

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

13 décembre 2012

PROJET DE LOI
organisant la profession
d'agent immobilier

PROPOSITION DE LOI

créant un Institut professionnel
des agents immobiliers francophone
et un Institut professionnel
des agents immobiliers néerlandophone

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE L'ÉCONOMIE,
DE LA POLITIQUE SCIENTIFIQUE, DE L'ÉDUCATION,
DES INSTITUTIONS SCIENTIFIQUES ET CULTURELLES
NATIONALES, DE CLASSES MOYENNES
ET DE L'AGRICULTURE
PAR
MME **Cathy COUDYSER**

SOMMAIRE

Page

I. Exposés introductifs	3
A. Exposé introductif de la ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture	3
B. Exposé introductif de l'auteur de la proposition de loi créant un Institut professionnel des agents immobiliers francophone et un Institut professionnel des agents immobiliers néerlandophone	4
II. Discussion générale	5
III. Discussion des articles et votes	9

Documents précédents:

Doc 53 **2517/ (2012/2013):**

- 001: Projet de loi.
002: Amendement.

Voir aussi:

- 004: Texte adopté par la commission.

Doc 53 **0846/ (2010/2011):**

- 001: Proposition de loi de M. Annemans et consorts.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

13 december 2012

WETSONTWERP
houdende organisatie
van het beroep van vastgoedmakelaar

WETSVOORSTEL

tot oprichting
van een Nederlandstalig
en een Franstalig Beroepsinstituut
van Vastgoedmakelaars

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR HET BEDRIJFSLEVEN,
HET WETENSCHAPSBELEID, HET ONDERWIJS,
DE NATIONALE WETENSCHAPPELIJKE EN CULTURELE
INSTELLINGEN, DE MIDDENSTAND
EN DE LANDBOUW
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **Cathy COUDYSER**

INHOUD

Blz.

I. Inleidende uiteenzettingen	3
A. Inleidende uiteenzetting van de minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw	3
B. Inleidende uiteenzetting van de indiener van het wetsvoorstel tot oprichting van een Nederlandstalig en een Franstalig Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars	4
II. Algemene bespreking	5
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	9

Voorgaande documenten:

Doc 53 **2517/ (2012/2013):**

- 001: Wetsontwerp.
002: Amendement.

Voir aussi:

- 004: Tekst aangenomen door de commissie.

Doc 53 **0846/ (2010/2011):**

- 001: Wetsvoorstel van de heer Annemans c.s.

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Liesbeth Van der Auwera

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Cathy Coudyser, Peter Dedecker, Peter Luyckx, Karel Uyttersprot
PS	Isabelle Emmery, Julie Fernandez Fernandez, Olivier Henry, Karine Lalieux
MR	Katrin Jadin, Valérie Warzée-Caverenne
CD&V	Leen Dierick, Liesbeth Van der Auwera
sp.a	Ann Vanheste
Ecolo-Groen	Kristof Calvo
Open Vld	Willem-Frederik Schiltz
VB	Peter Logghe
cdH	Joseph George

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Zuhair Demir, Jan Van Esbroeck, Flor Van Noppen, Steven Vandeput, Bert Wollants
Colette Burgeon, Valérie Déom, Laurent Devin, Anthony Dufrane, Linda Musin
David Clarinval, Corinne De Permentier, Olivier Destrebecq
Jenne De Potter, Nathalie Muylle, Jef Van den Bergh
Caroline Gennez, Bruno Tobback
Meyrem Almaci, Ronny Balcaen
Mathias De Clercq, Frank Wilrycx
Hagen Goyvaerts, Barbara Pas
Christophe Bastin, Marie-Martine Schyns

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	Abréviations dans la numérotation des publications:	Afkorting en bij de nummering van de publicaties:
PS	:	Parti Socialiste	DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
MR	:	Mouvement Réformateur	QRVA:	Questions et Réponses écrites
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
sp.a	:	socialistische partij anders	CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	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)
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	PLEN:	Séance plénière
VB	:	Vlaams Belang	COM:	Réunion de commission
cdH	:	centre démocrate Humaniste	MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones		
LDD	:	Lijst Dedecker		
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie		

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants	Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers
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	Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de sa réunion du 11 décembre 2012.

I. — EXPOSÉS INTRODUCTIFS

A. Exposé introductif de la ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture

Mme Sabine Laruelle, ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture, fait observer que le projet de loi à l'examen vise à améliorer la législation existante.

C'est ainsi que le tableau des agents immobiliers sera scindé en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics. La distinction se justifie, dès lors que les activités des deux groupes sont relativement différentes. Les principes relatifs à l'exercice de ces professions sont inchangés. C'est ainsi qu'une personne peut demeurer syndic, même si elle ne fait que gérer son patrimoine familial, ou le patrimoine dont elle est copropriétaire, ou le patrimoine de la société dont elle est actionnaire ou associée.

Les titulaires d'une profession libérale qui sont également actifs en tant qu'agent immobilier, que syndic ou qu'intermédiaire (notaires, architectes, ...) pourront toujours intervenir en cette qualité, mais les ordres ou les instituts dont ceux-ci relèvent devront insérer, dans leur déontologie, un volet relatif à l'activité d'agent immobilier.

Les agents immobiliers et titulaires de professions libérales doivent transmettre chaque année la liste des copropriétés dont ils sont les syndics.

Le projet de loi à l'examen règle également l'exercice d'une activité d'agent immobilier dans le cadre d'une personne morale qui limite la responsabilité, ce qui est déjà autorisé par la loi pour les comptables et les architectes.

Les règles de procédure sont modifiées, en vue de lutter contre les indécidables de syndics malhonnêtes. La désignation de plusieurs assesseurs juridiques vise à accélérer la procédure.

Les sanctions sont alourdies, tant sur le plan pénal que disciplinaire: il devient possible de radier l'agent immobilier.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft het voorliggende wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 11 december 2012.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTINGEN

A. Inleidende uiteenzetting van de minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw

Mevrouw Sabine Laruelle, minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw, stelt dat het voorliggende wetsontwerp erop gericht is de bestaande wetgeving te verbeteren.

Zo wordt het tableau van vastgoedmakelaars in twee kolommen opgesplitst: de ene bestaat uit vastgoedmakelaarsbemiddelaars en de andere uit vastgoedmakelaars-syndici. Het onderscheid is verantwoord, aangezien de activiteiten van beide groepen nogal verschillen. Wat de principes betreft voor de uitoefening van deze beroepen, wordt alles ongemoeid gelaten. Zo kan een persoon als syndicus aanblijven, ook al beheert hij enkel het familiale vermogen, het vermogen waarvan hij mede-eigenaar is, of het vermogen van de vennootschap waarvan hij aandeelhouder of vennoot is.

Wie een vrij beroep uitoefent en als vastgoedmakelaar, syndicus of bemiddelaar werkzaam is (notarissen, architecten, ...), zal nog steeds in die hoedanigheid kunnen optreden, maar de orden en de instituten waaronder die persoon valt, zal in de plichtenleer een onderdeel moeten opnemen inzake de activiteit als vastgoedmakelaar.

De vastgoedmakelaars en de beoefenaars van vrije beroepen moeten elk jaar de lijst van mede-eigendommen, waarvan zij syndicus zijn, meedelen.

Het voorliggende wetsontwerp regelt tevens de uitoefening van een activiteit als vastgoedmakelaar in het kader van een rechtspersoon die de aansprakelijkheid beperkt, wat de wet reeds voor boekhouders en architecten toestaat.

Op het vlak van de procedureregels komt er vernieuwing, teneinde het bedrog van oneerlijke syndici tegen te gaan. De aanstelling van verscheidene rechtskundige assessoren wordt moet de procedure versnellen.

De sancties worden verzwaard, zowel op straf- als op tuchtrechtelijk gebied: de schrapping van de vastgoedmakelaar wordt mogelijk.

Les incompatibilités et les conflits d'intérêts sont également précisés. La transparence est aussi mise en œuvre, tant à l'égard des personnes directement concernées que des tiers.

L'Institut professionnel des Agents immobiliers (I.P.I.) va encore souscrire un contrat d'assurance afin de pouvoir intervenir lorsqu'un agent immobilier n'est pas assuré et commet une indécatesse. L'objectif est que l'I.P.I. puisse repérer les pratiques des agents immobiliers indécats.

B. Exposé introductif de l'auteur de la proposition de loi créant un Institut professionnel des agents immobiliers francophone et un institut professionnel des agents immobiliers néerlandophone

M. Peter Logghe (VB) souligne que le point de vue de son groupe diffère de la vision défendue par la ministre. En effet, la proposition de loi à l'examen (DOC 53 0846/001) donne suite au souhait de la confédération flamande des professions immobilières (*Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen*, CIB) de scinder l'institut, dont l'organisation est nationale, en un Institut professionnel des agents immobiliers francophone et un Institut professionnel des agents immobiliers néerlandophone. La proposition de loi vise également à simplifier les procédures de vote très complexes existant au sein de la structure nationale qui musellent la majorité flamande. D'ailleurs, le fonctionnement de l'organe, de composition unitaire et paritaire, n'est pas efficace, notamment en raison du fait que la Chambre exécutive et la Chambre d'appel sont, elles, totalement scindées. Le membre plaide dès lors pour la scission du Conseil national, du Bureau et du budget, afin que le droit réponde aux besoins actuels. Les problèmes au sein de l'I.P.I. ne sont pas particulièrement d'ordre linguistique, mais découlent plutôt de divergences de vues liées à des facteurs organisationnels et socio-économiques. Les marchés de l'immobilier des trois régions ont en effet des caractéristiques spécifiques et les législations de ces entités fédérées sont de plus en plus divergentes. Pour l'intervenant, il est clair que les agents immobiliers néerlandophones demandent avec insistance une adaptation du droit. Il déplore que le projet de loi à l'examen n'aille pas dans cette direction, mais compte sur le soutien du groupe linguistique néerlandophone en faveur de la proposition de loi.

Ook de onverenigbaarheden en de belangenconflicten worden nader gepreciseerd. Voorts wordt de transparantie uitgewerkt, zowel ten aanzien van rechtstreeks betrokken als derden.

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (B.I.V.) gaat nog een verzekeringscontract sluiten, zodat het kan inspringen, wanneer een vastgoedmakelaar niet verzekerd is en bedrog zou plegen. Bedoeling is dat het B.I.V. praktijken van oneerlijke vastgoedmakelaars zou kunnen opsporen.

B. Inleidende uiteenzetting van de indiener van het wetsvoorstel tot oprichting van een Nederlandstalig en een Franstalig Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

De heer Peter Logghe (VB) wijst erop dat de invalshoek van zijn fractie afwijkt van de visie, die de minister voorstaat. Het voorliggende wetsvoorstel (DOC 53 0846/001) komt immers tegemoet aan de wens van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB), om het nationaal georganiseerde instituut op te splitsen in een Nederlandstalig en een Franstalig beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Het wetsvoorstel beoogt eveneens de ingewikkelde stemprocedures, die thans in de nationale structuur bestaat om de Vlaamse meerderheid in het gareel te houden, te vereenvoudigen. Overigens werkt het unitair en paritair samengesteld orgaan niet efficiënt, mede door het feit dat de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep wel volledig gesplitst zijn. Het lid pleit bijgevolg voor de opsplitsing van de Nationale Raad, het Bureau en de begroting, zodat het recht aan de hedendaagse noden zou beantwoorden. De problemen binnen het B.I.V. zijn niet bepaald taalgebonden, maar vloeien veeleer voort uit contrasterende visies die te maken hebben met organisatorische en sociaal-economische factoren. De vastgoedmarkten in de drie gewesten vertonen namelijk specifieke kenmerken en daarnaast groeit de decreetgeving van die deelentiteiten uit elkaar. Voor de spreker is het duidelijk dat de Nederlandstalige vastgoedmakelaars aandringen op een aanpassing van het recht. Hij betreurt dat het voorliggende wetsontwerp niet die richting uitgaat, maar rekent op de steun van de Nederlandstalige taalgroep voor het wetsvoorstel.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme Cathy Coudyser (N-VA), rapporteuse, souhaite donner toutes les chances de réussite à la scission à venir et propose dès lors de se concentrer exclusivement sur le projet de loi à l'examen. S'il est vrai qu'il apporte certaines améliorations, il est dommage qu'il n'aborde pas certaines questions. Au sein de l'I.P.I., les francophones et les néerlandophones sont d'ailleurs déjà parvenus à un compromis en ce qui concerne la décentralisation, et il est incompréhensible que le gouvernement ne tienne pas compte de l'évolution sur le terrain. La membre déplore que l'organisation et la reconnaissance des stages relèvent du niveau fédéral bien que ces matières concernent des compétences communautaires. Il salue toutefois les mesures et les procédures disciplinaires quoique certaines notions juridiques soient insuffisamment définies, ce qui peut être source d'arbitraire. Le membre renvoie à l'avis du Conseil d'État (DOC 53 2517/001), notamment en ce qui concerne les "cas de malversations". La possibilité de récusation en cas de procédure disciplinaire est également insuffisamment élaborée. Enfin, il attire l'attention sur les exigences prévues en ce qui concerne le capital minimal requis pour pouvoir exercer l'activité d'agent immobilier dans le cadre d'une personne morale: il ne faudrait pas que les montants demandés chassent les petits agents et les syndicats du marché.

*
* *

M. Joseph George (cdH) indique que l'amateurisme et les abus ont certainement posé des problèmes par le passé et qu'il convenait dès lors d'intervenir. La question qui se pose à cet égard est de savoir si l'on ne pourrait pas édicter des règles qui s'apparenteraient aux normes appliquées aux avocats. Peut-être convient-il que le secteur édicte ses propres règles. Personne ne gagne d'ailleurs à ce que la situation se détériore en permanence. Le membre demande que l'on détecte efficacement les mauvaises pratiques et que celles-ci soient combattues, et demande aussi des explications supplémentaires à la ministre à ce sujet. En ce qui concerne l'assurance collective de l'I.P.I., le membre demande en outre si elle s'appliquera également aux notaires.

*
* *

Mme Linda Musin (PS) souscrit au projet de loi à l'examen, qui permet de réaliser un progrès considérable. La profession d'agent immobilier se professionnalise enfin et il y a également lieu de se réjouir de la transparence accrue. L'I.P.I. ne subit pas de réforme fondamentale, celle-ci pouvant éventuellement être examinée dans une

II. — ALGEMENE BESPREKING

Mevrouw Cathy Coudyser (N-VA), rapporteur, wil de toekomstige splitsing alle kansen geven en stelt daarom voor om zich exclusief toe te leggen op het voorliggende wetsontwerp. Ofschoon het een aantal verbeteringen biedt, is het jammer dat sommige aspecten onbesproken blijven. Binnen het B.I.V. hebben Franstaligen en Nederlandstaligen overigens reeds een vergelijk bereikt inzake decentralisatie, en het is onbegrijpelijk dat de regering geen rekening houdt met de evolutie in het veld. Het lid uit kritiek op het feit dat de inrichting en de erkenning van de stages op federaal niveau worden georganiseerd, terwijl deze materies gemeenschapsbevoegdheden zijn. De tuchtmaatregelen en -procedures krijgen wel bijval, hoewel sommige rechtsbegrippen onvoldoende zijn gedefinieerd, wat tot willekeur kan leiden. Het lid verwijst naar het advies van de Raad van State (DOC 53 2517/001), onder meer inzake "malversaties". Ook de mogelijkheid tot wraking in een tuchtprocedure is onvoldoende uitgewerkt. Tot slot vraagt het aandacht voor de vereisten inzake minimumkapitaal om in het kader van een rechtspersoon de activiteit van vastgoedmakelaar te kunnen uitoefenen: de bedragen moeten kleine makelaars en syndici niet uit de markt weren.

*
* *

De heer Joseph George (cdH) geeft aan dat amateurisme en misbruiken in het verleden zeker parten hebben gespeeld. Ingrijpen was daarom noodzakelijk. Vraag is daarbij of men geen regelgeving zou kunnen uitschrijven, die verwant is met de normen die op advocaten worden toegepast. Misschien is het wenselijk dat de sector eigen bepalingen zou uitvaardigen. Niemand heeft er trouwens belang bij dat de situatie continu zou verslechteren. Het lid verlangt een doeltreffende opsporing en bestrijding van verkeerde praktijken en verzoekt de minister om nadere uitleg in deze materie. Inzake de collectieve verzekering van het B.I.V. vraagt het lid nog, of zij ook voor notarissen zal gelden.

*
* *

Mevrouw Linda Musin (PS) schaart zich achter het voorliggende wetsontwerp, waarmee aanzienlijke vooruitgang wordt geboekt. Eindelijk wordt het beroep van vastgoedmakelaar op een professionele leest geschoeid en ook de toenemende transparantie wordt toegejuicht. Het B.I.V. wordt niet fundamenteel

phase ultérieure. Rétablir la confiance du consommateur serait déjà un beau résultat. Le copropriétaire et le locataire seront mieux protégés. La membre recommande que la formation et les services des agents immobiliers ou des syndics soient passés à la loupe à l'avenir, parce que de nombreux citoyens ont affaire à eux dans la vie courante. Après les scandales qui ont secoué la population, il était temps de remettre de l'ordre. Cela fait longtemps que le groupe de l'intervenante s'efforce d'améliorer la situation. En conclusion, elle s'enquiert de la raison pour laquelle les titulaires d'une profession libérale sont soumis à d'autres règles pour l'exercice d'activités en tant qu'agent immobilier. Elle s'informe également du point de vue de la ministre au sujet des assesseurs juridiques suppléants, qui ne bénéficient pas de la confiance de tout le monde.

*
* *

M. Ronny Balcaen (Ecolo-Groen) estime que le secteur concerné sera satisfait du projet de loi, ainsi qu'il ressort du point de vue du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNP). Personnellement, il est favorable au texte à l'examen, qui vise à mettre un terme à certains abus. Des problèmes semblent néanmoins exister en ce qui concerne les assurances. Qu'en est-il de la couverture collective?

*
* *

Mme Leen Dierick (CD&V) qualifie le texte à l'examen de projet de loi équilibré contenant des éléments positifs. Il est important que l'I.P.I. puisse attaquer les pratiques frauduleuses de certains agents. L'intervenante se félicite également que les notaires, avocats, comptables, architectes et géomètres puissent encore exercer la profession d'agent immobilier. Les ordres et instituts de ces catégories devront cependant insérer un volet spécifique dans leur déontologie. La ministre peut-elle clarifier l'objectif précis poursuivi à cet égard par le projet de loi? Les prescriptions déontologiques de ces professions doivent-elles renvoyer au code de déontologie de l'I.P.I., ou peuvent-elles établir leurs propres règles? Comment le contrôle sera-t-il exercé? L'intervenante estime qu'il est essentiel qu'une même activité soit soumise aux mêmes normes.

La membre se réjouit également de la transparence et de l'amélioration de la communication dans le cadre du traitement des plaintes, parce que le projet de loi apporte du changement. Un plaignant recevra le dispositif d'une

hervormd, wat eventueel wel in een volgende fase kan worden besproken. Dat het vertrouwen van de consument hersteld wordt, zou echter al een mooi resultaat betekenen. De mede-eigenaar en de huurder zullen een betere bescherming genieten. Het lid pleit ervoor om in de toekomst de opleiding en de dienstverlening van vastgoedmakelaars of syndici onder de loep te nemen, want talrijk zijn de burgers, die ze ontmoeten in hun gewone leven. Na de schandalen, die de bevolking hebben geteisterd, was het tijd om orde op zaken te stellen. De fractie waartoe de spreker behoort, ijvert reeds lang om de situatie te verbeteren. Tot besluit vraagt zij waarom de vrije beroepen aan andere regels worden onderworpen voor de uitoefening van activiteiten als vastgoedmakelaar. Ook verneemt zij graag het standpunt van de minister ten aanzien van de plaatsvervangende rechtskundige assessoren, die niet van iedereen evenveel vertrouwen krijgen.

*
* *

De heer Ronny Balcaen (Ecolo-Groen) meent dat de betrokken sector wel tevreden zal zijn met dit wetsontwerp, zoals ook blijkt uit het standpunt van het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat (AES). Zelf staat hij positief tegenover de voorliggende tekst, die bepaalde misstanden uit de wereld wil helpen. Wat de verzekeringen betreft, schijnen er niettemin problemen te bestaan. Hoe zit het met de collectieve dekking?

*
* *

Mevrouw Leen Dierick (CD&V) beschrijft de voorliggende tekst als een evenwichtig wetsontwerp, dat goede elementen bevat. Belangrijk is dat het B.I.V. de bedrieglijke praktijken van sommige makelaars zal kunnen tackelen. Ook het feit dat notarissen, advocaten, boekhouders, architecten en landmeters nog steeds het beroep van vastgoedmakelaar zullen kunnen uitoefenen, wordt met voldoening onthaald. De ordes en instituten van deze categorieën moeten wel een specifiek onderdeel in hun plichtenleer opnemen. Kan de minister verduidelijken wat het wetsontwerp op dat vlak juist beoogt? Dienen de voorschriften van deze beroepen in hun beroepsethiek te verwijzen naar het Reglement van plichtenleer van het B.I.V., of mogen zij hun eigen regels opstellen? Hoe zal de controle dan geschieden? Volgens de spreker is het essentieel dat eenzelfde activiteit aan dezelfde normen wordt onderworpen.

De transparantie en communicatieverbetering in het kader van de klachtenbehandeling stemt het lid tot tevredenheid, omdat het wetsontwerp verandering brengt. Een klager zal het beschikkend gedeelte van

décision et la Chambre pourra encore décider de lui transmettre la motivation, s'il en formule explicitement la demande. On peut néanmoins se demander pourquoi un plaignant ne pourrait recevoir ces pièces *ex officio*. La décision ne peut-elle pas être prononcée au cours d'une audience publique?

*
* *

La ministre répond qu'il a bien été tenu compte des observations du Conseil d'État dans le projet de loi, à présent que le mot "*malversatie*" a été remplacé par le mot "*verduistering*" dans la version néerlandaise, et le mot "*malversation*" par le mot "*détournement*" dans la version française.

En ce qui concerne le capital minimal, la ministre indique que la prudence s'impose: le montant ne peut en effet être trop élevé, afin de ne pas évincer les agents immobiliers du marché, mais il ne peut pas non plus être trop bas, car il n'offrirait plus de garantie. Aussi le montant sera-t-il fixé par arrêté royal.

La ministre a déjà commenté la question des assurances au cours de son exposé introductif. Les membres sont naturellement libres de déposer des propositions de loi en vue de durcir l'obligation d'assurance. Ils peuvent par exemple reproduire des dispositions déontologiques d'une catégorie professionnelle particulière dans la loi, qu'on peut faire respecter plus rigoureusement. Si l'I.P.I. prend une assurance, les membres de cet institut en ressentiront les conséquences. Les notaires, les avocats, les comptables, les architectes et les géomètres ne sont pas concernés en l'occurrence. Chaque ordre sera néanmoins tenu d'édicter des règles concernant les activités de ses membres. Les grands principes, tels que la loyauté et le devoir de discrétion, restent inchangés. Toutefois, il est possible, voire intéressant de contraindre les ordres à conclure des assurances collectives séparément. En tout cas, il ne serait pas admissible que l'I.P.I. fasse les frais des erreurs de certains notaires.

La ministre confirme que la proposition de loi à l'examen améliore la transparence et la communication, et qu'elle accélère aussi la procédure. Les décisions en audience publique ressembleraient toutefois à des procès d'inspiration civile ou pénale auxquels la ministre s'oppose pour l'instant, ne fût-ce que parce que personne n'a exprimé ce souhait. L'information sera communiquée plus rapidement. C'est l'essentiel.

een beslissing ontvangen en de Kamer kan dan nog beslissen om hem het motiverend gedeelte te bezorgen, indien hij dat verzoek expliciet formuleert. Toch kan men zich afvragen, waarom een klager niet *ex officio* die stukken zou ontvangen. Kan de uitspraak ook niet in een openbare zitting worden gedaan?

*
* *

De minister antwoordt dat het wetsontwerp degelijk rekening heeft gehouden met de opmerkingen van de Raad van State, nu het woord "*malversatie*" in de Nederlandse versie werd vervangen door het woord "*verduistering*", en het woord "*malversation*" door "*détournement*" in de Franse versie.

Wat het minimumkapitaal aangaat, stelt de minister dat voorzichtigheid geboden is: het bedrag mag inderdaad niet te hoog liggen, om de vastgoedmakelaars niet uit de markt te verdrijven, maar ook niet te laag, waardoor geen waarborg wordt geboden. Daarom zal dat bedrag bij koninklijk besluit worden bepaald.

De verzekeringen heeft de minister reeds toegelicht in haar inleidende uiteenzetting. Het staat de leden uiteraard vrij om wetsvoorstellen in te dienen met het oog op een strengere verzekeringsplicht. Ze kunnen bijvoorbeeld bepalingen uit de plichtenleer van een bepaalde beroepscategorie versluizen naar de wet, waarvan de naleving krachtiger kan worden afgedwongen. Wanneer het B.I.P. een verzekeringsovereenkomst zal sluiten, zullen de leden van het instituut daarvan de effecten ondervinden. Notarissen, advocaten, boekhouders, architecten en landmeters zijn hierbij niet betrokken. Wel zal elke orde worden verplicht om regels uit te vaardigen met betrekking tot de activiteiten van zijn leden. De grote beginselen als loyaliteit en discretieplicht blijven overeind. Het is desondanks mogelijk en zelfs interessant de ordes te dwingen om elk afzonderlijk bepaalde collectieve verzekeringen te doen contraheren. Het zou in ieder geval niet opgaan dat het B.I.V. voor de fouten van notarissen zou instaan.

De minister bevestigt dat de transparantie en communicatie erbij winnen in het voorliggende wetsvoorstel, zoals ook het snellere verloop van de procedure. Uitspraken in openbare zittingen zouden echter neigen naar burgerlijk of strafrechtelijk geïnspireerde procesvertoningen, waar de minister zich voorlopig tegen verzet, al was het maar omdat niemand die wens heeft uitgedrukt. De informatie zal vlotter worden meegedeeld, en dat is het belangrijkste.

En ce qui concerne le point de vue des différents acteurs de la société, la ministre indique que la loi ne répond pas à une commande sur mesure de l'I.P.I. ou du syndicat des propriétaires mais qu'elle est rédigée par le législateur. Le projet de loi transige entre les attentes de toutes les parties prenantes. Il convient de lutter contre les pratiques frauduleuses mais il ne faut pas exagérer pour autant.

*
* *

M. Peter Logghe (VB) insiste pour que l'assurance professionnelle collective et l'assurance en responsabilité professionnelle présentent une sécurité juridique formelle, cette question devant être prioritaire. Il serait insensé que des réglementations différentes se contredisent et que le justiciable doive en conclure qu'il n'a aucun recours contre personne.

*
* *

M. Ronny Balcaen (Ecolo-Groen) se rallie à la ministre et indique que le Parlement n'a pas pour mission de relayer certains intérêts collectifs. Le renvoi à certains acteurs de la société ne fait que contribuer au débat, les branches du pouvoir législatif devant rechercher, ensemble, des solutions dans le cadre d'un débat constructif.

*
* *

Mme Katrin Jadin (MR) présente l'*amendement n° 1* (DOC 53 2517/002) tendant à supprimer les mots "à des conditions en termes d'assurance en responsabilité professionnelle" dans l'article 3, alinéa 2, afin d'éviter de fâcheuses conséquences financières pour les intéressés.

Mme Katrin Jadin (MR) présente ensuite l'*amendement n° 2* (DOC 53 2517/002) tendant à insérer un nouvel article 4 concernant l'assurance des agents immobiliers. Pour plus d'informations, elle renvoie à sa justification.

Wat het standpunt van deze of gene maatschappelijke actor betreft, zegt de minister dat de wet geen bestelling op maat is van het B.I.V. of het A.E.S., maar door de wetgever wordt geschreven. Het wetsontwerp schippert tussen de verwachtingen van alle belanghebbenden. Bedrieglijke praktijken moeten worden bestreden, maar ook weer niet worden overdreven.

*
* *

De heer Peter Logghe (VB) dringt aan op formele rechtszekerheid met betrekking tot de collectieve beroepsverzekering en de verzekering beroepsaansprakelijkheid, wat prioritair tot stand moet komen. Het zou te gek zijn, mochten verschillende regelingen met elkaar botsen, waardoor de rechtzoekende daarbij tot de vaststelling zou komen dat hij tegen niemand verhaal heeft.

*
* *

De heer Ronny Balcaen (Ecolo-Groen) beaamt met de minister dat het Parlement geen doorgeefluik is van bepaalde collectieve belangen. De verwijzing naar sommige maatschappelijke spelers draagt slechts bij tot het debat, waarbij de takken van de wetgevende macht samen naar een oplossing zoeken in een constructief debat.

*
* *

Mevrouw Katrin Jadin (MR) dient een *amendement nr. 1* (DOC 53 2517/002) in, dat ertoe strekt de woorden "aan de voorwaarden met betrekking tot een beroepsaansprakelijkheidsverzekering" in artikel 3, tweede lid, te schrappen. Hiermee worden kwalijke financiële gevolgen vermeden voor de betrokkenen.

Het lid dient vervolgens een *amendement nr. 2* (DOC 53 2517/002) in, met het oog op de invoering van een nieuw artikel 4, dat de verzekering van vastgoedmakers behelst. Voor een toelichting verwijst zij naar de verantwoording.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Article 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucune discussion et est adopté par 15 voix et une abstention.

Art. 2

Cet article ne donne lieu à aucune discussion et est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 3

Mme Katrin Jadin (MR) présente un amendement n° 1 (DOC 53 2517/002) tendant à supprimer, dans l'article 3, alinéa 2, les mots “, à des conditions en termes d'assurance en responsabilité professionnelle”, ce qui évite des conséquences financières néfastes pour les intéressés.

Cet amendement est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

L'article ainsi modifié est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 3/1

Mme Katrin Jadin (MR) présente un amendement n° 2 (DOC 53 2517/002) tendant à insérer un article 3/1 (nouveau) qui vise l'assurance des agents immobiliers. Pour un commentaire, elle renvoie à la justification de l'amendement.

Cet amendement est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

L'article ainsi modifié est adopté par 15 voix et une abstention.

Art. 4 à 9

M. Ronny Balcaen (Ecolo-Groen) demande à la ministre d'expliquer le rapprochement de l'article 9, § 2, avec l'article 11 du projet de loi à l'examen. Comment faut-il interpréter la responsabilité civile du stagiaire? Est-il soumis au même régime que son maître de stage?

III.— ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

Artikel 1

Dit artikel geeft geen aanleiding tot discussie en wordt aangenomen met 15 stemmen en een onthouding.

Art. 2

Dit artikel geeft geen aanleiding tot discussie en wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 3

Mevrouw Katrin Jadin (MR) dient een amendement nr. 1 (DOC 53 2517/002) in, dat ertoe strekt de woorden “, aan de voorwaarden met betrekking tot een beroeps-aansprakelijkheidsverzekering” in artikel 3, tweede lid, te schrappen. Hiermee worden kwalijke financiële gevolgen vermeden voor de betrokkenen.

Dit amendement wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 3/1

Mevrouw Katrin Jadin (MR) dient een amendement nr. 2 (DOC 53 2517/002) in, met het oog op de invoering van een nieuw artikel 3/1, dat de verzekering van vastgoedmakelaars behelst. Voor een toelichting verwijst zij naar de verantwoording.

Dit amendement wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 15 stemmen en 1 onthouding.

Art. 4 tot 9

De heer Ronny Balcaen (Ecolo-Groen) vraagt de minister om de samenhang van artikel 9, § 2, met artikel 11 van het voorliggende wetsontwerp uit te leggen. Hoe moet de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de stagiair worden gelezen? Is hij aan hetzelfde regime onderworpen als zijn stagemeester?

Qu'en est-il de la responsabilité d'un stagiaire qui fait partie, avec son maître de stage, d'une personne morale qui n'est pas inscrite au tableau? Est-il lui-même responsable dans ce cas?

*
* *

La ministre répond qu'un agent immobilier, qui est inscrit au tableau et qui a achevé son stage, est habilité à créer une personne morale. Mais un stagiaire ne peut jamais créer seul une personne morale, ni posséder seule la personnalité juridique; il doit agir de concert avec son maître de stage. Il peut, certes, exercer une activité au sein d'une personne morale, voire en être actionnaire, à la condition qu'un maître de stage soit actif au sein de cette personne morale.

Le maître de stage n'est pas doté de la personnalité juridique, il est une personne physique. Le stagiaire n'est pas non plus doté de la personnalité juridique. Le stagiaire peut cependant agir en qualité de gérant d'une société, à la condition qu'il y ait un maître de stage. C'est par exemple le cas dans une entreprise familiale où le fils exerce une activité et y détient des parts en propriété. Un stagiaire ne pourrait, par exemple, jamais créer une société avec un groupe d'amis et y être le seul inscrit. La présence d'un maître de stage faisant partie de cette société est nécessaire.

En résumé, un stagiaire ne peut former une personne morale ni à lui seul, ni avec d'autres agents immobiliers. Il peut faire partie d'une personne morale, à la condition que son maître de stage fasse également partie de cette même personne morale. La limitation applicable aux stagiaires s'explique logiquement: il effectue en effet un stage.

Le stagiaire faisant partie d'une personne morale avec son maître de stage et qui n'est pas inscrit au tableau, est évidemment personnellement responsable.

En d'autres termes, les deux articles auxquels le membre renvoie doivent être lus conjointement selon une interprétation cumulative. Ils ne s'excluent pas mutuellement. Il convient donc d'en faire une lecture conjonctive ("et et"), pas une lecture disjonctive ("ou ou").

*
* *

Ces articles sont successivement adoptés par 13 voix et 3 abstentions.

Hoe zit het met de aansprakelijkheid van een stagiair, die samen met zijn stagemeester deel uitmaakt van een rechtspersoon, die niet is ingeschreven op het tableau? Is hij dan zelf aansprakelijk?

*
* *

De minister antwoordt dat een vastgoedmakelaar, die ingeschreven is op het tableau en zijn stage heeft voltooid, gerechtigd is om een rechtspersoon op te richten. Maar een stagiair kan zelf nooit als enige een rechtspersoon stichten, of alleen rechtspersoonlijkheid bezitten; hij moet samen met zijn stagemeester optreden. Hij kan wel in een rechtspersoon bedrijvig zijn, of zelfs aandeelhouder zijn, op voorwaarde dat er in die rechtspersoon een stagemeester actief is.

De stagemeester heeft geen rechtspersoonlijkheid, maar is een natuurlijke persoon. De stagiair zelf is evenmin met rechtspersoonlijkheid bekleed. Als zaakvoerder in een vennootschap kan de stagiair wel optreden, op voorwaarde dat er een stagemeester is. Dat is bijvoorbeeld het geval in een familiebedrijf, waar de zoon werkzaam is en ook aandelen in eigendom heeft. Een stagiair zou bijvoorbeeld nooit met een groepje vrienden een vennootschap kunnen oprichten en als enige ingeschreven zijn. De aanwezigheid van een stagemeester, die deel uitmaakt van die vennootschap, is noodzakelijk.

Kortom, een stagiair kan niet in zijn eentje een rechtspersoon vormen, noch met andere vastgoedmakelaars. Hij mag wel deel uitmaken van een rechtspersoon, op voorwaarde dat ook zijn stagemeester deel uitmaakt van diezelfde rechtspersoon. De beperking ten aanzien van stagiairs kan men logisch verklaren: hij loopt immers stage.

Een stagiair, die samen met zijn stagemeester deel uitmaakt van een rechtspersoon, die niet is ingeschreven op het tableau, is uiteraard zelf aansprakelijk.

Met andere woorden, de twee artikelen waarnaar het lid verwijst, moeten samen worden gelezen aan de hand van een cumulatieve interpretatie. Zij sluiten elkaar geenszins uit. Hier past dus een conjunctieve lezing ("en en"), geen disjunctie ("of of").

*
* *

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 10

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 13 voix contre 2 et une abstention.

Art. 11 à 17

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont successivement adoptés par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 18

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 13 voix contre 2 et une abstention.

Art. 19 à 26

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont successivement adoptés par 13 voix et 3 abstentions.

*
* *

À la suite de la décision prise par la présidente de la commission sur la base de l'article 78,4, du Règlement de la Chambre, le délai pour apporter des corrections au rapport est réduit.

L'ensemble des dispositions soumises à la commission, y compris les corrections d'ordre linguistique et légistique, est ensuite, par dérogation à l'article 82,1, du Règlement de la Chambre, immédiatement adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Par conséquent, la proposition de loi jointe créant un Institut professionnel des agents immobiliers francophone et un Institut professionnel des agents immobiliers néerlandophone devient sans objet (DOC 53 0843/001).

La rapporteuse,

Cathy COUDYSER

La présidente,

Liesbeth VAN der AUWERA

Art. 10

Dit artikel geeft geen aanleiding tot discussie en wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 2 en een onthouding.

Art. 11 tot 17

Deze artikelen geven geen aanleiding tot discussie en worden achtereenvolgens aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen

Art. 18

Dit artikel geeft geen aanleiding tot discussie en wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 2 en een onthouding.

Art. 19 tot 26

Deze artikelen geven geen aanleiding tot discussie en worden achtereenvolgens aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

*
* *

Ingevolge de beslissing van de commissievoorzitter op grond van art 78,4, van het Reglement van de Kamer wordt de termijn om verbeteringen in te dienen op het verslag ingekort.

Het geheel van de aan de commissie voorgelegde bepalingen, met inbegrip van taalkundige en wetgevingstechnische correcties, wordt vervolgens, in afwijking van artikel 82,1, van het Reglement van de Kamer, onmiddellijk aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Bijgevolg vervalt het toegevoegde wetsvoorstel tot oprichting van een Nederlandstalig en een Franstalig Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (DOC 53 0843/001).

De rapporteur,

Cathy COUDYSER

De voorzitter,

Liesbeth VAN der AUWERA

Liste des dispositions qui nécessitent des mesures d'exécution (article 78, 2., alinéa 4, du Règlement de la Chambre):

— sur la base de l'article 105 de la Constitution:

- article 3, alinéa 2;
- article 3, alinéa 3;
- article 4 (nouveau), alinéa 2;
- article 5, § 2;
- article 5, § 3;
- article 13, alinéa 1^{er};
- article 14, § 5;
- article 16.

— sur la base de l'article 108 de la Constitution: néant

Lijst van bepalingen die uitvoeringsmaatregelen vergen (artikel 78, 2, vierde lid, van het Reglement van de Kamer)

— op grond van artikel 105 van de Grondwet:

- artikel 3, tweede lid;
- artikel 3, derde lid 3;
- artikel 4 (nieuw), tweede lid;
- artikel 5, § 2;
- artikel 5, § 3;
- artikel 13, eerste lid 1;
- artikel 14, § 5;
- artikel 16.

— op grond van artikel 108 van de Grondwet: *nihil*