend overeenkomstig de artikelen 48 tot 57 van het Gerechtelijk Wetboek.

HOOFDSTUK 5

Overgangsbepalingen

Art. 26

De uitvoeringsbesluiten van de Kaderwet die van toepassing zijn op het Instituut en die niet strijdig zijn met deze wet, blijven van kracht tot zij worden opgeheven of vervangen bij besluiten genomen ter uitvoering van deze wet.

Gegeven te Brussel, 14 november 2012

ALBERT

VAN KONINGSWEGE,

*De minister van Middenstand,
KMO's en Zelfstandigen,*

Sabine LARUELLE