

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

6 december 2017

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van
11 februari 2013 houdende organisatie van het
beroep van vastgoedmakelaar**

**Wetsvoorstel betreffende de
kwaliteitsrekening 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
DE HEER **Werner JANSSEN**

INHOUD

Blz.

- | | |
|--|---|
| I. Inleidende uiteenzetting van de minister van
Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw
en Maatschappelijke Integratie | 3 |
| II. Algemene bespreking..... | 5 |
| III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen | 8 |

Zie:

Doc 54 **2756/ (2017/2018):**

001: Wetsontwerp.

Zie ook:

003: Tekst aangenomen door de commissie.

Doc 54 **0068/ (B.Z. 2014):**

001: Wetsvoorstel van de heer Terwingen c.s.

002: Toevoeging indiener.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

6 décembre 2017

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 11 février 2013
organisant la profession
d'agent immobilier**

**Proposition de loi relative au compte de
qualité des agents immobiliers**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'ÉCONOMIE, DE LA POLITIQUE SCIENTIFIQUE,
DE L'ÉDUCATION, DES INSTITUTIONS
SCIENTIFIQUES ET CULTURELLES NATIONALES,
DES CLASSES MOYENNES
ET DE L'AGRICULTURE
PAR
M. **Werner JANSSEN**

SOMMAIRE

Pages

- | | |
|---|---|
| I. Exposé introductif du ministre des Classes
moyennes, des Indépendants, des PME, de
l'Agriculture, et de l'Intégration sociale..... | 3 |
| II. Discussion générale..... | 5 |
| III. Discussion des articles et votes | 8 |

Voir:

Doc 54 **2756/ (2017/2018):**

001: Projet de loi.

Voir aussi:

003: Texte adopté par la commission.

Doc 54 **0068/ (S.E. 2014):**

001: Proposition de loi de M. Terwingen et consorts.

002: Ajout auteur.

7535

**Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport**

Voorzitter/Président: Jean-Marc Delizée

A. — Vaste leden / Titulaires:

N-VA	Rita Gantois, Werner Janssen, Johan Klaps, Bert Wollants
PS	Paul-Olivier Delannois, Jean-Marc Delizée, Fabienne Winckel
MR	Caroline Cassart-Mailleux, Benoît Friart, Isabelle Galant
CD&V	Leen Dierick, Griet Smaers
Open Vld	Patricia Ceysens, Nele Lijnen
sp.a	Ann Vanheste
Ecolo-Groen	Gilles Vanden Burre
cdH	Michel de Lamotte

B. — Plaatsvervangers / Suppléants:

Rita Bellens, Christoph D'Haese, Inez De Coninck, Peter Dedecker, Koen Metsu
Nawal Ben Hamou, Jacques Chabot, Laurent Devin, Karine Lalieux, Alain Mathot
Emmanuel Burton, Gautier Calomne, David Clarinval, Damien Thiéry
Nathalie Muylle, Jef Van den Bergh, Vincent Van Peteghem
Egbert Lachaert, Vincent Van Quickenborne, Tim Vandenput
Maya Detiège, Karin Temmerman
Kristof Calvo, Jean-Marc Nollet
Benoît Dispa, Vanessa Matz

C. — Niet-stemgerechtigd lid / Membre sans voix délibérative:

PP	Aldo Carcaci
----	--------------

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GOI	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
DéFI	:	Démocrate Fédéraliste Indépendant
PP	:	Parti Populaire
Vuye&Wouters	:	Vuye&Wouters

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000:	Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000:	Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV:	Compte Rendu Analytique
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:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

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

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd 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
courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 28 november 2017.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN MIDDENSTAND, ZELFSTANDIGEN, KMO'S, LANDBOUW EN MAATSCHAPPELIJKE INTEGRATIE

Dit wetsontwerp strekt ertoe de tuchtprocedure voor het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) transparanter te maken. Het geeft de klagers meer actiemiddelen. Het BIV, waarvan uiteraard de grote meerderheid van de leden de vigerende wettelijke en deontologische regels respecteert, ontvangt nieuwe middelen om op te treden tegen mogelijke oneerlijke vastgoedmakelaars. De cliënten van vastgoedmakelaars worden daarenboven beter beschermd tegen de insolventie van deze laatsten door het invoeren van een wettelijke regeling inzake de kwaliteitsrekening (beter gekend als “derdenrekening”). Ten slotte voorziet het in een administratieve vereenvoudiging voor syndici daar het namelijk de verplichting tot het verzenden van de lijsten van door hen beheerde verenigingen van mede-eigenaars aan het BIV schrapt.

Het ontwerp werd besproken met de vertegenwoordigers van de mede-eigenaars en met het BIV. Er werd een consensus bereikt tussen de verschillende standpunten.

In het kader van het vooronderzoek inzake tuchtdossiers betreffende vastgoedmakelaars wordt een mogelijkheid gegeven aan de klager om een herziening van het klassering zonder gevolg van zijn klacht te vragen. Er wordt dus een vorm van “hoger beroep” ingevoerd. Daartoe wordt een rechtskundig assessoraat algemeen ingericht. Hierin wordt een rechtskundig assessor algemeen benoemd voor elke taalrol.

Het BIV krijgt daarenboven nieuwe actiemiddelen om op te treden tegen oneerlijke vastgoedmakelaars. Meer bepaald het Bureau, zal in de toekomst de mogelijkheid hebben om de herziening te vragen van de beslissingen van de rechtskundig assessor tot het klasseren zonder gevolg van een klacht. Het zal eveneens beroep kunnen aantekenen tegen de beslissingen van de Uitvoerende kamers bij de Kamers van Beroep. Ook de rechtskundige assessoren algemeen zullen beroep kunnen aantekenen bij de Kamer van Beroep tegen een beslissing van de Uitvoerende Kamer. Dit kan nu reeds gebeuren door de betrokken vastgoedmakelaar, het Bureau en de rechtskundige assessoren.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de sa réunion du 28 novembre 2017.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DES CLASSES MOYENNES, DES INDÉPENDANTS, DES PME, DE L'AGRICULTURE, ET DE L'INTÉGRATION SOCIALE

Le projet de loi à l'examen vise à rendre plus transparente la procédure disciplinaire devant l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Il donne aux plaignants plus de moyens d'action. Il fournit également à l'IPI, dont l'écrasante majorité des membres respecte bien entendu les normes légales et déontologiques en vigueur, de nouveaux outils pour agir contre d'éventuels agents immobiliers indécents. Les clients d'agents immobiliers seront en outre mieux protégés contre l'insolventie de ces derniers via l'introduction d'un régime légal concernant le compte de qualité (mieux connu sous le nom de “compte tiers”). Enfin, il prévoit une simplification administrative pour les syndicats. Il supprime en effet l'obligation d'envoi des listes des associations des copropriétaires gérées par eux à l'IPI.

Le projet a été discuté avec les représentants des copropriétaires et l'IPI. Un consensus a été atteint sur les différents points de vue.

Dans le cadre de l'instruction en matière de dossiers disciplinaires concernant des agents immobiliers, le plaignant reçoit la possibilité de demander la révision du classement sans suite de sa plainte. Une forme “d'appel” est dès lors introduite. À cette fin, un assessorat juridique général est instauré. Un assesseur juridique général est par ailleurs nommé en son sein pour chaque rôle linguistique.

L'IPI reçoit de nouveaux moyens d'action pour agir contre les agents immobiliers indécents. Le Bureau aura ainsi à l'avenir la possibilité de demander la révision des décisions de classement sans suite prises par l'assesseur juridique. Il pourra également introduire un recours contre les décisions des Chambres exécutives auprès des Chambres d'appel. Les assesseurs juridiques généraux pourront, eux aussi, introduire un recours contre les décisions des Chambres exécutives auprès de la Chambre d'appel. Cette possibilité existe déjà actuellement pour l'agent immobilier concerné, le Bureau et les assesseurs juridiques.

Daarnaast krijgen het Bureau alsook de rechtskundige assessoren en rechtskundige assessoren generaal de mogelijkheid om via een spoedprocedure op basis van artikel 584 Gerechtelijk Wetboek aan de rechter te vragen bewarende maatregelen te nemen ten aanzien van oneerlijke vastgoedmakelaars.

Wat verstaat men onder bewarende maatregelen? Het kan gaan om de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder of de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen. Het doel bestaat er in elk geval in de mede-eigenaars en de consumenten preventief te beschermen in afwachting van een beslissing over de mogelijke schuld van een vastgoedmakelaar. Zo kan worden voorkomen dat de betrokken vastgoedmakelaar meer slachtoffers maakt en het imago van het beroep nog meer beschadigt.

De transparantie inzake de genomen voorlopige maatregelen en tuchtbeslissingen wordt eveneens vergroot. Dit ten eerste door een automatische overmaking van de voorlopige maatregelen en tuchtbeslissingen genomen in gevolge een klacht aan de klager. Voorts door de publicatie van belangrijke tuchtbeslissingen op de website van het Instituut. Deze maatregel biedt onmiskenbaar meer openheid naar het grote publiek.

Voor syndici geldt een bijzondere informatieplicht aan de verenigingen van mede-eigenaars in geval van een schorsing van langer dan een maand zonder uitstel of de schrapping van het tableau of de lijst van stagiairs. Deze maatregel beoogt de belangen van de mede-eigenaars te vrijwaren zonder echter onevenredige verplichtingen op te leggen.

Ten slotte strekt het ertoe vastgoedmakelaars te verplichten om gebruik te maken van kwaliteitsrekeningen, meer bepaald de derdenrekening en de rubriekrekening. Op een derdenrekening komen gelden van diverse bestemmingen terecht, terwijl op de rubriekrekening uitsluitend gelden gestort voor rekening van een bepaalde begunstigde of begunstigten met betrekking tot een welbepaalde zaak. Dankzij een duidelijke afscheiding tussen het privévermogen en het professionele vermogen van de vastgoedmakelaar zullen geldsommen die door klanten aan hem zijn toevertrouwd, beter beschermd worden. Zij mogen niet worden gebruikt voor andere doeleinden.

De kwaliteitsrekening zal dan ook twee risico's dekken: het risico van insolventie van de professioneel en het risico van fraude door de professioneel. Tot daar de voornaamste maatregelen die zijn opgenomen in het ontwerp. Aldus zal de consument nog beter worden beschermd en kunnen de vastgoedmakelaars zich nog

En outre, le Bureau et les assesseurs juridiques, ainsi que les assesseurs juridiques généraux, disposeront désormais de la possibilité de demander au juge de prendre des mesures conservatoires à l'encontre d'agents immobiliers malhonnêtes via une procédure d'urgence fondée sur l'article 584 du Code judiciaire.

Qu'entend-on par "mesures conservatoires"? Il peut s'agir de la désignation d'un administrateur provisoire ou du blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes. Ces mesures visent en tout cas à protéger préventivement les copropriétaires et les clients dans l'attente d'une décision sur l'éventuelle culpabilité d'un agent immobilier. Ceci afin d'éviter que l'agent immobilier concerné fasse plus de victimes et qu'il porte davantage atteinte à l'image de la profession.

La transparence est également renforcée pour les mesures provisoires et les décisions disciplinaires, d'abord grâce à la transmission automatique, au plaignant, des mesures provisoires et des décisions disciplinaires prises sur la base d'une plainte, puis grâce à la publication des décisions disciplinaires importantes sur le site web de l'institut. Cette mesure offrira indéniablement une plus grande transparence au grand public.

Pour les syndics, une obligation spécifique d'information des associations des copropriétaires est prévue en cas de suspension de plus d'un mois sans sursis ou d'une radiation du tableau ou de la liste des stagiaires. Cette mesure vise à préserver les intérêts des copropriétaires sans imposer des obligations démesurées.

Enfin, le projet de loi vise à contraindre les agents immobiliers à utiliser des comptes de qualité, c'est-à-dire le compte de tiers et le compte rubriqué. Le compte de tiers accueille les fonds de divers destinataires, tandis que le compte rubriqué, quant à lui, n'accueille que des fonds versés pour le compte d'un bénéficiaire déterminé ou de plusieurs bénéficiaires concernant un dossier déterminé. L'instauration d'une séparation claire entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l'agent immobilier permettra de mieux protéger les sommes d'argent confiées à ce dernier par ses clients. Les sommes d'argent ne peuvent pas être utilisées à d'autres fins.

Le compte de qualité couvrira donc désormais deux risques: le risque d'insolventie du professionnel et le risque de voir le professionnel se rendre coupable de fraude. Telles sont les principales mesures de ce projet, qui permettra aux consommateurs d'être mieux protégés et aux agents immobiliers de se professionnaliser

verder professionaliseren. De minister hoopt dan ook dat binnen de commissie een ruime consensus tot stand komt.

II. — ALGEMENE BESPREKING

Mevrouw Griet Smaers (CD&V) is tevreden dat het wetsvoorstel van CD&V (DOC 54 68/001) integraal in het wetsontwerp werd overgenomen. Dankzij een duidelijke afscheiding tussen het privévermogen en het professionele vermogen van de vastgoedmakelaar worden geldsommen, door klanten aan hem toevertrouwd, beter beschermd: zij mogen niet worden gebruikt voor andere doeleinden en bij een eventueel faillissement vallen zij buiten het faillissement. De spreker wenst te vernemen hoeveel klachten per jaar door burgers worden geformuleerd aangaande de praktijken van vastgoedmakelaars. Welke bezorgdheden waren er bij de sector zelf bij de voorbereiding van dit wetsontwerp?

Mevrouw Isabelle Galant (MR) stelt dat het wetsvoorstel er toe strekt de praktijken van een kleine minderheid malafide vastgoedmakelaars aan te pakken, zij ondermijnen de reputatie van de hele sector. De spreker onderstreept het grote draagvlak dat in de sector bestaat om over te gaan tot de voorgestelde hervormingen, zowel het BIV als het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) werden geraadpleegd. De spreker brengt in herinnering dat België meer dan 180 000 mede-eigendommen telt en dat tussen 3 en 4,5 miljoen personen leven in een woning die onder het regime van de mede-eigendom valt. Mevrouw Galant is vooral verheugd dat de reeds bestaande deontologische verplichting om een afscheiding te maken tussen het privévermogen en het professionele vermogen van de vastgoedmakelaar nu ook een wettelijke verplichting wordt.

Mevrouw Nele Lijnen (Open Vld) steunt het wetsontwerp omdat het een grote verbetering vormt. De klager wordt onmiddellijk op de hoogte gebracht van de beslissing van de rechtskundige assessor of de assessor generaal, de beroepsmogelijkheden worden uitgebreid en er is publicatie van de genomen beslissingen door het BIV. Verder is er een betere bescherming van de consument in geval van wanbeheer.

Mevrouw Ann Vanhese (sp.a) is van oordeel dat de commissie kan overgaan tot het houden van een hoorzitting opdat de leden van de commissie zelf kunnen vaststellen hoe groot de consensus is over het voorliggende wetsontwerp. De spreker vraagt zich af of het openen van een “derdenrekening” niet beter door tussenkomst van een notaris zou gebeuren.

encore d'avantage. Le ministre espère donc qu'il pourra recueillir un large consensus au sein de la commission.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme Griet Smaers (CD&V) se félicite que la proposition de loi déposée par le CD&V (DOC 54 68/001) ait été intégralement reprise dans le projet de loi. L'instauration d'une séparation claire entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l'agent immobilier permet de mieux protéger les sommes d'argent confiées à ce dernier par ses clients: ces sommes d'argent ne peuvent plus être utilisées à d'autres fins et ne tombent pas dans la masse en cas de faillite. L'intervenante s'enquiert du nombre de plaintes déposées chaque année par les citoyens au sujet des pratiques des agents immobiliers. Quelles étaient les préoccupations du secteur même lors de la préparation du projet de loi à l'examen?

Mme Isabelle Galant (MR) fait observer que le projet de loi vise à lutter contre les pratiques d'une petite minorité d'agents immobiliers malhonnêtes, qui minent la réputation de l'ensemble du secteur. L'intervenante pointe le large soutien que le secteur apporte aux réformes proposées; tant l'IPI que le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) ont été consultés. L'intervenante rappelle que la Belgique compte plus de 180 000 copropriétés et qu'entre 3 et 4,5 millions de personnes vivent dans un logement relevant du régime de la copropriété. Mme Galant se réjouit particulièrement que l'obligation déontologique d'établir une séparation entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l'agent immobilier devienne à présent une obligation légale.

Mme Nele Lijnen (Open Vld) soutient le projet de loi, dès lors qu'il constitue une réelle avancée. Le plaignant est d'emblée informé de la décision de l'assesseur juridique et de l'assesseur général, les possibilités de recours sont étendues et les décisions prises par l'IPI sont publiées. Par ailleurs, le consommateur bénéficie d'une meilleure protection en cas de mauvaise gestion.

Mme Ann Vanhese (sp.a) estime que la commission peut procéder à l'organisation d'une audition de façon à ce que ses membres puissent constater eux-mêmes l'ampleur du consensus à propos du projet de loi à l'examen. L'intervenante se demande s'il ne vaudrait pas mieux que l'ouverture d'un “compte de tiers” se fasse par l'intermédiaire d'un notaire.

De heer Werner Janssen (N-VA) vraagt of het voorgestelde systeem voor de vastgoedmakelaar ook kan uitgerold worden voor andere beroepsinstututen. De spreker wenst verder te weten of de minister een invulling kan geven aan het begrip “oneerlijke makelaar”.

De heer Michel de Lamotte (cdH) stelt dat het wetsontwerp beantwoordt aan de vraag naar administratieve vereenvoudiging vanuit de sector. De deontologische verplichting van de “derdenrekening” wordt nu een wettelijke verplichting voor de vastgoedmakelaar. De zaken zijn nu transparanter voor iedereen.

De heer Gilles Vanden Burre (Ecolo-Groen) is van oordeel dat het wetsontwerp de consument beter beschermt, de misbruiken van een minderheid worden verder uitgebannen.

Voorzitter Jean-Marc Delizée (PS) herinnert eraan dat de PS-fractie tijdens de vorige zittingsperiode een wetsvoorstel betreffende de mede-eigendom heeft ingediend. Dat wetsvoorstel wees erop dat “[d]e jongste jaren [...] als gevolg van frauduleuze praktijken van [sommige beroepssyndici] en het onvermogen van de controle-instanties om de nodige sancties te treffen, talrijke schandalen [zijn] opgedoken”. Het wetsontwerp heeft betrekking op 183 000 eigendommen, die samen 1,3 miljoen wooneenheden en een bevolking van 4 miljoen mensen vertegenwoordigen.

In 2014 en 2015 zijn maar liefst 2 400 klachten ingediend.

Enkele verduisteringsdossiers waarrond een schandaal is ontstaan, zijn de zaak-Marevoet in Brussel, waar voor 750 000 euro is verduisterd (waarvan 300 000 euro voor één enkele residentie met 150 mede-eigenaren in Anderlecht), of het dossier-Maréchal Gerex in Luik, waar voor 200 000 euro is verduisterd aan voorschotten op verkoop en/of aan huurwaarborg.

Dat debat had aanleiding gegeven tot talrijke hoorzittingen met het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS), de confederaties van vastgoedmakelaars van België, hogleraren en het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De ter bespreking voorliggende tekst beantwoordt aan talrijke opmerkingen die in dat verband zijn geformuleerd en komt evenwichtig en positief over. Niettemin heeft de heer Delizée enkele vragen. Hoe zit het in de eerste plaats met de aanneming van de nieuwe gedragscode van het BIV, inclusief de maatregelen tegen

M. Werner Janssen (N-VA) demande si le système proposé pour les agents immobiliers pourrait également être déployé pour d’autres instituts professionnels. L’intervenant souhaite par ailleurs savoir si le ministre peut préciser ce qu’il entend concrètement par “agent indélicat”.

Selon *M. Michel de Lamotte (cdH)*, le projet de loi répond à la demande de simplification administrative qui émane du secteur. L’obligation déontologique du “compte de tiers” devient à présent une obligation légale pour l’agent immobilier, ce qui rend la situation plus transparente pour tous.

M. Gilles Vanden Burre (Ecolo-Groen) estime que le projet de loi protège mieux le consommateur et qu’il réduit davantage les risques d’abus commis par une minorité.

M. Jean-Marc Delizée (PS), président, rappelle que le groupe PS avait déposé, sous la précédente législature, une proposition de loi relative à la copropriété. La proposition rappelait que “ces dernières années, de nombreux scandales ont éclaté, suite aux pratiques frauduleuses de certains syndics professionnels, combinées à l’incapacité des instances de contrôle de prendre les sanctions qui s’imposent”. Le projet concerne 183 000 propriétés qui représentent 1.3 million unité d’habitation et une population de 4 million de personnes.

En 2014 et 2015 pas moins de 2 400 plaintes ont été instruites.

Parmi les dossiers de détournement qui ont fait scandale, on peut citer l’affaire Marevoet à Bruxelles où 750 000 euros ont été détournés dont 300 000 euros pour une seule résidence à Anderlecht de 150 copropriétaires ou encore le dossier Maréchal Gerex à Liège avec 200 000 euros de détournements d’acompte sur vente et/ou de cautions locatives.

De ce débat, avaient résulté de nombreuses auditions avec l’institut professionnel des agents immobiliers (IPI), le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), les confédérations des immobiliers de Belgique, des professeurs d’université et l’Institut des réviseurs d’entreprise.

Le texte à l’examen répond à de nombreuses remarques formulées dans ce cadre et il paraît équilibré et positif. M. Delizée a néanmoins certaines questions. Premièrement, qu’en est-il de l’adoption de nouveau code de déontologie de l’IPI avec les mesures contre le commissionnement illégal? En l’état, elles ne sont

onwettige commissies? Momenteel zijn die maatregelen nog steeds niet van toepassing. Al maanden geleden had het BIV de minister voorstellen moeten doen: hoe ver staan we vandaag?

De tweede vraag van de spreker heeft betrekking op artikel 7 van het wetsontwerp. Dat artikel beoogt een nieuwe bevoegdheid toe te kennen aan het BIV. De rechtskundig assessor zal de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg om bewarende maatregelen kunnen verzoeken op basis van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Paragraaf 2 voorziet erin dat “[h]et Bureau [...] zich voor het nemen van de beslissing tot het vragen van bewarende maatregelen (...) [baseert] op de nota inzake het doorsturingsbeleid opgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de minister bevoegd voor Middenstand”.

Nu blijkt dat het BIV de minister nog geen enkel voorstel zou hebben gedaan. Het ware nuttig dat het BIV onverwijld voorstellen doet, omdat de maatregel anders geenszins zal kunnen worden toegepast.

Ten slotte gaat hij ook in op de openbaarmaking van de tuchtrechtelijke beslissingen of de voorlopige maatregelen. Artikel 6 van het wetsontwerp stelt interessante maatregelen in uitzicht op het vlak van de openbaarmaking van tuchtrechtelijke beslissingen of voorlopige maatregelen. Zij zullen hoe dan ook nog worden ingeperkt.

In het bijzonder geeft de memorie van toelichting aan dat het “niet altijd nodig [is] de mede-eigendommen op de hoogte te brengen van de problemen met één specifieke syndicus. Dit dient geval per geval bekeken te worden door respectievelijk de rechtskundig assessor of rechtskundig assessor generaal, of door de Uitvoerende Kamer”. Had men hierin niet verder mogen gaan?

De minister dankt de leden van de commissie voor hun input en hun vertrouwen. Hij stelt vast dat bij alle politieke families de overtuiging heerst dat dit ontwerp beantwoordt aan een maatschappelijke vraag. Hij benadrukt het goede, ernstige werk van de overgrote meerderheid van de vastgoedmakelaars. Nochtans is er een kleine minderheid die grote problemen veroorzaakt. Volgens de cijfers uit een rapport van het BIV blijkt dat 2403 klachten werden ingediend in de periode 2014-2015. In 733 dossiers werd een tuchtbeslissing genomen. 72 tuchtbeslissingen betreffen klachten inzake de verduistering van gelden. 4 tuchtbeslissingen betreffen klachten inzake verborgen commissielonen.

toujours pas d'application. L'IPI devait formuler des propositions au ministre depuis des mois: où en est-on?

Deuxièmement sur l'article 7 du projet. Il octroie une nouvelle compétence à l'IPI. En effet, l'assesseur juridique pourra demander au président du tribunal de première instance de prendre des mesures conservatoires sur base de l'art. 584 du Code judiciaire.

Le § 2 prévoit que “pour prendre la décision de demander des mesures conservatoires, le Bureau se base sur la note de politique de poursuite établie par le Conseil national et approuvée par le ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions.”

Or il nous revient qu'à ce jour, l'IPI n'a encore fait aucune proposition au ministre. Il serait utile que l'IPI dès à présent fasse des proportions car à défaut, la mesure ne recevra aucune application.

Enfin, sur la publicité des décisions disciplinaires ou de mesures provisoires. Le projet prévoit à l'article 6 des mesures intéressantes en matière de publicité des décisions disciplinaires ou de mesures provisoires. Mais elles feront toutefois l'objet de limitations.

En particulier, l'exposé des motifs indique qu'“il n'est pas toujours nécessaire de mettre au courant les copropriétaires des problèmes liés à un syndic spécifique: ceci doit être jugé au cas par cas respectivement par l'assesseur juridique ou la chambre exécutive.” Est-ce qu'il n'aurait pas été utile d'aller plus loin?

Le ministre remercie les membres de la commission pour leur participation et leur confiance. Il constate que toutes les familles politiques sont convaincues que le projet de loi à l'examen répond à une demande de la société. Il souligne la qualité et le sérieux du travail effectué par la grande majorité des agents immobiliers. Il existe cependant une petite minorité qui cause de gros problèmes. Selon les chiffres du rapport de l'IPI, 2403 plaintes ont été déposées dans la période 2014-2015. Dans 733 dossiers une décision disciplinaire a été prise. 72 décisions disciplinaires concernent des plaintes de détournement de fonds. 4 décisions disciplinaires concernent des plaintes de commissions occultes.

De minister benadrukt dat het ontwerp werd uitgewerkt in overleg met de sector waardoor meer transparantie en een verdere professionalisering wordt bereikt. Het uitbreiden van de beroepsmogelijkheden, met name beroep in geval van klassement zonder gevolg, komt tegemoet aan de verlangens van de rechtzoekenden.

Ook de publicatie van tuchtbeslissingen op de website van het BIV draagt bij tot een grotere openheid naar het grote publiek.

De minister hoopt begin 2018 een voorstel m.b.t. een nieuwe deontologische code van het BIV te kunnen voorleggen aan de Ministerraad. Het voorstel lijkt een goed evenwicht te garanderen tussen de belangen van de cliënten en de vastgoedmakelaars.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

De artikelen 1 tot 13 worden eenparig aangenomen.

Het gehele wetsontwerp wordt vervolgens, mits enkele tekstcorrecties, eenparig aangenomen. Bijgevolg vervalt het toegevoegde wetsvoorstel ingediend door de heer Raf Terwingen c.s. (DOC54 0068/001).

De rapporteur,

De voorzitter,

Werner JANSSEN

Jean-Marc DELIZÉE

Bepalingen die een uitvoeringsmaatregel vereisen (artikel 78.2 van het Reglement van de Kamer):

— met toepassing van artikel 105 van de Grondwet: art. 9;

— met toepassing van artikel 108 van de Grondwet: *nihil*.

Le ministre souligne que le projet a été élaboré en concertation avec le secteur, ce qui permet d'accroître la transparence et la professionnalisation. L'extension des possibilités de recours, à savoir au recours en cas de classement sans suite, répond au souhait des justiciables.

La publication des décisions disciplinaires sur le site internet de l'IPI contribue également à accroître l'ouverture vis-à-vis du grand public.

Le ministre espère pouvoir présenter au conseil des ministres une proposition relative à un nouveau code déontologique pour l'IPI début 2018. La proposition semble garantir un bon équilibre entre les intérêts des clients et des agents immobiliers.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Les articles 1^{er} à 13 sont adoptés à l'unanimité.

L'ensemble du projet de loi, moyennant quelques corrections de texte, est ensuite adopté à l'unanimité. La proposition de loi jointe déposée par M. Raf Terwingen et consorts (DOC54 0068/001) devient dès lors sans objet.

Le rapporteur,

Le président,

Werner JANSSEN

Jean-Marc DELIZÉE

Dispositions qui nécessitent des mesures d'exécution (article 78, 2, du Règlement de la Chambre):

— en application de l'article 105 de la Constitution: art. 9;

— en application de l'article 108 de la Constitution: néant.