

Chambre des Représentants

SESSION 1975-1976

24 JUIN 1976

PROJET DE LOI

organisant les professions d'agent immobilier
et d'expert-conseil en valeurs immobilières.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis de nombreuses années, se pose le problème de l'organisation et de la reconnaissance des professions indépendantes.

Cette organisation a fait un grand pas en avant lorsque, sous l'impulsion des groupements intéressés, fut votée la loi du 24 décembre 1958 relative à l'exercice des activités professionnelles dans les petites et moyennes entreprises du commerce et de l'artisanat, réglementation d'ailleurs adaptée aux besoins démontrés par l'expérience le 15 décembre 1970.

Il importe cependant de considérer que cette législation, visant essentiellement les milieux de l'artisanat tend à réglementer l'accès à des professions où le caractère manuel de l'activité est prédominant.

La liste des arrêtés royaux la rendant applicable à différents secteurs de la vie économique est d'ailleurs concluante à cet égard.

Le développement quasi explosif du secteur tertiaire que l'on s'accorde généralement à considérer comme une caractéristique de la seconde moitié du XX^e siècle rend plus sensible encore l'absence de statut défini pour les professions ressortissant à ce secteur, principalement pour celles dont la prestation de services se caractérise par un aspect avant tout intellectuel. La liberté complète d'installation sans aucune justification d'expérience ou de qualification professionnelle, d'honorabilité ou de solvabilité aboutirait à une situation que l'on peut sans exagération qualifier d'anarchique et à laquelle il est grand temps d'apporter remède.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1975-1976

24 JUNI 1976

WETSONTWERP

tot regeling van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden.

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Sedert tal van jaren is het probleem van de regeling en van de erkenning van de zelfstandige beroepen aan de orde.

De regeling heeft een grote stap voorwaarts gedaan toen de wet van 24 december 1958 betreffende de uitoefening van de beroepswerkzaamheden in de kleine en middelgrote handels- en ambachtsondernemingen — een reglementering die trouwens op 15 december 1970 werd aangepast aan de behoeften die door de ervaring werden aangetoond — werd goedgekeurd onder de impuls van de betrokken groeperingen.

Er moet nochtans worden opgemerkt dat deze wetgeving, die hoofdzakelijk de ambachtelijke kringen beoogt, tot doel heeft de toegang te regelen tot beroepen waar de handenarbeid overwegend is.

De lijst van de koninklijke besluiten waarbij zij toepasselijk wordt gemaakt op verschillende sectoren van het bedrijfsleven is trouwens afdoend in dit opzicht.

De als het ware explosieve ontwikkeling van de tertiaire sector die men over het algemeen beschouwt als een kenmerk van de tweede helft van de XX^e eeuw doet de afwezigheid van een welbepaald statuut voor de beroepen die onder deze sector ressorteren, en hoofdzakelijk voor die waarvan de verlening van diensten is gekenmerkt door een in de eerste plaats intellectueel aspect, nog beter aanvoelen. De volledige vrijheid van vestiging zonder enige bewijsoverlevering van beroepservaring of -kwalificatie, van eerbaarheid of van solvabiliteit zou leiden tot een toestand die men zonder overdrijving kan bestempelen als wanordelijk en die dringend moet worden verholpen.

Le recours sans cesse généralisé aux services spécialisés ou prétendus tels qui déchargent le citoyen d'une partie toujours plus grande des formalités inhérentes à la complexité croissante de la vie sociale comporte un risque, grave et réel, dans la mesure où, par hypothèse, ignorant des techniques ou des valeurs régissant le domaine dans lequel il désire se décharger de ses soucis en en confiant la solution à des spécialistes, le citoyen choisit ces derniers sans critères valables d'appréciation pour éclairer son choix quant à la compétence dudit spécialiste.

Il importe au plus haut point que ces critères soient définis si l'on veut éviter les véritables catastrophes que peut engendrer, tant sur le plan humain que financier, le recours à de soi-disant spécialistes sans qualification.

Historiquement les plus anciennes, les professions qui bénéficient exclusivement — peut-être à tort — de la dénomination de libérales (médecins, notaires, avocats, architectes) ont obtenu par la voie d'une législation particulière la reconnaissance d'un statut propre impliquant, outre la reconnaissance de leur profession comme telle, la protection du titre porté par leurs membres et la mise en place d'organes autonomes de juridiction chargés de veiller au respect de la déontologie qu'ils ont élaborée.

Parallèlement à ces professions, s'est développé tout un réseau de métiers nouveaux dont on ne saurait actuellement imaginer l'absence dans la vie économique et sociale, les experts-comptables, les intermédiaires en assurances, les géomètres-experts, les agents immobiliers, les conseillers fiscaux, les conseillers en relations publiques, les différentes sortes d'experts..., etc.

Le développement quasi anarchique de ce secteur n'a pas manqué d'attirer l'attention des responsables politiques.

De nombreuses initiatives parlementaires peuvent être relevées, qui tendent essentiellement à réglementer les professions intellectuelles prestataires de services.

Parmi toutes les activités que nous venons de mentionner, celles qui concernent le secteur immobilier méritent tout notre intérêt.

Les raisons de légiférer en la matière ont déjà été exprimées dans de précédentes propositions de loi (proposition de M. Fimmers, Doc. Chambre n° 1024/1, 1964-1965; proposition de M. Lefère, Doc. Chambre n° 208/1, 1965-1966; proposition de M. d'Alcantara, Doc. Chambre n° 260/1, 1968-1969).

Elles tiennent à des considérations d'ordre national relatives au bon exercice des professions immobilières ainsi qu'à la nécessité de tenir compte de la situation existant dans les pays voisins à un moment où le libre établissement et la libre prestation de services deviennent une réalité concrète. D'autre part, le développement de la politique d'aménagement du territoire rend encore plus impérieux la nécessité de prévenir et de réprimer les abus pouvant exister dans le secteur professionnel intéressé.

Il est incontestable que le marché immobilier a connu au cours des dernières années un développement considérable et que les transactions immobilières se sont multipliées. Le marché immobilier a ainsi acquis une importance considérable, comparable à l'épargne mobilière et au secteur industriel.

En 1971 l'on recensait 160 000 mutations immobilières pour un montant de 67 milliards de francs. Les ventes de gré à gré représentaient environ 75 % de ces réalisations;

De steeds toenemende gebruikmaking van gespecialiseerde of als zodanig voorgestelde diensten, die de burger ontlasten van een steeds groter deel van de formaliteiten die verbonden zijn aan de stijgende complexiteit van het maatschappelijk leven, houdt een groot en werkelijk gevaar in voor zover de burger, bij onderstelling niets afwetend van de technieken of van de waarden die het gebied beheersen waarin hij zich van zijn zorg wil ontdoen door de oplossing ervan toe te vertrouwen aan specialisten, deze laatste kiest zonder geldige beoordelingsmaatstaven om zijn keuze voor te lichten met betrekking tot de bevoegdheid van deze specialisten.

Het is van het allergrootste belang dat deze maatstaven worden omschreven wil men de werkelijke catastrofes voorkomen waartoe een beroep op zogenaamde specialisten zonder kwalificatie aanleiding kan geven zowel op het menselijk als op het financieel vlak.

Historisch de oudste, hebben de beroepen die — wellicht ten onrechte — uitsluitend de benaming van vrije beroepen dragen (geneesheren, notarissen, advocaten, architecten) bij wege van een bijzondere wetgeving de erkenning bekomen van een eigen statuut dat, benevens de erkenning van hun beroep als zodanig, de bescherming van de door hun leden gevoerde titel en de totstandkoming van autonome juridictionele organen belast met het toezicht op de naleving van de door hen uitgewerkte plichtenleer inhoudt.

Parallel met deze beroepen heeft zich een heel net van nieuwe ambachten ontwikkeld waarvan men thans de afwezigheid in het economisch en sociaal leven niet kan indenken: de accountants, de bemiddelaars in verzekeringsaangelegenheden, de landmeters-experts, de makelaars in onroerende goederen, de fiscale raadgevers, de raadgevers in public relations, de verschillende soorten van experts..., enz.

De als het ware wanordelijke ontwikkeling van de sector heeft niet nagelaten de aandacht van de politieke verantwoordelijken te trekken.

Tal van parlementaire initiatieven kunnen worden genoemd, die hoofdzakelijk tot doel hebben de dienstverlenende intellectuele beroepen te reglementeren.

Onder alle werkzaamheden die wij zopas hebben vermeld, verdienen die welke betrekking hebben op de immobiliënssector onze algehele belangstelling.

De redenen om ter zake wetten te maken werden reeds opgegeven in vorige wetsvoorstellen (voorstel van de heer Fimmers, Stuk Kamer n° 1024/1, 1964-1965; voorstel van de heer Lefère, Stuk Kamer n° 208/1, 1965-1966; voorstel van de heer d'Alcantara, Stuk Kamer n° 260/1, 1968-1969).

Zij houden verband met beschouwingen van nationale aard betreffende de degelijke uitoefening van de immobilaire beroepen en met de noodzakelijkheid rekening te houden met de toestand die in de naburige landen bestaat op een ogenblik dat de vrije vestiging en de vrije verlening van diensten een concrete werkelijkheid worden. Ten slotte wordt het, door de recente initiatieven op het gebied van ruimtelijke ordening en de te verwachten ontwikkeling daarvan, een dwingender noodzakelijkheid de misbruiken in de betrokken beroepssector te voorkomen en te keer te gaan.

Het is onbetwistbaar dat de immobiliënmarkt in de loop van de jongste jaren een aanzienlijke ontwikkeling heeft gekend en dat het aantal transacties van onroerende goederen is toegenomen. De immobiliënmarkt heeft aldus een belangrijkheid verkregen die kan worden vergeleken met het effectensparen en met de industriësector.

In 1971 telde men 160 000 overgangen van onroerende goederen voor een bedrag van 67 miljard frank. De onderhandse verkopen vertegenwoordigden ongeveer 75 % van

le nombre de mutations réalisées avec le concours des agents immobiliers atteignait 90 000 opérations.

Ce chiffre de 67 milliards ne concernait que les ventes à l'exclusion des locations et des conseils en matière immobilière.

En 1974 on estime que 90 % du marché des locations sont entre les mains des agents immobiliers.

L'importance des intérêts en cause mérite l'établissement d'une protection à un double point de vue :

tout d'abord, il est nécessaire que les personnes intervenant en matière immobilière disposent d'une certaine compétence et qualification professionnelles; ensuite, il est indispensable que ces personnes soient soumises à des règles de comportement obligatoires sous peine de sanctions disciplinaires.

Le présent projet s'inscrit donc dans la tendance qui soumet les titulaires de professions intellectuelles prestataires de services relevant du secteur tertiaire à des règles déontologiques, dont l'exemple le plus caractéristique est la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services.

A cet égard, il a été jugé préférable de ne pas recourir à la loi-cadre, ainsi que cette dernière le permet; la procédure législative est justifiée en l'espèce par l'impact qu'il convient de donner à une tentative d'assainissement d'un secteur controversé.

Les particuliers qui recourent à des spécialistes ne sont pas les seuls à bénéficier de cette protection; nombreux sont les professionnels conscients de leurs devoirs, de leur rôle social, qui se plaignent de pâtir de la réputation acquise par certains de leurs collègues ayant une conception plus douteuse de la profession. Il est bien certain que dans un domaine aussi délicat qui touche à l'épargne privée, les fautes d'une minorité rejaillissent inévitablement sur l'ensemble de la profession.

En dotant la profession d'un organe déontologique chargé d'élaborer des règles de déontologie et d'en assurer le respect, le présent projet ne pourra qu'être bénéfique à l'intérêt général et à l'intérêt de la profession, en provoquant un assainissement salutaire.

D'un autre point de vue, le traité instituant la Communauté économique européenne a rendu applicables dans notre pays, les dispositions prévoyant à la fois le libre établissement et la libre prestation de services dans le chef de certains ressortissants étrangers et la libre circulation des capitaux.

Ainsi, les ressortissants de la Communauté européenne sont désormais assimilés aux nationaux; la seule exigence qui puisse leur être réclamée au moment de leur installation dans un pays membre est qu'ils se soumettent aux règlements en vigueur dans le pays d'accueil.

Notre pays n'ayant actuellement aucune réglementation en matière d'agence immobilière, il s'ensuit que les ressortissants des pays de la C. E. E. peuvent exercer librement en Belgique une profession qu'ils ne pourraient exercer dans leur pays d'origine, du moins de la même manière, lorsque cette profession est soumise à des règles strictes.

D'autre part, nos professionnels se voient interdire l'exercice de la profession à l'étranger faute de satisfaire aux règles qui y sont d'application.

Nous devons d'ailleurs constater que notre pays est incontestablement celui qui est le plus en retard en ce qui concerne la réglementation de la profession d'agent immobilier.

deze verwezenlijkingen; het aantal overgangen dat tot stand is gekomen met de medewerking van de makelaars in onroerende goederen bedroeg 90 000.

Dit bedrag van 67 miljard had alleen betrekking op de verkopen, met uitsluiting van de verhuringen en van de raadgevingen op het gebied van onroerende goederen.

Men schat dat in 1974 90 % van de verhuring in de handen is van de makelaars in onroerende goederen.

De omvang van de op het spel staande belangen verdient de invoering van een bescherming uit tweevoudig oogpunt :

in de eerste plaats is het noodzakelijk dat diegenen die bij de verhandeling van onroerende goederen optreden, een zekere beroepsbevoegdheid en beroepskwalificatie hebben; vervolgens is het onontbeerlijk dat zij worden onderworpen aan gedragsregels die zij, op straffe van sancties, verplicht zijn na te leven.

Dit ontwerp ligt dus in de lijn van de strekking die de beoefenaars van onder de tertiaire sector ressorterende dienstverlenende intellectuele beroepen onderwerpt aan deontologische regels van welke de meest kenmerkende de kaderwet van 1 maart 1976 is tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen.

In dit opzicht werd het verkieslijk geacht de kaderwet niet in te roepen, zoals zij het toelaat; de wetgevende procedure wordt hier gerechtvaardigd door de trefkracht die moet verleend worden aan een poging tot sanering van een omstreden sector.

De particulieren die een beroep doen op specialisten zijn niet alleen met deze bescherming gebaat. Talrijke vakmensen die zich van hun plichten en hun sociale taak bewust zijn beklagen zich erover te lijden te hebben onder de reputatie van sommige collega's die een twijfelachtiger opvatting hebben van het beroep. Het staat vast dat in een zo kies gebied, dat grenst aan het particulier sparen, de fouten van een kleine minderheid onvermijdelijk het geheel beroep treffen.

Door het beroep te voorzien van een deontologisch orgaan dat ermee belast is regels van de plichtenleer uit te werken en ze te doen naleven, kan dit ontwerp het algemeen belang en het belang van het beroep alleen maar ten goede komen door een heilzame sanering teweeg te brengen.

Uit een ander oogpunt heeft het Verdrag tot oprichting van de Europese Economische Gemeenschap in ons land bepalingen toepasselijk gemaakt waarbij tegelijk wordt voorzien in de vrije vestiging en de vrije verlening van diensten in hoofde van bepaalde vreemde onderdanen en in het vrij kapitaalverkeer.

Aldus worden de onderdanen van de Europese Economische Gemeenschap voortaan gelijkgesteld met de landgenoten en het enige wat van hen kan worden geëist wanneer zij zich in een lid-staat vestigen is dat zij zich onderwerpen aan de reglementen die van kracht zijn in het land dat hen opneemt.

Daar ons land op dit ogenblik geen enkele reglementering betreffende de kantoren voor vaste goederen heeft, kunnen de onderdanen van de landen van de E. E. G. in België vrij een beroep uitoefenen dat zij in hun land van herkomst niet zouden mogen uitoefenen, althans niet op dezelfde wijze, wanneer dit beroep is onderworpen aan strikte regels.

Anderdeels wordt aan onze vaklui verboden hun beroep in het buitenland uit te oefenen omdat zij niet voldoen aan de regels die er van toepassing zijn.

Wij moeten trouwens vaststellen dat ons land ongetwijfeld het land is dat de grootste achterstand heeft op het gebied van de reglementering van het beroep van makelaar in onroerende goederen.

Pour situer l'importance du rôle joué par les ressortissants de la Communauté dans notre pays en ce qui concerne la gestion immobilière, signalons que 90 % du marché des locations des immeubles de bureaux sont actuellement traités par des sociétés immobilières anglo-saxonnes. Signalons également que le 12 janvier 1967 le Conseil des Ministres de la Communauté économique européenne a ordonné la suppression de toute entrave basée sur la nationalité pour exercer les activités du secteur immobilier.

Dans le domaine qui nous occupe — celui du secteur immobilier — une distinction doit être établie entre deux professions, à savoir l'agent immobilier sensu stricto (courtier ordinaire dans les transactions immobilières) et le mandataire qui, en raison d'une formation intellectuelle supérieure, une expérience plus grande et une discipline professionnelle plus sévère peut être appelé à procéder à des expertises et à donner des conseils quant à la valeur, la valorisation, l'avenir ou la réalisation de biens immobiliers soumis à son appréciation.

Telles sont les raisons qui ont prévalu pour la création d'un seul Institut national des agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières englobant deux secteurs d'activités, étant entendu que l'activité principale de la profession est exercée par l'agent immobilier, l'expert-conseil en valeurs immobilières étant un agent immobilier dont l'activité est identique à celle de son collègue mais auquel le titre d'expert-conseil en valeurs immobilières confère, en outre, le droit de faire des expertises et de donner des conseils.

Le présent projet a fait l'objet de longues négociations avec les représentants des organisations professionnelles intéressées (Fédération Nationale des Chambres Immobilières et Union des Professions Immobilières) qui ont à de nombreuses reprises exprimé le souhait de voir réglementer leurs activités.

Examen des articles.

Article 1.

L'article 1^{er} définit ce que au sens de la réglementation il faut entendre par « agent immobilier ». Les activités décrites sous les lettres a, b et c sont le propre respectivement des agents immobiliers sensu stricto, des gérants d'immeubles et des promoteurs immobiliers.

Pour être considéré comme agent immobilier, il n'est pas nécessaire d'exercer cumulativement les activités décrites à l'article 1^{er}; l'exercice d'une seule de ces activités à titre professionnel suffit.

Le premier alinéa de l'article 1^{er} peut paraître redondant. Par ces accumulations de précautions, nous avons entendu donner à la loi une efficacité maximale.

C'est ainsi, que seront visées l'exploitation saisonnière ou la vente des appartements d'un seul immeuble, l'activité exercée deux fois, l'exploitation en sous-main par l'intermédiaire d'une femme mariée ou d'un tiers quelconque, l'activité exercée en surplus d'une activité principale ou encore l'activité réduite exercée en complément d'une activité à temps plein. L'on a pu constater malheureusement que les pratiques frauduleuses ou l'incompétence se rencontraient chez les personnes qui n'exercent pas l'activité d'agent immobilier à titre habituel et principal.

Om het belang van de rol, die door de onderdanen van de Gemeenschap in ons land wordt gespeeld op het gebied van het beheer van onroerende goederen, te situeren, wijzen wij erop dat 90 % van de verhuring van kantoorgebouwen thans in de handen is van Angel saksische onroerend-goedmaatschappijen. Wij wijzen er eveneens op dat de Raad van Ministers van de Europese Economische Gemeenschap op 12 januari 1967 bevolen heeft, alle op de nationaliteit gebaseerde belemmeringen voor de uitoefening van de activiteiten van de sector der onroerende goederen te doen verdwijnen.

Op het gebied dat ons bezighoudt — dat van de onroerende goederen — moet een onderscheid worden gemaakt tussen twee beroepen, namelijk de makelaar in onroerende goederen sensu stricto (gewoon makelaar in de transacties van onroerende goederen) en de lasthebber die, wegens zijn hogere intellectuele vorming, zijn grotere ervaring en een hogere beroepstucht, kan worden aangezocht om expertises te verrichten en adviezen te verstrekken nopens de waarde, de valorisatie, de toekomst of de realisatie van de onroerende goederen waarover zijn oordeel gevraagd.

Om die redenen voorzien wij in één enkel Rijksinstituut voor makelaars in onroerende goederen en experts-adviseurs in onroerende goederen, doch met twee takken van activiteit, met dien verstande dat de makelaar in onroerende goederen sensu stricto (gewoon makelaar in de transacties van onroerende goederen) en de lasthebber die, wegens zijn hogere intellectuele vorming, zijn grotere ervaring en een hogere beroepstucht, kan worden aangezocht om expertises te verrichten en adviezen te verstrekken nopens de waarde, de valorisatie, de toekomst of de realisatie van de onroerende goederen waarover zijn oordeel gevraagd.

Over dit ontwerp werd lang onderhandeld met de vertegenwoordigers van de betrokken beroepsorganisaties (Nationale Federatie van de Immobiliënkamers van België en Syndicale Unie der Immobiliënbereopen) die meermaals de wens hebben uitgedrukt hun werkzaamheden te zien reglementeren.

Onderzoek van de artikelen.

Artikel 1.

Artikel 1 omschrijft wat in de zin van de reglementering moet worden verstaan onder « makelaar in onroerende goederen ». De werkzaamheden omschreven onder de letters a, b en c zijn respectievelijk eigen aan de makelaars in onroerende goederen sensu stricto, de beheerders van onroerende goederen en de promotors van onroerende goederen.

Om als makelaar in onroerende goederen te worden beschouwd is het niet nodig de in artikel 1 omschreven werkzaamheden cumulatief uit te oefenen. De uitoefening, als beroep, van één enkele van deze werkzaamheden volstaat.

Lid 1 van artikel 1 kan wijdlopig lijken. Door deze openstelling van voorzorgen hebben wij de wet zo efficiënt mogelijk willen maken.

Aldus zullen worden bedoeld het seizoenbedrijf of de verkoop van de appartementen van één enkel gebouw, de tweemaal uitgeoefende werkzaamheid, de onderneming in 't geheim door tussenkomst van een gehuwde vrouw of van gelijk welke derde, de werkzaamheid uitgeoefend benevens een hoofdwerkzaamheid of nog de beperkte werkzaamheid uitgeoefend tot aanvulling van een werkzaamheid met volledige dagtaak. Men heeft, jammer genoeg, kunnen vaststellen dat de bedrieglijke praktijken of de onbevoegdheid te vinden waren bij degenen die de werkzaamheid van makelaar in onroerende goederen niet gewoonlijk en als hoofdwerkzaamheid uitoefenen.

Art. 2.

L'article 2 livre la définition de la profession d'expert-conseil en valeurs immobilières.

Art. 3.

L'article 3 établit le principe poursuivi par le projet de loi, à savoir la protection des titres et des professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières sous la surveillance d'un Institut national des agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières.

Le projet réalise donc un triple objectif :

- réserver les titres d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières aux personnes satisfaisant à un certain nombre de conditions d'aptitude et d'honorabilité;
- réserver certaines opérations professionnelles aux titulaires de ces titres;
- assurer leur surveillance par des autorités professionnelles autonomes.

Le premier paragraphe de l'article 3 prévoit l'existence de deux tableaux, celui des agents immobiliers et celui des experts-conseils en valeurs immobilières.

Le second paragraphe de l'article 3 régit l'exercice en société des activités réglementées par la présente loi.

Il a paru nécessaire d'instaurer également la protection de titres particuliers pour les sociétés immobilières.

Ce sera la personne chargée de la gestion journalière qui sera inscrite à l'un des tableaux et non la société.

Art. 4.

Cette disposition fait une obligation pour les agents immobiliers et les experts-conseils en valeurs immobilières de porter leur titre de manière à permettre aux particuliers de distinguer les personnes susceptibles de leur présenter les garanties légales, de celles qui agissent sans aucun contrôle de la part des autorités investies d'un tel pouvoir par la loi.

Art. 5.

Cette disposition évite que des confusions puissent être recherchées et entretenues par des personnes non qualifiées.

Art. 6.

Certaines des activités considérées comme relevant de l'exercice des professions d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières sont susceptibles d'être exercées par des titulaires d'autres professions organisées par la loi.

Les dispositions de l'article 6 préservent les prérogatives de ces derniers de telle sorte que ceux-ci peuvent, sans être inscrits à l'Institut accomplir habituellement les actes énumérés précédemment.

Art. 2.

Artikel 2 omschrijft het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden.

Art. 3.

Artikel 3 stelt het principe, dat in het wetsontwerp als doel voor ogen staat : de bescherming van de titel en van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van de titel en van het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden onder het toezicht van een Rijksinstituut voor makelaars in onroerende goederen en experts-adviseurs in onroerende waarden.

Het wetsontwerp verwezenlijkt dus een drievoudig oogmerk :

- de titels van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende waarden voorbehouden voor personen die voldoen aan een aantal geschiktheids- en eerbearheidsvereisten;
- sommige beroepsverrichtingen voorbehouden voor de houders van deze titels;
- voorzien in toezicht door autonome beroepsautoriteiten.

Paragraaf één van artikel 3 voorziet in het bestaan van twee tabellen, die van makelaars in onroerende goederen en die van de experts-adviseurs in onroerende waarden.

Paragraaf twee van artikel 3 regelt de uitoefening in de vorm van een vennootschap van de werkzaamheden die worden gereguleerd bij deze wet.

Het is noodzakelijk gebleken eveneens de bescherming van bijzondere titels in te voeren voor de onroerend-goedmaatschappijen.

De persoon belast met het dagelijks beheer, en niet de maatschappij, zal op een van de tabellen worden ingeschreven.

Art. 4.

Deze bepaling legt aan de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende waarden de verplichting op hun titel derwijze te voeren dat het de particulieren mogelijk is degenen die hun de wettelijke waarborgen kunnen bieden, te onderscheiden van degenen die optreden zonder enig toezicht van de autoriteiten die door de wet met een dergelijke bevoegdheid zijn bekleed.

Art. 5.

Deze bepaling vermijdt het zoeken naar en het in stand houden van verwarring door niet gekwalificeerde personen.

Art. 6.

Sommige activiteiten, beschouwd als ressorterend onder de uitoefening van het ambt van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden, kunnen worden uitgeoefend door beoefenaars van andere bij een wet geregelde beroepen.

De prerogatieven van deze personen worden door het bepaalde in artikel 6 derwijze beschermd dat dezen de vroeger vermelde daden gewoonlijk mogen verrichten zonder bij het Instituut te zijn ingeschreven.

Art. 8, 9, 10 et 11.

Ces dispositions déterminent les conditions requises pour être admis d'abord comme stagiaire, ensuite comme agent immobilier, en dernier lieu comme expert-conseil en valeurs immobilières.

A ces conditions a été fixé un niveau, qui tout en étant raisonnable, permet d'assurer une certaine qualification. Les conditions requises pour être expert-conseil en valeurs immobilières sont évidemment plus exigeantes, compte tenu de la qualification supérieure des experts-conseils en valeurs immobilières.

L'importance de leurs fonctions requiert également qu'ils prêtent serment.

Il faut faire remarquer que les stagiaires ne pourront exercer leur activité en toute indépendance; ils restent soumis à l'autorité de l'agent ou de l'expert-conseil auprès duquel ils effectuent leur stage.

Art. 7 et 12.

Ces articles créent un Institut national des agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières et déterminent les organes qui seront chargés d'exécuter les missions traditionnellement dévolues aux organes professionnels.

Les structures proposées sont conformes aux règles régissant les ordres professionnels existants. Elles assurent la décentralisation nécessaire tout en sauvegardant l'unité au niveau supérieur.

Art. 13, 14, 15, 16 et 17.

La compétence des chambres sera déterminée par l'appartenance linguistique des agents immobiliers et des experts-conseils en valeurs immobilières.

La chambre ayant le français comme langue véhiculaire est compétente pour les agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières dont le principal établissement est situé dans les quatre provinces francophones et dans l'arrondissement de Nivelles.

La chambre ayant le néerlandais comme langue véhiculaire est compétente pour les agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières dont le principal établissement est situé dans les quatre provinces néerlandophones et dans les arrondissements de Louvain et de Hal-Vilvorde.

Les agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières installés dans l'arrondissement de Bruxelles-Capitale auront le choix de l'inscription à l'une ou l'autre des chambres.

Il a paru préférable de déterminer par arrêté royal la composition, les modalités d'élection et le fonctionnement des chambres, ce procédé permettant une plus grande souplesse.

Les missions dévolues aux chambres par l'article 17 sont celles qui sont traditionnellement dévolues aux divers conseils régionaux dans les autres ordres professionnels.

Art. 18, 19 et 20.

Le conseil général est l'organe suprême de l'Institut. Il est notamment chargé d'assurer l'unité de la déontologie, des règles relatives au stage et à la formation des agents immobiliers et des experts-conseils en valeurs immobilières.

Il a, en outre, la compétence nécessaire pour contribuer à garantir les dépôts souvent importants effectués dans les mains des agents immobiliers et experts-conseils en valeurs

Artt. 8, 9, 10 en 11.

Deze bepalingen stellen vast aan welke voorwaarden moet worden voldaan om eerst als stagiair, vervolgens als makelaar in onroerende goederen en ten slotte als expert-adviseur in onroerende waarden te worden toegelaten.

Deze voorwaarden werden gesteld op een niveau dat redelijk is, maar het toch mogelijk maakt een zekere kwalificering te verzekeren. De gestelde voorwaarden om expert-adviseur in onroerende waarden te zijn, zijn natuurlijk strenger, rekening houdend met de hogere kwalificering van de experts-adviseurs in onroerende waarden.

De belangrijkheid van hun ambt vereist eveneens dat zij de eed afleggen.

Men moet doen opmerken dat de stagiairs hun werkzaamheid niet geheel zelfstandig zullen kunnen uitoefenen. Zij blijven onderworpen aan het gezag van de makelaar of van de expert-adviseur bij wie zij hun stage doormaken.

Artt. 7 en 12.

Bij deze artikelen wordt een Rijksinstituut voor makelaars in onroerende goederen en experts-adviseurs in onroerende waarden ingesteld en worden de organen vastgesteld, die belast zullen zijn met het uitvoeren van de taken die bij traditie zijn opgedragen aan de beroepsorganen.

De voorgestelde structuren stemmen eveneens overeen met de regels die op de bestaande beroepsorden van toepassing zijn. Zij voorzien in de nodige decentralisatie, terwijl zij nochtans de eenheid op het hoger niveau vrijwaren.

Artt. 13, 14, 15, 16 en 17.

De bevoegdheid van de kamers zal worden vastgesteld door het taalstelsel waartoe de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende waarden behoren.

De kamer die het Frans als voertaal heeft is bevoegd voor de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende waarden van wie de hoofdzetel gevestigd is in de vier franstalige provincies en in het arrondissement Nijvel.

De kamer die het Nederlands als voertaal heeft is bevoegd voor de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende waarden van wie de hoofdzetel gevestigd is in de vier nederlandstalige provincies en in de arrondissementen Leuven en Halle-Vilvoorde.

De makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende waarden die in het arrondissement Brussel-Hoofdstad zijn gevestigd, zullen de keuze hebben om zich in de ene of andere kamer te laten inschrijven.

Het is verkieslijk gebleken de wijze van samenstelling, verkiezing en werking van de kamers te bepalen bij koninklijk besluit daar dit procédé een grotere soepelheid mogelijk maakt.

De taken die bij artikel 15 aan de kamers worden opgedragen zijn die welke bij traditie zijn opgedragen aan de diverse gewestelijke raden in de andere beroepsorden.

Artt. 18, 19 en 20.

De algemene raad is het hoogste orgaan van het Instituut. Hij is er inzonderheid mede belast te zorgen voor de eenheid van de plichtenleer en van de regels betreffende de stage en de opleiding van de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende waarden.

Hij heeft bovendien de nodige bevoegdheid om bij te dragen tot het waarborgen van de vaak aanzienlijke gelden die door de cliënten in bewaring worden gegeven aan de

immobilières par leurs clients. Cette compétence en matière de comptabilité est toutefois limitée à la sauvegarde des intérêts des tiers.

Le fait que le conseil général soit composé de la réunion des deux chambres permettra une unité de vue totale au sein des professions.

Art. 21 à 33.

La détermination des règles de procédure et de recours est faite par la loi de manière à garantir les droits des personnes poursuivies en matière disciplinaire ou désireuses d'obtenir leur inscription aux tableaux ou sur une liste des stagiaires.

L'article 26 a été rendu nécessaire étant donné la composition du conseil général formé de la réunion des deux chambres. Cela signifie que, si on ne crée pas une instance d'appel spéciale chargée de statuer en matière disciplinaire, en matière de contestation d'honoraires ou en matière d'inscription, les agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières ayant fait l'objet d'une décision d'une des chambres verraient leur cas examiné en appel par une instance composée par moitié de personnes appartenant à une autre communauté linguistique, par moitié de personnes ayant statué sur leur cas en premier ressort.

La chambre d'appel prévue à l'article 26 rencontre cette difficulté. Sa composition garantit l'objectivité la plus absolue.

Les sanctions susceptibles d'être infligées pour des fautes professionnelles peuvent être d'ordre seulement moral (avertissement, blâme) ou entraîner une interdiction définitive ou temporaire d'exercer la profession (suspension, radiation, retrait provisoire ou retrait définitif de l'autorisation pour les personnes établies à l'étranger ayant été autorisées occasionnellement à exercer une mission dans notre pays).

Art. 34 à 37.

Ces articles concernent l'ensemble des dispositions d'ordre général et ne méritent pas de plus ample développement.

Art. 38 à 41.

Ces dispositions accordent au stage toute l'importance qu'il doit avoir dans une profession requérant de grandes connaissances pratiques.

Les modalités de l'examen d'admission aux tableaux des experts-conseils en valeurs immobilières seront déterminées par le conseil général de l'Institut et soumises à l'approbation du Ministre des Classes moyennes.

Art. 42.

En cas de récidive, une peine d'emprisonnement pourrait être prononcée par les tribunaux pour assurer, en tout état de cause, le respect des dispositions proposées.

Art. 43 à 51.

Les articles 43 et 44 déterminent les personnes qui sont en mesure de bénéficier des droits acquis.

makelaars in onroerende goederen en aan de experts-adviseurs in onroerende waarden. Deze bevoegdheid op het stuk van comptabiliteit beperkt zich evenwel tot de vrijwaring van de belangen van derden.

Het feit dat de algemene raad is samengesteld uit de samenvoeging van de twee kamers zal een volkomen eenheid van inzicht mogelijk maken in de beroepen.

Artt. 21 tot 33.

De regels op het stuk van procedure en verhaal worden door de wet derwijze vastgesteld dat de rechten van degenen die in tuchtzaken worden vervolgd of die hun inschrijving op de tabellen dan wel op een stagiairslijst wensen te bekomen, worden gevrijwaard.

Artikel 26 werd noodzakelijk gemaakt wegens de samenstelling van de algemene raad die gevormd wordt door de samenvoeging van de twee kamers. Dat betekent dat, indien er geen bijzondere beroepsinstantie wordt opgericht, die ermee belast is uitspraak te doen in tuchtzaken, inzake betwisting van honoraria of inzake inschrijving, het geval van de makelaars in onroerende goederen en van de experts-adviseurs in onroerende waarden die het voorwerp van een beslissing van een van de kamers hebben uitgemaakt, in beroep zou worden onderzocht door een instantie die voor de helft is samengesteld uit personen die tot een andere taalgemeenschap behoren en voor de helft uit personen die over hun geval uitspraak hebben gedaan in eerste aanleg.

De raad van beroep, bedoeld in artikel 26, voorziet in deze moeilijkheid. De samenstelling ervan waarborgt de meest volstrekte objectiviteit.

De tuchtstraffen die wegens beroepsfouten kunnen worden opgelegd, kunnen enkel van morele aard zijn (waarschuwing, berisping) of een definitief of tijdelijk verbod van uitoefening van het beroep met zich brengen (schorsing, schraping, voorlopige of tijdelijke intrekking van de machtiging voor de personen die in het buitenland zijn gevestigd en toevallig ertoe werden gemachtigd een opdracht in ons land te volbrengen).

Artt. 34 tot 37.

Deze artikelen hebben betrekking op het geheel van de bepalingen van algemene aard en vergen geen ruimere toelichting.

Artt. 38 tot 41.

Deze bepalingen hechten aan de stage al het belang dat zij moet hebben in een beroep dat een ruime praktische kennis vergt.

De regels van het examen voor toelating tot de tabellen van de experts-adviseurs in onroerende waarden zullen worden bepaald door de algemene raad van het Instituut en aan de Minister van Middenstand ter goedkeuring worden voorgelegd.

Art. 42.

In geval van herhaling zou door de rechtbanken een gevangenisstraf kunnen worden uitgesproken om de voorgestelde bepalingen alleszins te doen naleven.

Artt. 43 tot 51.

De artikelen 43 en 44 stellen vast wie in staat is verkregen rechten te genieten.

Toutefois, il a paru nécessaire de soumettre à un organisme indépendant la preuve de l'exercice de la profession, preuve qui pourra se faire par toutes voies de droit (registre du commerce, attestation des contributions, affiliations à des organisations professionnelles). Ce rôle sera confié à des organismes autonomes, les commissions temporaires d'agrération et d'appel.

Ces commissions d'agrération sont compétentes pour toute demande introduite dans les six mois de l'arrêté qui les institue. A l'expiration de ce délai, les demandes devront être introduites auprès des chambres.

L'article 49 permet au conseil général d'accorder des dérogations de la durée du stage aux personnes justifiant d'une activité inférieure à celle de trois ans requise pour être inscrites d'office en qualité d'agent immobilier.

Le Ministre des Classes moyennes,

L. OLIVIER.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre des Classes moyennes, le 29 mai 1975, d'une demande d'avis sur un projet de loi « organisant les professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières », a donné le 1^{er} avril 1976 l'avis suivant :

I. — Observations générales.

Le projet tend à organiser et à régler les professions « d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières ». Le Gouvernement entend réaliser cet objectif par la voie législative plutôt qu'en recourant à la procédure prévue par la loi de cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services (*Moniteur belge* du 27 mars 1976). Selon les déclarations du délégué du Ministre, le Gouvernement rencontre ainsi le vœu des praticiens des professions dont il s'agit.

Dans le même ordre d'idées, on peut constater que l'organisation des professions intellectuelles prestataires de services visées par le présent projet n'est pas conçue selon les mêmes règles que celles qui sont prévues par l'avant-projet de loi organisant la profession de géomètre expert en immeubles, sur lequel le Conseil d'Etat a déjà donné son avis. Eu égard à ces différences et tenant compte de l'intention qui a présidé à la loi de cadre précitée, il y a lieu de se demander s'il est bien indiqué d'organiser les diverses professions intellectuelles prestataires de services selon des règles divergentes.

Le texte du projet s'inspire manifestement de la proposition de loi réglementant la profession d'agent immobilier, déposée à l'époque par le député d'Alcantara (Doc. parl. Chambre des Représentants, 1968-1969, n° 260/1), proposition à laquelle il est d'ailleurs fait référence dans l'exposé des motifs.

Le projet emploie le terme « expert-conseil en valeurs immobilières ». Selon l'article 516 du Code civil, tous les biens sont meubles ou immeubles. Le groupe des biens immeubles comprend aussi les droits qui sont immeubles de par l'objet auquel ils se rapportent.

Het is nochtans noodzakelijk gebleken het bewijs van de uitoefening van het beroep — een bewijs dat met alle rechtsmiddelen (handelsregister, attest van de belastingen, aansluitingen bij beroepsorganisaties) kan worden geleverd — aan een zelfstandig organisme voor te leggen. Deze taak zal worden toevertrouwd aan autonome organismen, de tijdelijke erkenningscommissies en erkenningscommissies van beroep.

Deze erkenningscommissies zijn bevoegd voor elke aanvraag ingediend binnen zes maanden te rekenen vanaf het besluit waarbij zij worden ingesteld. Na het verstrijken van deze termijn zullen de aanvragen moeten worden ingediend bij de kamers.

Artikel 49 stelt de algemene raad in de mogelijkheid afwijkingen van de duur van de stage toe te staan aan degenen die het bewijs hebben geleverd een activiteit te hebben uitgeoefend gedurende minder dan de vereiste drie jaren om van ambtswege als makelaar in onroerende goederen te worden ingeschreven.

De Minister van Middenstand,

L. OLIVIER.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 29^e mei 1975 door de Minister van Middenstand verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot regeling van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden », heeft de 1^{ste} april 1976 het volgende advies gegeven :

I. — Algemene opmerkingen.

Het ontwerp strekt ertoe de beroepen van « makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende waarden » in te richten en te regelen. Dat oogmerk wenst de Regering te bereiken langs wetgevende weg en niet met toepassing van de procedure als voorzien in de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen (*Staatsblad* 27 maart 1976). Naar de verklaringen van de gemachtigde van de Minister, komt de Regering aldus tegemoet aan de wensen van de beoefenaars van de betrokken beroepen.

Bij het voorgaande aansluitende, kan men vaststellen dat de organisatie van de in dit ontwerp bedoelde dienstverlenende intellectuele beroepen niet geschiedt volgens dezelfde regels als die welke voorzien zijn in het voorontwerp van wet houdende organisatie van het beroep van landmeter-expert onroerende goederen, waarover de Raad van State eerder heeft geadviseerd. Die onderlinge verschillen in acht genomen en oog hebbende voor de bedoeling die aan hoger genoemde kaderwet ten grondslag ligt, dient de vraag te worden gesteld of het geraden is de onderscheiden dienstverlenende intellectuele beroepen volgens onderling afwijkende regels te organiseren.

De tekst van het ontwerp is kennelijk geïnspireerd door de voorzieningen in het wetsvoorstel tot regeling van het beroep van makelaar in onroerende goederen dat destijds door Kamerlid d'Alcantara is ingediend (Gedr. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1968-1969, n° 260/1) en waarnaar in de memorie van toelichting is verwezen.

Het ontwerp gebruikt de term « expert-adviseur in onroerende waarden ». Volgens artikel 516 van het Burgerlijk Wetboek zijn alle goederen roerend of onroerend. Tot de groep van onroerende goederen behoren ook de rechten die onroerend zijn door het voorwerp

Comme, d'autre part, le projet n'a pas en vue les transactions portant sur des titres, l'expression « expert-conseil immobilier » paraît plus adéquate.

Aux termes de l'article 7, il est créé un « Institut national immobilier ». Cet institut jouit de la personnalité civile. Le texte n'en définit toutefois pas la mission. Eu égard au principe de spécialité, qui est de règle pour les personnes morales de droit public, il conviendrait de compléter le texte sur ce point.

Il ressort des dispositions subséquentes et de l'exposé des motifs que l'Institut est conçu comme une corporation professionnelle de droit public dont les praticiens de la profession d'agent ou d'expert-conseil immobilier doivent faire partie et qui a pour mission de préciser les conditions d'accès à la profession, de fixer les règles de déontologie régissant la profession et d'en assurer disciplinairement l'observation. Comme l'Institut assume en même temps la protection des intérêts professionnels de ses membres, il n'est pas fait usage en l'occurrence du terme « ordre », généralement employé pour désigner les corporations professionnelles de droit public. Par analogie avec l'Institut des réviseurs d'entreprises créé par la loi du 22 juillet 1953, le Conseil d'Etat propose la dénomination « Institut des agents et experts-conseils immobiliers ». Le projet devrait être adapté en conséquence partout où il y a lieu.

A titre de droit comparé, le Conseil d'Etat signale la loi française 70-9 du 2 janvier 1970 « réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ». Cette loi soumet l'exercice de professions analogues à celles visées par le présent projet à une autorisation administrative sans toutefois prévoir la création d'une corporation professionnelle de droit public.

Le projet groupe les articles en titres. Le titre III est, à son tour, divisé en chapitres. Il est recommandé de substituer à la division en titres et chapitres une division en chapitres et sections.

II. Observations particulières.

Intitulé.

L'intitulé du projet serait mieux rédigé comme suit :

« Projet de loi organisant les professions d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier ».

Articles 1^{er} et 2.

Le chapitre 1^{er} gagnerait à être intitulé comme suit :

« Organisation de la profession et protection du titre ».

Les articles 1^{er} et 2 définissent les professions d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier.

L'exercice de la profession étant subordonné à une inscription correspondante aux tableaux de « l'Institut national immobilier », il y aurait lieu de définir les professions intéressées de manière à donner à chacune d'elles un contenu spécifique. Aux termes de l'article 1^{er}, relève, entre autres, de l'activité professionnelle de l'agent immobilier le fait de faire procéder pour compte d'autrui à des études en vue de l'érection, de la transformation, du partage ou du lotissement de biens immeubles. En vertu de l'article 2, l'activité professionnelle de l'expert-conseil immobilier comprend notamment l'étude des possibilités de promotion et de valorisation de biens immeubles. En réalité, la distinction entre les deux groupes d'activités, si tant est qu'il y en a une, pourra être difficile à établir.

Sous cette réserve et sans préjudice des observations qui seront faites à l'article 10, le Conseil d'Etat suggère la rédaction suivante pour les articles 1^{er} et 2 :

« Article 1^{er}. — Est agent immobilier celui qui habituellement, à titre principal ou accessoire, de manière directe ou indirecte :

- intervient en qualité d'intermédiaire à la vente, l'achat, l'échange ou la location de biens ou de droits immobiliers;
- administre en dehors d'un mandat légal ou judiciaire, pour compte de tiers, des biens ou des droits immobiliers;

waarop ze betrekking hebben. Vermits het ontwerp bovendien niet de verhandeling van waardepapieren op het oog heeft, is het geraden de uitdrukking « expert-adviseur in onroerende goederen » te gebruiken.

Naar luid van artikel 7 wordt een « Rijksinstituut voor onroerende goederen » opgericht. Dat Instituut heeft rechtspersoonlijkheid. De tekst vermeldt evenwel niet welke de opdracht is van het Instituut. Gelet op het specialiteitsbeginsel dat voor publiekrechtelijke rechtspersonen regel is, hoort het de tekst in die zin aan te vullen.

Wel blijkt uit de verdere teksten en uit de memorie van toelichting dat het Instituut bedoeld is als een publiekrechtelijke beroepscorporatie waarvan de personen die het beroep van makelaar of van expert-adviseur in onroerende goederen uitoefenen, moeten deel uitmaken en die tot taak heeft de voorwaarden van toetreding tot het beroep nader te bepalen, de plichten van het beroep vast te stellen en de naleving ervan disciplinair te verzekeren. Omdat het Instituut tevens de bescherming van de beroepsbelangen waarneemt, is geen gebruik gemaakt van de voor publiekrechtelijke beroepscorporaties gangbare uitdrukking « Orde ». Naar het voorbeeld van het bij de wet van 22 juli 1953 opgerichte Instituut voor bedrijfsrevisoren, stelt de Raad van State voor bedoelde instelling « Instituut voor makelaars en expert-advisers in onroerende goederen » te noemen en het ontwerp telkens in die zin aan te passen.

Bij wege van rechtsvergelijking wijst de Raad van State op de Franse wet 70-9 van 2 januari 1970 « réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ». De uitoefening van beroepen als in dit ontwerp bedoeld is wel aan een bestuurstoelating onderworpen doch in de oprichting van een publiekrechtelijke beroepscorporatie is niet voorzien.

Het ontwerp groepeerde de artikelen in titels. Titel III wordt op zijn beurt in hoofdstukken ingedeeld. Het verdient aanbeveling de indeling in titels en hoofdstukken te vervangen door een indeling in hoofdstukken, respectievelijk afdelingen.

II. Bijzondere opmerkingen.

Opschrift.

Het opschrift van het ontwerp stelle men als volgt :

« Ontwerp van wet tot organisatie van de beroepen van makelaar en van expert-adviseur in onroerende goederen ».

Artikelen 1 en 2.

Het opschrift van hoofdstuk I ware beter gesteld als volgt :

« Organisatie van het beroep en bescherming van de titel ».

De artikelen 1 en 2 omschrijven de beroepen van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen.

Omdat de uitoefening van het beroep afhankelijk is van een overeenstemmende inschrijving op de tabellen van het « Rijksinstituut voor onroerende goederen », past het de betrokken beroepen derwijze te omschrijven dat elk beroep een eigen inhoud heeft. Naar luid van artikel 1 behoort onder meer tot de beroepsactiviteit van de makelaar in onroerende goederen, het voor anderen rekening laten uitvoeren van studies met het oog op de oprichting, de verbouwing, de verdeling of de verkaveling van onroerende goederen. Volgens artikel 2 behoort tot de beroepsactiviteit van de expert-adviseur in onroerende goederen onder meer het bestuderen van de mogelijkheid van ontwikkeling en verkoop van onroerende goederen. In de werkelijkheid kan het moeilijk vallen het onderscheid, zo er een is, tussen beide groepen van activiteiten vast te stellen.

Onder dat voorbehoud en onverminderd hetgeen onder artikel 10 zal worden opgemerkt, wordt voor de artikelen 1 en 2 volgende redactie in overweging gegeven :

« Artikel 1. — Makelaar in onroerende goederen is hij die gewoonlijk, hoofdzakelijk of aanvullend, direct of indirect :

- als tussenpersoon optreedt bij de verkoop, de aankoop, de ruiling of de verhuring van onroerende goederen of rechten;
- buiten een wettelijk of gerechtelijk mandaat, voor rekening van derden onroerende goederen of rechten beheert;

c. exécute ou fait exécuter, pour compte de tiers, des études en vue de l'érection, de la transformation, du partage ou du lotissement de biens immobiliers;

d. offre ses services en vue de l'exercice d'activités mentionnées sous a, b ou c.

Article 2. — Est expert-conseil immobilier celui qui habituellement, à titre principal ou accessoire, de manière directe ou indirecte, procède pour compte de tiers à la constatation et à la description de l'état de biens immobiliers, de leurs dégradations et de leurs transformations, à leur évaluation et à celle des droits y afférents ou à l'étude des possibilités de vente ou de promotion de biens ou de droit immobiliers. »

Article 3.

L'article 3 du projet désigne les personnes qui peuvent exercer la profession et en porter le titre. L'alinéa 2 règle le cas où la profession est exercée sous forme de société.

Aux termes des articles 9 ou 10 du projet, l'inscription aux tableaux de « l'Institut national immobilier » est réservée aux personnes physiques. L'article tend dès lors à autoriser les sociétés à exercer la profession et à adopter une dénomination déterminée, à la condition expresse que la personne chargée de la gestion journalière soit inscrite à l'un des tableaux de l'Institut et porte la responsabilité de tous les actes relevant des professions organisées par le présent projet. L'application de cette règle suppose nécessairement que le législateur précise au préalable le statut qui régira ces sociétés.

La rédaction suivante est proposée pour l'article 3 :

« **Article 3.** — § 1^{er}. Est seul autorisé à exercer la profession et à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier celui qui est inscrit comme tel à l'un des tableaux de l'Institut des agents et des experts-conseils immobiliers.

§ 2. Une société peut exercer la profession d'agent ou d'expert-conseil immobilier et porter la dénomination d'agence immobilière ou de bureau d'expertises immobilières lorsque la personne chargée de la gestion journalière est autorisée à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier et porte la responsabilité des actes définis aux articles 1^{er} et 2. »

Article 4.

A la fin de l'article, il conviendrait d'écrire : « ... est tenu de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre sous lequel il a été inscrit ».

Article 5.

Le texte suivant est proposé :

« Nul ne peut porter un titre pouvant prêter à confusion avec les titres protégés par la présente loi.

Celui qui est autorisé à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier ne peut ajouter à son titre aucune mention pouvant créer la confusion avec le titre pour lequel il n'est pas inscrit à l'Institut. »

Article 6.

Au 2^o de l'article 6, il conviendrait d'écrire dans la version néerlandaise : « 2^o de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen ».

Article 7.

Sans préjudice de l'observation faite au début du présent avis, il conviendrait de remplacer les mots « agglomération bruxelloise » par les mots « arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale ».

Article 8.

Au 3^o il est question d'un « diplôme délivré à l'étranger reconnu équivalent par le Ministre des Classes moyennes sur proposition du Conseil général de l'Institut ». L'équivalence de diplômes et certificats d'études étrangers est réglée de manière générale par la loi du 19 mars 1971 relative à l'équivalence des diplômes et certificats d'étu-

c. voor rekening van derden studies uitvoert of laat uitvoeren met het oog op de oprichting, verbouwing, verdeling of verkaveling van onroerende goederen;

d. zijn diensten aanbiedt met het oog op de uitoefening van in a, b of c vermelde handelingen.

Artikel 2. — Expert-adviseur in onroerende goederen is hij die gewoonlijk, hoofdzakelijk of aanvullend, direct of indirect voor rekening van derden de staat van onroerende goederen, hun beschadigingen, verbouwingen en omvormingen vaststelt en beschrijft alsmede de waarde daarvan en rechten daarop schat of de mogelijkheden van verkoop of projectontwikkeling van onroerende goederen of rechten bestudeert ».

Artikel 3.

Artikel 3 van het ontwerp bepaalt wie het beroep mag uitoefenen en de titel mag voeren. Het tweede lid betreft het geval waarin het beroep wordt uitgeoefend in de vorm van een vennootschap.

Naar luid van de artikelen 9 en 10 van het ontwerp komen alleen natuurlijke personen in aanmerking voor inschrijving op de tabellen van het « Rijksinstituut voor onroerende goederen ». Artikel 3 strekt dan ertoe vennootschappen toe te laten het beroep uit te oefenen en een bepaalde benaming aan te wenden, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de persoon die met het dagelijks beheer is belast, ingeschreven is op een van de tabellen van het Instituut en de verantwoordelijkheid draagt voor alle handelingen die tot de door dit ontwerp georganiseerde beroepen behoren. De toepassing van die regel onderstelt uiteraard dat de wetgever vooraf het statuut voor zodanige vennootschappen nader omschrijft.

Voor artikel 3 wordt volgende redactie voorgesteld :

« **Artikel 3.** — § 1. Het beroep uitoefenen en de titel voeren van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen mag alleen hij die als dusdanig op een van de tabellen van het Instituut voor makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen is ingeschreven.

§ 2. Een vennootschap mag het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen uitoefenen en de benaming van kantoor voor onroerende goederen of van kantoor voor expertise van onroerende goederen voeren, wanneer de persoon, die met het dagelijks beheer is belast, gemachtigd is tot het voeren van de titel van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen en verantwoordelijk is voor de handelingen als omschreven in de artikelen 1 en 2 ».

Artikel 4.

In fine van artikel 4 schrijve men : « ... is ertoe gehouden bij de uitoefening van zijn beroepswerkzaamheden de titel te voeren waaronder hij is ingeschreven ».

Artikel 5.

Volgende tekst wordt in overweging gegeven :

« Niemand mag een titel voeren waardoor verwarring kan ontstaan met de door deze wet beschermde titels.

Hij die gemachtigd is de titel van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen te voeren, mag aan zijn titel geen vermelding toevoegen waardoor verwarring kan ontstaan met de titel waarvoor hij niet in het Instituut is ingeschreven ».

Artikel 6.

Het 2^o van artikel 6 vervange men door volgende tekst : « 2^o de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen ».

Artikel 7.

Onverminderd de opmerking die vooraan in dit advies is gemaakt, vervange men de woorden « Brusselse agglomeratie » door de woorden « in het administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad ».

Artikel 8.

Onder 3^o wordt melding gemaakt « van een in het buitenland afgegeven diploma dat op voorstel van de Algemene Raad van het Instituut door de Minister van Middenstand als gelijkwaardig werd erkend ». De gelijkwaardigheid van buitenlandse diploma's en studiegetuigschriften is op algemene wijze geregeld in de wet van 19 maart

des étrangers. Pour assurer la concordance avec cette loi, le Conseil d'Etat propose d'écrire au 3^o :

« ... soit d'un diplôme de l'enseignement technique ou professionnel reconnu pour l'application de la présente loi par le Ministre des Classes moyennes sur la proposition du Conseil général de l'Institut, soit d'un certificat de capacité patronale correspondant aux activités de la profession d'agent immobilier et visé par le Ministre des Classes moyennes ou par son délégué, soit d'un diplôme étranger déclaré équivalent à l'un des diplômes précités et reconnu pour l'application de la présente loi par le Ministre des Classes moyennes sur la proposition du Conseil général de l'Institut ».

A l'alinéa 2, il vaudrait mieux écrire : « Les stagiaires exercent leur activité sous la surveillance de l'agent... ».

Article 10.

L'article 10, 2^o, subordonne l'inscription comme expert-conseil immobilier à la possession d'un titre ou d'un diplôme déterminés. Au nombre de ces titres figure, aux termes du projet, le « titre de géomètre-expert en immeubles ».

En vertu de l'article 6 du projet, les « géomètres-experts en immeubles » ne sont pas soumis aux dispositions du présent projet pour l'accomplissement des actes définis par le projet comme constitutifs de la profession d'expert-conseil immobilier.

Il convient d'ailleurs d'observer que, dans l'état actuel de la législation, le titre de géomètre-expert en immeubles n'existe pas encore. Il est vrai qu'un avant-projet déjà mentionné organisant la profession de géomètre-expert en immeubles a été soumis à l'avis du Conseil d'Etat. Si le présent projet se réfère à cette organisation future, il y a lieu d'écrire au 2^o de la version néerlandaise : « titre van landmeter-expert onroerende goederen ». Pour être complet, il y a lieu de signaler que le texte proposé par le Conseil d'Etat au Gouvernement réserve le port de ce titre aux seules personnes qui sont membre de l'Ordre des géomètres-experts en immeubles, dont l'avant-projet précité prévoit la création.

Enfin, la disposition du 2^o serait mieux rédigée comme suit :

« 2^o être porteur soit du titre..., soit avoir été inscrit à un tableau de l'Institut des agents et experts-conseils immobiliers pendant au moins treize ans, ce délai pouvant être réduit à trois ans pour le titulaire d'un diplôme de... ».

Toujours au sujet du 2^o, il convient d'observer que le texte du projet ne permet pas de déterminer avec certitude si l'inscription d'un agent immobilier comme expert-conseil immobilier a pour effet de lui faire perdre sa qualité d'agent immobilier ou de lui conférer à l'avenir la double qualité d'agent et d'expert-conseil. Selon l'exposé des motifs, c'est la dernière interprétation qui paraît être la bonne. Si telle est l'intention du Gouvernement, il se recommande de préciser d'emblée dans ce sens, la définition de la profession d'expert-conseil immobilier donnée à l'article 2 du projet.

Article 11.

Il conviendrait de rédiger l'article 11, alinéa 1^{er}, comme suit :

« Article 11. — Le serment est prêté dans les termes suivants devant le tribunal de première instance du domicile de l'intéressé : ... ».

Article 12.

La rédaction suivante est proposée pour l'article 12 :

« Article 12. — Les organes de l'Institut sont :

- 1^o deux chambres régionales, ayant comme langue véhiculaire respectivement le français et le néerlandais;
- 2^o un conseil général composé des membres des chambres régionales ».

Si cette suggestion est adoptée, il y a lieu d'écrire partout dans le projet « chambre régionale » au lieu de « chambre ».

1971 betreffende de gelijkwaardigheid van de buitenlandse diploma's en studiegetuigschriften. Om met die wet in overeenstemming te blijven, stelt de Raad van State voor in 3^o te lezen :

« ... ofwel van een diploma van het technisch of beroepsonderwijs dat voor de toepassing van deze wet door de Minister van Middenstand is erkend op voorstel van de Algemene Raad van het Instituut, ofwel van een getuigschrift van patroonsbekwaamheid dat met de werkzaamheid van het beroep van makelaar in onroerende goederen overeenstemt en door de Minister van Middenstand of zijn afgevaardigde is geïssueerd, ofwel van een buitenlands diploma dat met een van voornoemde diploma's gelijkwaardig is verklaard en voor de toepassing van deze wet door de Minister van Middenstand is erkend op voorstel van de Algemene Raad van het Instituut ».

In het tweede lid leze men : « De stagiairs oefenen hun werkzaamheid uit onder het toezicht van de makelaar... ».

Artikel 10.

Volgens artikel 10, 2^o, is een bepaalde titel of een bepaald diploma vereist om in aanmerking te komen voor een inschrijving als expert-adviseur in onroerende goederen. Zodanige titel is naar luid van het ontwerp « de titel van landmeter-schatter onroerende goederen ».

In titel 6 van het ontwerp is melding gemaakt van « landmeters-experten onroerende goederen »; zij zijn niet aan de bepalingen van deze wet in ontwerp onderworpen om de handelingen te verrichten die door artikel 2 van onderhavig ontwerp worden omschreven als het beroep vormende van de expert-adviseur in onroerende goederen.

Overigens moet worden opgemerkt dat in de huidige stand van wetgeving de titel van landmeter-expert onroerende goederen vooralsnog niet bestaat. Wel is aan de Raad van State voor advies voorgelegd, een reeds genoemd voorontwerp waarbij het beroep van landmeter-expert onroerende goederen wordt georganiseerd. Indien in dit ontwerp naar die toekomstige organisatie wordt verwezen, dan moet onder 2^o worden gelezen : « titel van landmeter-expert onroerende goederen ». Volledigheidshalve moet worden aangestipt dat in het tekstvoorstel dat door de Raad van State aan de Regering in overweging is gegeven, het voeren van genoemde titel voorbehouden is aan de personen die lid zijn van de Orde van landmeters-experten onroerende goederen in de oprichting waarvan in meergenoemd voorontwerp wordt voorzien.

Ten slotte ware het bepaalde in 2^o beter gesteld als volgt :

« 2^o hetzij houder zijn van de titel..., hetzij op een tabel van het Instituut voor makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen als makelaar in onroerende goederen gedurende ten minste dertien jaar zijn ingeschreven, welke termijn tot drie jaar wordt teruggebracht voor de houder van een diploma van... ».

Nog met betrekking tot het bepaalde in 2^o moet worden opgemerkt dat uit de tekst van het ontwerp niet duidelijk blijkt of de makelaar in onroerende goederen die als expert-adviseur in onroerende goederen wordt ingeschreven, daardoor zijn hoedanigheid van makelaar in onroerende goederen verliest dan wel of hij voortaan tegelijk de hoedanigheid van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen verwerft. Volgens de memorie van toelichting lijkt dat laatste het geval te zijn. Indien de bedoeling van de Regering zo is, zou het aanbeveling verdienen reeds de omschrijving van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen in artikel 2 van het ontwerp in die zin duidelijker te stellen.

Artikel 11.

Men stelle artikel 11, eerste lid, als volgt :

« Artikel 11. — De eed wordt in de volgende bewoordingen afgelegd voor de rechtbank van eerste aanleg van de woonplaats van de betrokkene : ... ».

Artikel 12.

Voor artikel 12 wordt volgend voorstel in overweging gegeven :

« Artikel 12. — De organen van het Instituut zijn :

- 1^o twee gewestelijke kamers waarvan de ene het Nederlands en de andere het Frans als voertaal hebben;
- 2^o een algemene raad die samengesteld is uit de leden van de gewestelijke kamers ».

Wanneer dat tekstvoorstel wordt aanvaard, moet telkens in het ontwerp « gewestelijke kamer » worden gelezen in plaats van « kamer ».

Article 13.

Aux termes de l'article 13, chaque chambre est composée de membres « élus par les personnes inscrites aux tableaux de l'Institut national immobilier ».

En vertu de l'alinéa 2, la composition et les modalités d'élection et de fonctionnement des chambres sont fixées par le Roi. Autre chose est toutefois de fixer la composition des chambres que de régler la tenue des tableaux. Des commentaires que l'exposé des motifs consacre à ce dernier point il ressort que les intéressés qui ont leur principal établissement dans les quatre provinces de langue néerlandaise ou dans les arrondissements de Louvain et de Hal-Vilvorde seront inscrits aux tableaux de la chambre néerlandaise, tandis que les intéressés ayant leur principal établissement dans les quatre provinces de langue française ou dans l'arrondissement de Nivelles le seront aux tableaux de la chambre française. Les personnes ayant leur principal établissement dans l'arrondissement de Bruxelles-Capitale auront le libre choix. Le système ainsi défini dans l'exposé des motifs devrait être incorporé au texte même de la loi en projet.

Il convient d'observer en outre que le critère régissant la désignation de la chambre compétente, à savoir — d'après l'exposé des motifs — le lieu du principal établissement, n'est pas entièrement conforme, selon l'esprit à la disposition de l'article 11 du projet, aux termes duquel le serment professionnel est prêté devant le tribunal de première instance du domicile.

Au sujet de l'alinéa 3, il y a lieu de relever que le texte omet de préciser à quelles conditions d'ordre linguistique les assesseurs juridiques doivent satisfaire ni de quelle manière il doit être justifié des connaissances linguistiques requises.

Il serait normal, d'autre part, que les assesseurs juridiques n'aient, au sein de la chambre, que voix consultative.

Enfin, l'article 13 gagnerait à être complété par l'indication des règles de base relatives aux conditions d'éligibilité exigées des candidats-membres.

Article 15.

A l'article 15, il conviendrait d'écrire :

— au 1^o : « de tenir à jour ses tableaux des agents immobiliers et des experts-conseils immobiliers et d'exercer la juridiction sur les personnes inscrites à ses tableaux » ;

— au 2^o : « de tenir à jour sa liste des stagiaires et d'exercer la juridiction sur les stagiaires inscrits sur sa liste » ;

— au 4^o, sous réserve de l'observation qui sera faite plus loin « l'exercice occasionnel, en Belgique, des professions... » ;

— au 7^o : « de statuer, à la requête conjointe des parties sur les contestations en matière d'honoraires ou de rémunération et, en cas de contestation judiciaire soit entre parties soit entre personnes inscrites aux tableaux, de donner son avis sur le mode de fixation du taux des honoraires ou de la rémunération ».

Au 9^o, il convient de préciser dans quels cas un membre de la chambre peut être déchu de son mandat.

L'article 15, 4^o, entend attribuer aux chambres régionales le pouvoir d'accorder à des personnes établies à l'étranger l'autorisation d'exercer occasionnellement en Belgique la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier, pour autant notamment, que ces personnes remplissent les conditions imposées dans leur pays d'origine pour l'exercice des professions considérées, qu'il y ait réciprocité avec ce pays et que l'intéressé se soumette, dans l'exercice de sa mission, aux règles de déontologie visées à l'article 16, 7^o.

Il y a lieu de constater que le respect par les intéressés des règles de déontologie applicables en Belgique ne pourra chronologiquement être vérifié qu'après qu'ils auront entamé l'exercice d'une de ces professions en Belgique, c'est-à-dire après qu'ils auront obtenu l'autorisation requise. Indépendamment de cette constatation, il convient d'observer que l'article 15, 4^o, tel qu'il est formulé, déroge aux dispositions de l'article 2 de la loi du 19 mars 1971 relative à l'équivalence des diplômes et certificats d'études étrangers, aux termes duquel le droit d'exercer en Belgique une profession ou une fonction liée à la possession d'un diplôme ou d'un certificat d'études peut seul être étendu à des ressortissants étrangers :

a) par des traités ou des conventions internationales dans le cadre d'un régime de réciprocité ;

b) par le Roi, pour des motifs scientifiques ou humanitaires.

Article 16.

La disposition du 1^o de l'article 16 ferait mieux l'objet d'un article distinct, rédigé comme suit : « L'Institut est représenté dans les actes

Artikel 13.

Naar luid van artikel 13 wordt elke kamer samengesteld uit leden « die worden verkozen door de personen die op de tabellen van het Rijksinstituut voor onroerende goederen zijn ingeschreven ».

Volgens het tweede lid wordt de wijze van samenstelling, verkiezing en werking van de kamers door de Koning vastgesteld. De samenstelling van de kamers is evenwel een andere zaak dan het regelen van het houden van bedoelde tabellen. Omtrent laatstgenoemde gelegenheid bevat de memorie van toelichting een commentaar waaruit blijkt dat de betrokkenen, die hun hoofdzetel in de vier nederlandsstalige provincies of in de arrondissementen Leuven en Halle-Vilvoorde hebben, ingeschreven worden op de tabellen van de nederlandsstalige kamer en dat de betrokkenen, die hun hoofdzetel in de vier franstalige provincies of in het arrondissement Nijvel hebben, worden ingeschreven op de tabellen van de franstalige kamer. De personen met hoofdzetel in het arrondissement Brussel-Hoofdstad hebben de vrije keuze. Dit in de memorie van toelichting uiteengezet stelsel hoort in de tekst van het ontwerp zelf te worden opgenomen.

Verder moet worden opgemerkt dat het criterium op grond waarvan de bevoegde kamer wordt aangeduid, welk criterium volgens de memorie van toelichting de plaats van vestiging van de hoofdzetel is, naar de geest niet gans strookt met het bepaalde in artikel 11 van het ontwerp naar luid waarvan de beroepseid voor de rechtbank van eerste aanleg van de woonplaats dient te worden afgelegd.

Met betrekking tot het derde lid moet worden aangestipt dat de tekst nalaat te stellen aan welke taalvereisten de rechtskundige bijzitters dienen te voldoen en op welke wijze het bewijs van de vereiste taalkennis moet worden geleverd.

Verder ligt het voor de hand dat die rechtskundige bijzitters niet meer dan een raadgevende stem in de kamer zullen hebben.

Artikel 13 zou, ten slotte, best worden aangevuld met de basisregelen in verband met de verkiesbaarheidsvereisten waaraan de kandidaat-leden dienen te voldoen.

Artikel 15.

In artikel 15 leze men :

— onder 1^o : « haar tabellen van de makelaars in onroerende goederen en van de expert-adviseurs in onroerende goederen bij te houden en over de ingeschrevenen op haar tabellen de rechtsmacht uit te oefenen » ;

— onder 2^o : « haar lijst van de stagiairs bij te houden en over de stagiairs die op haar lijst zijn ingeschreven rechtsmacht uit te oefenen » ;

— onder 4^o, onverminderd de opmerking die verder volgt : « de occasionele uitoefening in België van het beroep ... » ;

— onder 7^o : « op gezamenlijk verzoek van de partijen uitspraak te doen over de betwistingen inzake ereloon of bezoldiging en in geval van gerechtelijke betwisting hetzij tussen partijen, hetzij tussen personen die op de tabellen zijn ingeschreven, over de wijze van vaststelling van het bedrag van het ereloon of van de bezoldiging advies te verstrekken ».

Onder 9^o dient te worden verduidelijkt in welke gevallen een lid van de kamer van zijn mandaat vervallen kan worden verklaard.

Artikel 15, 4^o, wil aan de gewestelijke kamers bevoegdheid verlenen om de occasionele uitoefening in België van het beroep van makelaar in onroerende goederen of van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen toe te staan aan personen die in het buitenland gevestigd zijn, op voorwaarde onder meer dat zij voldoen aan de eisen die in het land van herkomst voor de uitoefening van de beschouwde beroepen worden gesteld, dat er wederkerigheid bestaat en dat de belanghebbende tijdens de uitoefening van zijn taak de in artikel 16, 7^o, bedoelde deontologische regels naleeft.

Onverminderd de vaststelling dat het naleven door betrokkenen van de in België geldende regels van beroepspligtenleer chronologisch slechts kan worden nagegaan nadat zij de uitoefening in België van een van beide beroepen hebben aangevat en dus nadat zij daartoe de vereiste toelating hebben bekomen, moet worden opgemerkt dat artikel 15, 4^o, zoals het thans is gesteld, afwijkt van het bepaalde in artikel 2 van de wet van 19 maart 1971 betreffende de gelijkwaardigheid van de buitenlandse diploma's en studiegetuigschriften, naar luid waarvan het recht om in België een beroep of een ambt uit te oefenen, waarvoor het bezit van een diploma of getuigschrift vereist is, tot de buitenlandse onderdanen slechts kan worden uitgebreid :

a) door internationale verdragen of overeenkomsten gesloten in het raam van een stelsel van wederkerigheid, of

b) door de Koning, om wetenschappelijke of humanitaire redenen.

Artikel 16.

Onder artikel 16 zou het bepaalde in 1^o beter in een afzonderlijk artikel zijn gesteld, te redigeren als volgt : « In gerechtelijke en buiten-

judiciaires et extra-judiciaires par le Conseil général, au nom duquel agit le président ou le vice-président ».

Le 2^o habilite le Conseil général à veiller à l'application des lois et règlements régissant l'exercice des professions d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier et, plus spécialement, à « dénoncer aux autorités judiciaires toutes infractions aux dispositions de ces lois et règlements ».

Le fonctionnaire délégué a précisé que cette formule vise à reconnaître au Conseil général un droit d'initiative lui permettant de mouvoir l'action publique et, le cas échéant, de réclamer des dommages-intérêts en se constituant partie civile. Le Conseil d'Etat ne peut que rappeler, à cet égard, les observations qu'il a faites à l'occasion d'une proposition de loi visant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie (Doc. parl. Chambre des Représentants S. E. 1974, n^o 54/2) :

« Le problème du droit d'action dont disposent les associations, principalement celles qui poursuivent un but désintéressé, telles que la ligue pour la moralité publique, la société protectrice des animaux ou de la nature, etc., n'est pas nouveau.

A maintes reprises, il a été rappelé par la doctrine que, dans la plupart des cas, les actions mues par de telles associations n'avaient pas pour but la protection d'intérêts individuels mais bien d'un intérêt collectif et qu'elles ne poursuivaient et n'obtenaient qu'un dédommagement symbolique.

Comme la jurisprudence et la doctrine l'ont souvent observé, ces actions se rapprochent de celle dont dispose l'Etat et qu'il exerce par le truchement du ministère public pour forcer le respect des lois. Par la voie de constitution de partie civile, ces actions tendent en effet, indirectement, d'une part à éviter la répétition de certaines infractions qui portent atteinte à l'intérêt collectif, et d'autre part, à inciter ou à obliger le ministère public à intervenir (voir la note de J. Dabin sous Cass. 9 décembre 1957, dans *Revue critique de jurisprudence belge*, 1958, p. 251, H. Dupeyron « L'action collective » dans *Recueil Dalloz* 1952, p. 156; voir aussi J. Van Compernelle, *Le droit d'action en justice des groupements*, notamment les chapitres III et V).

Jusqu'à présent, la Cour de cassation n'a admis ces actions que dans le chef des unions professionnelles au sens de la loi du 31 mars 1898 sur les unions professionnelles, en se fondant sur les articles 2 et 10 de cette loi (voir Cass. 29 juin 1959, Pas. 1959, I, 1124; 12 octobre 1964, Pas. 1964, I, 152; 28 juin 1968, Pas. 1968, I, 1239).

En ce qui concerne les groupements autres que les unions professionnelles créées en vertu de la loi de 1898, la Cour a systématiquement rejeté le pouvoir. A la suite d'une action mue par « La ligue pour la défense du cheval de mine », elle s'est exprimée de la manière suivante :

« Attendu que l'arrêt dénoncé relève que la demanderesse pourrait se prévaloir tout au plus d'un intérêt à la répression pénale des actes de cruauté commis envers les chevaux de mine, et qui font l'objet de la poursuite répressive;

Attendu que, comme le constate le jugement dont appel et l'arrêt, pareil intérêt se confond avec l'intérêt social dont la sauvegarde est exclusivement dans l'exercice de l'action publique; » (Cass. 28 mai 1934, Pas. 1934, I, 294; voir aussi Cass. 9 décembre 1957, Pas. 1958, I, 375).

En accordant aux associations visées la possibilité de se constituer partie civile, les auteurs de la proposition de loi s'écartent des principes préconisés par la jurisprudence précitée.

Les développements de la proposition de loi n'énoncent pas les raisons qui, selon ses auteurs, doivent conduire le législateur à habiliter les associations qu'elle décrit aux articles 151bis et 450bis à se porter partie civile devant le juge répressif du chef des infractions à ces dispositions.

Puisqu'il n'est pas requis de lien juridique entre les associations et les victimes des infractions, l'attribution d'un droit à agir en responsabilité civile en cas d'infraction, ne s'explique que par la volonté de consacrer par un droit d'action l'intérêt qu'ont les associations visées à accomplir l'objet qu'elles se sont donné.

Le recours au mécanisme juridique de la partie civile implique la reconnaissance de principe d'une lésion par l'infraction. Le préjudice ne sera que moral puisqu'il procédera de l'atteinte portée par l'acte illicite à la valeur que le groupement se donne pour objet de défendre et de promouvoir et qui constitue son but (Van Compernelle, *op. cit.*, p. 390).

gerechtelijke handelingen wordt het Instituut vertegenwoordigd door de Algemene Raad, voor wie optreedt de voorzitter of de ondervoorzitter »

Het bepaalde in 2^o, strekt ertoe de Algemene Raad van het Instituut bevoegdheid te verlenen om voor de toepassing van de wetten en verordeningen tot regeling van de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen te waken en meer bepaald, « alle inbreuken op de bepalingen van deze wetten en verordeningen bij de gerechtelijke autoriteiten aan te tekenen ».

Door de gemachtigde van de Regering is uiteengezet dat met die termen bedoeld is aan de Algemene Raad een initiatiefrecht te verlenen om de strafvordering op gang te brengen en desgevallend bij wege van burgerlijke partijstelling schadeloosstelling te eisen. De Raad van State is ertoe genoot dienomtrent de beschouwingen in herinnering te brengen die hij gemaakt heeft naar aanleiding van een voorstel van wet tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenophobie ingegeven daden (Gedr. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, B. Z. 1974, n^o 54/2) :

« Het probleem van het vorderingsrecht van groeperingen, vooral van groeperingen met een belangloos doel, zoals de liga voor openbare zedelijkheid, de vereniging voor dierenbescherming of voor natuurschoon enz., is niet nieuw.

Reeds verschillende malen werd er door de rechtsleer op gewezen dat vorderingen van dergelijke groeperingen meestal niet de bescherming van individuele belangen nastreven maar wel een collectief belang waarbij slechts een symbolische schadevergoeding wordt geëist en toegekend.

Zoals herhaaldelijk al in rechtspraak en rechtsleer is opgemerkt, benaderen die vorderingen diegene die aan de Staat behoort en uitgeoefend wordt door het openbaar ministerie om het naleven van de wetten af te dwingen. Langs de omweg van een aanstelling als burgerlijke partij strekken zij inderdaad onrechtstreeks ertoe, enerzijds, de herhaling van bepaalde misdrijven die het collectief belang in het gedrang brengen, te vermijden en, anderzijds, het openbaar ministerie aan te zetten of te verplichten in te grijpen (zie de nota van J. Dabin onder Cass. 9 december 1957, in *Revue critique de jurisprudence belge*, 1958, blz. 251, H. Dupeyron, « L'action collective », in *Recueil Dalloz* 1952, blz. 156; zie ook J. Van Compernelle, *Le droit d'action en justice des groupements*, inzonderheid hoofdstukken III en V).

Tot dusver heeft het Hof van cassatie zodanige vordering slechts aanvaard in hoofde van beroepsverenigingen in de zin van de wet van 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen, steunend op de artikelen 2 en 10 van die wet (zie Cass. 29 juni 1959, Pas. 1959, I, 1124; 12 oktober 1964, Pas. 1964, I, 152; 28 juni 1968, Pas. 1968, I, 1239).

Ten opzichte van andere verenigingen dan beroepsverenigingen opgericht krachtens de wet van 1898, heeft het Hof de vordering telkens afgewezen. Ter gelegenheid van een vordering ingesteld door « La ligue pour la défense du cheval de mine » heeft het zich als volgt uitgedrukt :

« Attendu que l'arrêt dénoncé relève que la demanderesse pourrait se prévaloir tout au plus d'un intérêt à la répression pénale des actes de cruauté commis envers les chevaux de mine, et qui font l'objet de la poursuite répressive;

Attendu que, comme le constate le jugement dont appel et l'arrêt, pareil intérêt se confond avec l'intérêt social dont la sauvegarde est exclusivement dans l'exercice de l'action publique; » (Cass. 28 mei 1934, Pas. 1934, I, 294; zie ook Cass. 9 december 1957, Pas. 1958, I, 375).

Door aan bedoelde verenigingen de mogelijkheid te bieden zich burgerlijke partij te stellen, wijken de auteurs van het wetsvoorstel af van de door de aangehaalde rechtspraak gehuldigde beginselen.

In hun toelichting zeggen zij niet waarom de wetgever ertoe gebracht zou moeten worden verenigingen, als in de artikelen 151bis en 450bis omschreven, toe te staan zich voor de strafrechter burgerlijke partij te stellen wegens overtreding van die bepalingen.

Nu er geen juridische band hoeft te bestaan tussen die verenigingen en degenen die door een overtreding zijn getroffen, is het verlenen van een recht om in geval van overtreding op te komen terzake van burgerrechtelijke aansprakelijkheid alleen hierdoor te verklaren dat men het belang van de bedoelde verenigingen bij het verwetkelijken van hun oogmerken via een vorderingsrecht in een wettekst neergelegd wenst te zien.

Werken met burgerlijke partijstelling als rechtsprocédé houdt principieel de erkenning in dat uit de overtreding een benadeling is ontstaan. Het zal echter slechts om een morele schade gaan, die namelijk hieruit voortvloeit dat door de onrechtmatige daad afbreuk is gedaan aan waarden die de groepering beoogt te verdedigen en te bevorderen en die haar doelstelling zijn (J. Van Compernelle, *op. cit.* blz. 390).

En fait, l'action dont la proposition entend pourvoir les associations vise bien davantage la répression et, par là, la prévention de la répétition des infractions qui portent atteinte au but auquel elles se sont attachées, qu'à obtenir la réparation d'un dommage moral. Ainsi l'action qu'elles mettent en œuvre se rapproche-t-elle de l'action publique qui appartient aux parquets près les cours et tribunaux » (Doc. parl., Chambre des Représentants, S. E., 1974, n° 54/2).

Sans préjudice des considérations qui précèdent, il y a lieu de remarquer qu'au cas où le Gouvernement entend réellement permettre au Conseil général de se porter partie civile pour la réparation du dommage subi par la collectivité des agents et experts immobiliers, cette intention devrait être traduite expressément dans le texte.

Quant à la disposition du 4°, il convient d'observer qu'elle règle la composition d'une commission permanente par référence à celle d'une commission d'agrément créée à titre transitoire. Cet inconvénient serait pallié, si le 4° était rédigé comme suit : « d'organiser l'examen de fin de stage devant un jury dont la composition et le fonctionnement sont réglés par le Roi ».

Au 6°, on écrira « immobiliers » au lieu de « en valeurs immobilières ».

Aux termes du 7°, le Conseil général de l'Institut a pour mission de fixer des règles de déontologie qui seront rendues obligatoires par arrêté royal.

On ne peut guère admettre, comme le texte pourrait le faire croire, que dans la pensée des auteurs du projet le Roi serait purement et simplement tenu de rendre obligatoires les règles fixées par le Conseil. Il est dès lors recommandé de rédiger la disposition sous revue comme suit :

« 7° de fixer les règles de déontologie, auxquelles le Roi peut attribuer force obligatoire par arrêté délibéré en Conseil des Ministres ».

Article 17.

La dernière phrase de l'article 17 serait mieux rédigée comme suit :

« Le président et le vice-président appartiennent à des tableaux différents et à des chambres régionales différentes ».

Articles 19 à 27.

Les articles 19 à 27 ont trait principalement à la discipline, à la manière dont il peut être statué en matière disciplinaire et à la faculté d'interjeter appel devant une chambre d'appel. Les décisions de la chambre d'appel peuvent faire l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat. L'article 27 règle plus particulièrement la procédure de réhabilitation.

L'article 19 soumet le refus d'inscription sur la liste de stagiaires ou à l'un des tableaux aux mêmes règles de procédure que celles proposées en matière disciplinaire. Ce procédé se heurte à des objections, déjà en raison du fait qu'il est difficilement concevable que l'organe appelé à décider informe l'intéressé trente jours à l'avance d'un refus d'inscription qui doit en fait encore être décidé, d'autant qu'un recours spécial contre les décisions de cette nature est organisé.

Aussi l'article 19 serait-il mieux scindé en deux groupes de dispositions qui règlent, d'une part, la procédure d'inscription sur une liste ou à un tableau ainsi que les garanties entourant le refus d'inscription, et, d'autre part, les matières disciplinaires. Les articles suivants devraient alors être adaptés.

Dans le souci de voir se réaliser une certaine uniformité dans l'organisation des différentes professions intellectuelles prestataires de services, le Conseil d'Etat renvoie aux textes correspondants qu'il a proposés dans son avis sur l'avant-projet de loi prérappelé organisant la profession de géomètre-expert immobilier.

Dans l'intitulé du titre III, on écrira :

« ... et de l'examen d'admission des candidats experts-conseils immobiliers ».

De vordering die voor de bedoelde verenigingen door het voorstel wordt opengesteld is in feite niet zo zeer gericht op herstel van een morele schade als wel op het bestraffen en meteen het voorkomen van de herhaling van misdrijven die ingaan tegen hetgeen die verenigingen zich ten doel hebben gesteld. Zij komt daardoor wel dicht bij de publieke vordering te liggen, die zaak is van de parketten bij de hoven en rechtbanken » (Gedr. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, B. Z. 1974, n° 54/2).

Onverminderd voorgaande beschouwingen is het alleszins zo dat, wanneer het werkelijk tot de bedoeling behoort de Algemene Raad toe te laten zich burgerlijke partij te stellen tot herstel van de door de collectiviteit van makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen geleden schade, zodanige bedoeling met zo veel woorden in de tekst tot uitdrukking moet worden gebracht.

Wat betreft het bepaalde in 4°, moet worden opgemerkt dat, voor de samenstelling van een permanente commissie, wordt verwezen naar de regels die de samenstelling betreffen van een erkenningscommissie die bij wijze van overgangsmaatregel wordt ingericht. Om dat euvel te voorkomen, zou 4° als volgt kunnen worden gesteld : « het eindstage-examen te organiseren vóór een examencommissie waarvan de Koning de samenstelling en de werking bepaalt ».

In 6° leze men « onroerende goederen » in plaats van « onroerende waarden ».

Luidens het bepaalde in 7° heeft de Algemene Raad van het Instituut tot taak de regels van de beroepsplichtenleer, die bij koninklijk besluit verplicht zullen worden gemaakt, vast te stellen.

Aangezien het bezwaarlijk de bedoeling van de stellers van het ontwerp kan zijn, dat de Koning zonder meer ertoe gehouden is de door de Raad vastgestelde regels verplicht te maken, zoals uit de redactie van de aangehaalde bepaling zou kunnen worden afgeleid, verdient het aanbeveling deze te stellen als volgt :

« 7° de regels van de beroepsplichtenleer vast te stellen waaraan de Koning bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit bindende kracht kan verlenen ».

Artikel 17.

De laatste zin van artikel 17 leze men als volgt :

« De voorzitter en de ondervoorzitter behoren tot verschillende tabellen en tot verschillende gewestelijke kamers ».

Artikelen 19 tot 27.

De artikelen 19 tot 27 van het ontwerp betreffen in hoofdzaak de regeling van de tucht, de wijze waarop in tuchtzaken uitspraak kan worden gedaan en de mogelijkheid van beroep bij een kamer van beroep. Tegen een beslissing van de kamer van beroep kan men een beroep tot vernietiging bij de Raad van State instellen. Artikel 27 regelt in het bijzonder de procedure van eerherstel.

In artikel 19 wordt de weigering van inschrijving op een stagiaarslijst of op een tabel aan dezelfde procesregels onderworpen als die welke voor de tuchtregelen worden voorgesteld. De weigering van inschrijving volgens dezelfde voorzieningen regelen als de uitspraken in tuchtzaken stuit op bezwaren, reeds omdat het moeilijk denkbaar is dat het beslissend orgaan dertig dagen op voorhand de betrokkene in kennis zou stellen van de weigering van inschrijving waartoe in feite nog moet worden besloten, vooral niet als een bijzonder beroep tegen zodanige beslissingen wordt georganiseerd.

Artikel 19 zou dus beter worden gesplitst in bepalingen waarbij worden geregeld, van de ene kant de procedure van inschrijving op een lijst of op een tabel en de waarborgen die een weigering tot inschrijving omringen, van de andere kant de zaken van tucht. De artikelen die daarop volgen, zouden dan aan een zodanige redactie moeten worden aangepast.

Om tot een zekere mate van eenvormigheid te komen, wat betreft de inrichting van intellectuele dienstverlenende beroepen, verwijst de Raad van State naar de overeenkomstige tekstvoorstellen die hij gedaan heeft in zijn advies over meergenoemd voorontwerp van wet tot organisatie van het beroep van landmeter-expert onroerende goederen.

In het opschrift van titel III leze men :

« ... en het toelatingsexamen voor de kandidaten expert-adviseur in onroerende goederen ».

Article 37.

L'article 37 serait mieux rédigé comme suit :

« Les dispositions de l'article 9, 2^o et 3^o, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans la profession d'agent immobilier ... (suite comme au projet) ».

Article 38.

A l'article 38, on écrira de même :

« Les dispositions de l'article 10, 2^o et 3^o, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans, la profession d'expert-conseil immobilier... (suite comme au projet) ».

Article 39.

Le § 1^{er} gagnerait à être rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Dans les trois mois de la publication de la présente loi, le Roi instituera sur la proposition du Ministre des Classes moyennes, une commission d'agrégation et une commission d'agrégation d'appel.

La commission d'agrégation a pour mission de statuer sur les demandes d'inscription des personnes visées aux articles 37 et 38. Ces demandes doivent, à peine de forclusion, être introduites dans les six mois de la publication au *Moniteur belge* de l'arrêté qui institue la commission d'agrégation.

Les décisions de la commission d'agrégation sont susceptibles d'appel devant la commission d'agrégation d'appel. Le Roi détermine le délai et la forme de l'appel et règle la procédure devant la commission d'agrégation d'appel.

La commission d'agrégation et la commission d'agrégation d'appel comprennent chacune une chambre française et une chambre néerlandaise ».

Ces dispositions devraient être complétées par des règles qui délimitent les compétences respectives des chambres française et néerlandaise.

Aux §§ 2 et 3 du même article, il convient :

- de supprimer, chaque fois au 2^o, l'adjectif « supérieur » qui suit le substantif « fonctionnaire »,
- d'insérer, chaque fois au 3^o, les mots « du personnel enseignant » entre le mot « membre » et les mots « de l'enseignement supérieur ... ».

Article 40.

L'article 40, § 1^{er}, devrait commencer par les mots : « Les chambres de la commission d'agrégation et de la commission d'agrégation d'appel ne peuvent ... (suite comme au projet) ».

Au § 2, on remplacerait, à l'alinéa 1^{er}, les mots « la commission intéressée » par les mots « la commission d'agrégation » et l'on substituerait à l'alinéa 2 le texte suivant :

« Le requérant peut se faire assister par un conseil.

Toute décision de refus doit être motivée et est notifiée au requérant par lettre recommandée à la poste. »

Article 41.

L'article 41 doit permettre à l'intéressé de poursuivre ses activités s'il n'a pas été statué sur sa demande d'inscription à l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la publication de la loi en projet.

Il vaudrait mieux le dire expressément à l'article 41 plutôt que par voie de référence à l'application de l'article 36. Aux termes de l'article 45, cet article 36 n'entre, en effet, en vigueur que douze mois après la publication de la loi.

Article 44.

A l'article 44, alinéa 1^{er}, il conviendrait d'écrire « sur base de la durée » au lieu de « par la durée ». On remplacerait l'alinéa 2 par le texte suivant : « En cas de contestation, il est statué par les Chambres régionales visées à l'article 12 ».

Artikel 37.

In artikel 37 stelle men :

« De bepalingen van artikel 9, 2^o en 3^o, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar ... (verder zoals in het ontwerp) ».

Artikel 38.

In artikel 38 schrijve men :

« De bepalingen van artikel 10, 2^o en 3^o, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar ... (verder zoals in het ontwerp) ».

Artikel 39.

Het bepaalde in § 1 ware beter gesteld als volgt :

« § 1. Binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet stelt de Koning, op de voordracht van de Minister van Middenstand, een erkenningscommissie en een erkenningscommissie van beroep in.

De erkenningscommissie heeft tot taak uitspraak te doen over de aanvragen tot inschrijving van de personen als bedoeld in de artikelen 37 en 38. Op straffe van verval moeten die aanvragen worden ingediend binnen zes maanden na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* van het besluit waarbij de erkenningscommissie is ingesteld.

Tegen de beslissingen van de erkenningscommissie kan beroep worden ingesteld bij de erkenningscommissie van beroep. De Koning bepaalt de termijn en de vorm van het beroep en regelt de procedure voor de erkenningscommissie van beroep.

De erkenningscommissie en de erkenningscommissie van beroep omvatten ieder een nederlandstalige en een franstalige kamer. »

Op die bepaling zouden voorzieningen moeten volgen tot afbakening van de respectieve bevoegdheden van de nederlandstalige en de franstalige kamers.

In de §§ 2 en 3 van hetzelfde artikel

- schrappe men telkens onder 2^o het bijvoeglijk naamwoord « hoge » voor het substantief « ambtenaar » en
- voege men telkens onder 3^o, na de woorden « een lid », de woorden « van het onderwijzend personeel » in.

Artikel 40.

Artikel 40, § 1, vange men aan met de woorden « De kamers van de erkenningscommissie en van de erkenningscommissie van beroep kunnen alleen... (verder zoals in het ontwerp) ».

In § 2, eerste lid, vervange men « Betrokken commissie » door « erkenningscommissie » en het tweede lid door volgende tekst :

« De verzoeker kan zich doen bijstaan door een raadsman.

Een beslissing tot weigering moet met redenen zijn omkleed en bij ter post aangetekende brief aan de verzoeker ter kennis worden gebracht. »

Artikel 41.

Artikel 41 moet het betrokkene mogelijk maken zijn werkzaamheden verder uit te oefenen wanneer twaalf maanden na de bekendmaking van de wet in ontwerp zijn verstreken en over zijn verzoek tot inschrijving nog geen uitspraak is gedaan.

Dat zou best met zoveel woorden in artikel 41 worden gezegd in plaats van naar de toepassing van artikel 36 te verwijzen. Dat artikel zal inderdaad naar luid van artikel 45 pas twaalf maanden na de bekendmaking in werking treden.

Artikel 44.

In artikel 44, eerste lid, vervange men de woorden « door de tijd » door de woorden « op grond van de tijd » en het tweede lid door volgende redactie : « In geval van betwisting wordt uitspraak gedaan door de gewestelijke kamers als bedoeld in artikel 12 ».

Article 37.

L'article 37 serait mieux rédigé comme suit :

« Les dispositions de l'article 9, 2^o et 3^o, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans la profession d'agent immobilier ... (suite comme au projet) ».

Article 38.

A l'article 38, on écrira de même :

« Les dispositions de l'article 10, 2^o et 3^o, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans, la profession d'expert-conseil immobilier... (suite comme au projet) ».

Article 39.

Le § 1^{er} gagnerait à être rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Dans les trois mois de la publication de la présente loi, le Roi instituera sur la proposition du Ministre des Classes moyennes, une commission d'agrération et une commission d'agrération d'appel.

La commission d'agrération a pour mission de statuer sur les demandes d'inscription des personnes visées aux articles 37 et 38. Ces demandes doivent, à peine de forclusion, être introduites dans les six mois de la publication au *Moniteur belge* de l'arrêté qui institue la commission d'agrération.

Les décisions de la commission d'agrération sont susceptibles d'appel devant la commission d'agrération d'appel. Le Roi détermine le délai et la forme de l'appel et règle la procédure devant la commission d'agrération d'appel.

La commission d'agrération et la commission d'agrération d'appel comprennent chacune une chambre française et une chambre néerlandaise ».

Ces dispositions devraient être complétées par des règles qui délimitent les compétences respectives des chambres française et néerlandaise.

Aux §§ 2 et 3 du même article, il convient :

- de supprimer, chaque fois au 2^o, l'adjectif « supérieur » qui suit le substantif « fonctionnaire »,
- d'insérer, chaque fois au 3^o, les mots « du personnel enseignant » entre le mot « membre » et les mots « de l'enseignement supérieur ... ».

Article 40.

L'article 40, § 1^{er}, devrait commencer par les mots : « Les chambres de la commission d'agrération et de la commission d'agrération d'appel ne peuvent ... (suite comme au projet) ».

Au § 2, on remplacera, à l'alinéa 1^{er}, les mots « la commission intéressée » par les mots « la commission d'agrération » et l'on substituera à l'alinéa 2 le texte suivant :

« Le requérant peut se faire assister par un conseil.

Toute décision de refus doit être motivée et est notifiée au requérant par lettre recommandée à la poste. »

Article 41.

L'article 41 doit permettre à l'intéressé de poursuivre ses activités s'il n'a pas été statué sur sa demande d'inscription à l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la publication de la loi en projet.

Il vaudrait mieux le dire expressément à l'article 41 plutôt que par voie de référence à l'application de l'article 36. Aux termes de l'article 45, cet article 36 n'entre, en effet, en vigueur que douze mois après la publication de la loi.

Article 44.

A l'article 44, alinéa 1^{er}, il conviendrait d'écrire « sur base de la durée » au lieu de « par la durée ». On remplacera l'alinéa 2 par le texte suivant : « En cas de contestation, il est statué par les Chambres régionales visées à l'article 12 ».

Artikel 37.

In artikel 37 stelle men :

« De bepalingen van artikel 9, 2^o en 3^o, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar ... (verder zoals in het ontwerp) ».

Artikel 38.

In artikel 38 schrijve men :

« De bepalingen van artikel 10, 2^o en 3^o, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar ... (verder zoals in het ontwerp) ».

Artikel 39.

Het bepaalde in § 1 ware beter gesteld als volgt :

« § 1. Binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet stelt de Koning, op de voordracht van de Minister van Middenstand, een erkenningscommissie en een erkenningscommissie van beroep in.

De erkenningscommissie heeft tot taak uitspraak te doen over de aanvragen tot inschrijving van de personen als bedoeld in de artikelen 37 en 38. Op straffe van verval moeten die aanvragen worden ingediend binnen zes maanden na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* van het besluit waarbij de erkenningscommissie is ingesteld.

Tegen de beslissingen van de erkenningscommissie kan beroep worden ingesteld bij de erkenningscommissie van beroep. De Koning bepaalt de termijn en de vorm van het beroep en regelt de procedure voor de erkenningscommissie van beroep.

De erkenningscommissie en de erkenningscommissie van beroep omvatten ieder een nederlandstalige en een franstalige kamer. »

Op die bepaling zouden voorzieningen moeten volgen tot afbakening van de respectieve bevoegdheden van de nederlandstalige en de franstalige kamers.

In de §§ 2 en 3 van hetzelfde artikel

- schrappe men telkens onder 2^o het bijvoeglijk naamwoord « hoge » voor het substantief « ambtenaar » en
- voege men telkens onder 3^o, na de woorden « een lid », de woorden « van het onderwijzend personeel » in.

Artikel 40.

Artikel 40, § 1, vange men aan met de woorden « De kamers van de erkenningscommissie en van de erkenningscommissie van beroep kunnen alleen... (verder zoals in het ontwerp) ».

In § 2, eerste lid, vervange men « Betrokken commissie » door « erkenningscommissie » en het tweede lid door volgende tekst :

« De verzoeker kan zich doen bijstaan door een raadsman.

Een beslissing tot weigering moet met redenen zijn omkleed en bij ter post aangetekende brief aan de verzoeker ter kennis worden gebracht. »

Artikel 41.

Artikel 41 moet het betrokkene mogelijk maken zijn werkzaamheden verder uit te oefenen wanneer twaalf maanden na de bekendmaking van de wet in ontwerp zijn verstreken en over zijn verzoek tot inschrijving nog geen uitspraak is gedaan.

Dat zou best met zoveel woorden in artikel 41 worden gezegd in plaats van naar de toepassing van artikel 36 te verwijzen. Dat artikel zal inderdaad naar luid van artikel 45 pas twaalf maanden na de bekendmaking in werking treden.

Artikel 44.

In artikel 44, eerste lid, vervange men de woorden « door de tijd » door de woorden « op grond van de tijd » en het tweede lid door volgende redactie : « In geval van betwisting wordt uitspraak gedaan door de gewestelijke kamers als bedoeld in artikel 12 ».

Article 45.

La loi en projet constituant une importante réforme, qui comporte la création de divers organes, il est recommandé de charger le Roi du soin de fixer la date d'entrée en vigueur de la loi.

Observation finale.

Il se recommande de reprendre également les dispositions du projet qui ont trait à la compétence des cours et tribunaux, sous forme de dispositions modificatives, dans le Code judiciaire. Cette observation vise les dispositions relatives à la prestation de serment des agents et des experts-conseils immobiliers devant le tribunal de première instance. Si le projet comportait une telle modification du Code judiciaire, il devrait également être présenté et contresigné par le Ministre de la Justice.

La chambre était composée de

Messieurs : Ch. Smolders, président de chambre,
H. Coremans, A. Vander Stichele, conseillers d'Etat,
J. Limpens, S. Frédéricq, assesseurs de la section de législation,
E. Van Vyve, greffier de section.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. Ch. Smolders.

Le rapport a été présenté par M. M. Grommen, premier auditeur.

Le Greffier,

E. VAN VYVE.

Le Président,

Ch. SMOLDERS.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre des Classes moyennes et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Classes moyennes est chargé de présenter en Notre Nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I.

Organisation de la profession et protection du titre.

Article 1.

Est agent immobilier celui qui, habituellement, à titre principal ou accessoire, de manière directe ou indirecte :

a) intervient en qualité d'intermédiaire à la vente, l'achat, l'échange ou la location de biens ou de droits immobiliers;

Artikel 45.

Met betrekking tot artikel 45 kan worden aangeraden aan de Koning machtiging te verlenen de datum van inwerkingtreding van de wet vast te stellen, dit gelet op de hervorming die het voorwerp van de wet is en waarbij in de oprichting van diverse organen is voorzien.

Slotopmerking.

Het verdient aanbeveling de bepalingen van het ontwerp die de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken betreffen, ook als wijzigingsbepalingen in het Gerechtelijk Wetboek op te nemen. De opmerking slaat op de bepalingen die betrekking hebben op de beëdiging van de makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen door de rechtbank van eerste aanleg. Zodanige wijziging aan het Gerechtelijk Wetboek zou met zich brengen dat de Minister van Justitie het ontwerp mede zou dienen voor te dragen en te ondertekenen.

De kamer was samengesteld uit

De heren : Ch. Smolders, kamervoorzitter,
H. Coremans, A. Vander Stichele, staatsraden,
J. Limpens, S. Frédéricq, bijzitters van de afdeling wetgeving,
E. Van Vyve, afdelingsgriffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer Ch. Smolders.

Het verslag werd uitgebracht door de heer M. Grommen, eerste auditeur.

De Griffier,

E. VAN VYVE.

De Voorzitter,

Ch. SMOLDERS.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Middenstand en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Middenstand is gelast in Onze Naam bij de Wetgevende Kamers het wetsontwerp in te dienen, waarvan de tekst volgt :

HOOFDSTUK I.

Organisatie van het beroep en bescherming van de titel.

Artikel 1.

Makelaar in onroerende goederen is hij die gewoonlijk, hoofdzakelijk of aanvullend, direct of indirect :

a) als tussenpersoon optreedt bij de verkoop, de aankoop, de ruiling of de verhuring van onroerende goederen of rechten;

b) administre pour compte de tiers en dehors d'un mandat légal ou judiciaire des biens ou des droits immobiliers;

c) fait exécuter, pour compte de tiers, des études en vue de l'érection, de la transformation, du partage ou du lotissement de biens immobiliers;

d) offre ses services en vue de l'exercice d'activités mentionnées sous a, b, c.

Art. 2.

Est expert-conseil en valeurs immobilières celui qui habituellement, à titre principal ou accessoire, de manière directe ou indirecte, procède pour compte de tiers à la constatation et à la description de l'état de biens immobiliers, de leurs dégradations et de leurs transformations, à leur évaluation et à celle des droits y afférents ou à l'étude des possibilités de vente ou de promotion de biens ou de droits immobiliers.

Art. 3.

§ 1^{er}. Est seul autorisé à exercer la profession et à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières celui qui est inscrit comme tel à l'un des tableaux de l'Institut national des agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières.

§ 2. Une société peut exercer la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières et porter la dénomination d'agence immobilière ou de bureau d'expertises immobilières lorsque la personne chargée de la gestion journalière est autorisée à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières et porte la responsabilité des actes définis aux articles 1^{er} et 2.

Art. 4.

Quiconque est inscrit à l'un des tableaux de l'Institut national des agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières est tenu de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre sous lequel il a été inscrit.

Art. 5.

Nul ne peut porter un titre pouvant prêter à confusion avec les titres protégés par la présente loi.

Celui qui est autorisé à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières ne peut ajouter à son titre aucune mention pouvant créer la confusion avec le titre pour lequel il n'est pas inscrit à l'Institut.

Art. 6.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi :

1^o les notaires, architectes et géomètres-experts immobiliers lorsque, dans le cadre de leur profession, ils accomplissent les activités décrites aux articles 1^{er} et 2 de la présente loi;

2^o les sociétés immobilières de service public.

b) buiten een wettelijk of gerechtelijk mandaat, voor rekening van derden onroerende goederen of rechten beheert;

c) voor rekening van derden studies laat uitvoeren met het oog op de oprichting, verbouwing, verdeling of verkaveling van onroerende goederen;

d) zijn diensten aanbiedt met het oog op de uitoefening van in a, b of c vermelde handelingen.

Art. 2.

Expert-adviseur in onroerende waarden is hij die gewoonlijk, hoofdzakelijk of aanvullend, direct of indirect voor rekening van derden de staat van onroerende goederen, hun beschadigingen, verbouwingen en omvormingen vaststelt en beschrijft alsmede de waarde daarvan en rechten daarop schat of de mogelijkheden van verkoop of projectontwikkeling van onroerende goederen of rechten bestudeert.

Art. 3.

§ 1. Het beroep uitoefenen en de titel voeren van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden mag alleen hij die als dusdanig op een van de tabellen van het Rijksinstituut voor makelaars in onroerende goederen en expert-adviseurs in onroerende waarden is ingeschreven.

§ 2. Een vennootschap mag het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden uitoefenen en de benaming van kantoor voor onroerende goederen of van kantoor voor expertise van onroerende waarden voeren, wanneer de persoon, die met het dagelijks beheer is belast, gemachtigd is tot het voeren van de titel van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden en verantwoordelijk is voor de handelingen als omschreven in de artikelen 1 en 2.

Art. 4.

Eenieder die op een van de tabellen van het Rijksinstituut voor makelaars in onroerende goederen en expert-adviseurs in onroerende waarden is ingeschreven, is ertoe gehouden bij de uitoefening van zijn beroepswerkzaamheden de titel te voeren waaronder hij is ingeschreven.

Art. 5.

Niemand mag een titel voeren waardoor verwarring kan ontstaan met de door deze wet beschermde titels.

Hij die gemachtigd is de titel van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden te voeren, mag aan zijn titel geen vermelding toevoegen waardoor verwarring kan ontstaan met de titel waarvoor hij niet in het Rijksinstituut is ingeschreven.

Art. 6.

Aan de bepalingen van deze wet zijn niet onderworpen :

1^o de notarissen, architecten en landmeters-experten onroerende goederen, wanneer zij de in de artikelen 1 en 2 van deze wet omschreven werkzaamheden uitoefenen in het raam van hun beroep;

2^o de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

CHAPITRE II.

De l'Institut national des agents immobiliers
et experts-conseils en valeurs immobilières.

SECTION I.

Dénomination, missions, composition de l'Institut.

Art. 7.

§ 1^{er}. Il est créé un Institut national des agents immobiliers et experts-conseils en valeurs immobilières, dénommé ci-après : « l'Institut ».

Il jouit de la personnalité civile. Il a son siège dans l'arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale.

§ 2. L'Institut comprend toutes les personnes inscrites à l'un des tableaux régionaux ou sur une liste des stagiaires.

§ 3. L'Institut a pour mission d'établir les règles de déontologie s'appliquant aux professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières et d'en assurer le respect.

Il veille à l'honneur, à la discrétion et à la dignité de ses membres dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de leur profession.

Il assume la protection des intérêts professionnels de ses membres. Il dénonce aux autorités judiciaires toute infraction aux lois et règlements protégeant les titres d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières et réglementant l'exercice de ces professions.

§ 4. En matière administrative, financière et budgétaire, le contrôle des actes de l'Institut est exercé par un commissaire du Gouvernement, assisté d'un suppléant. Ils sont nommés par le Roi, sur proposition du Ministre des Classes moyennes, parmi les fonctionnaires de son Département.

Art. 8.

L'inscription sur une liste des stagiaires de l'Institut est accordée à toute personne physique qui en fait la demande et qui réunit les conditions suivantes :

1° présenter les garanties d'honorabilité professionnelle que requiert l'exercice de la profession d'agent immobilier;

2° être âgé de vingt et un ans;

3° être titulaire, soit d'un diplôme de l'enseignement moyen du degré supérieur, soit d'un diplôme de l'enseignement technique ou professionnel reconnu pour l'application de la présente loi par le Ministre des Classes moyennes sur la proposition du Conseil général de l'Institut, soit d'un certificat de patronat correspondant aux activités de la profession d'agent immobilier et visé par le Ministre des Classes moyennes ou par son délégué, soit d'un diplôme étranger déclaré équivalent à l'un des diplômes précités et reconnu pour l'application de la présente loi par le Ministre des Classes moyennes sur la proposition du Conseil général de l'Institut.

HOOFDSTUK II.

Het Rijksinstituut voor makelaars in onroerende goederen
en expert-adviseurs in onroerende waarden.

AFDELING I.

Benaming, taak en samenstelling van het Rijksinstituut.

Art. 7.

§ 1. Er wordt een Rijksinstituut voor makelaars in onroerende goederen en expert-adviseurs in onroerende waarden opgericht, hierna genoemd : « het Rijksinstituut ».

Het bezit rechtspersoonlijkheid. De zetel van het Rijksinstituut is gevestigd in het administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad.

§ 2. Het Rijksinstituut omvat alle personen die ingeschreven zijn op een van de gewestelijke tabellen of op een lijst van de stagiairs.

§ 3. Het Rijksinstituut heeft tot taak de regels van de plichtenleer voor het beroep van makelaar in onroerende goederen en het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden vast te stellen en ze te doen naleven.

Het houdt toezicht op de eer, de discretie en de waardigheid van zijn leden in de uitoefening of naar aanleiding van de uitoefening van hun beroep.

Het neemt de bescherming van de beroepsbelangen van zijn leden op zich. Het doet aangifte bij de gerechtelijke autoriteiten van elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de titels van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden en tot reglementering van de uitoefening van deze beroepen.

§ 4. Op administratief, financieel en budgettair vlak wordt de controle op de daden van het Rijksinstituut uitgeoefend door een Regeringscommissaris, bijgestaan door een plaatsvervanger. Zij worden, op de voordracht van de Minister van Middenstand, door de Koning benoemd onder de ambtenaren van het Departement van Middenstand.

Art. 8.

De inschrijving op een lijst van de stagiairs van het Rijksinstituut wordt toegestaan aan ieder natuurlijk persoon die erom verzoekt en die aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° de voor de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen vereiste waarborgen van beroepsachtbaarheid bieden;

2° eenentwintig jaar zijn;

3° houder zijn, ofwel van een diploma van het middelbaar onderwijs van de hogere graad, ofwel van een diploma van het technisch of beroepsonderwijs dat voor de toepassing van deze wet door de Minister van Middenstand is erkend op voorstel van de Algemene Raad van het Rijksinstituut, ofwel van een getuigschrift van patroonsbekwaamheid dat met de werkzaamheid van het beroep van makelaar in onroerende goederen overeenstemt en door de Minister van Middenstand of zijn afgevaardigde is gevisseerd, ofwel van een buitenlands diploma dat met een van voornoemde diploma's gelijkwaardig is verklaard en voor de toepassing van deze wet door de Minister van Middenstand is erkend op voorstel van de Algemene Raad van het Rijksinstituut.

Les stagiaires exercent leurs activités sous la surveillance de l'agent ou de l'expert-conseil auprès duquel ils effectuent leur stage.

Art. 9.

L'inscription à un tableau de l'Institut en qualité d'agent immobilier est accordée à toute personne physique qui en fait la demande et qui réunit les conditions suivantes :

- 1° présenter les garanties d'honorabilité professionnelle que requiert l'exercice de la profession d'agent immobilier;
- 2° avoir satisfait aux obligations du stage d'agent immobilier;
- 3° avoir réussi l'examen de fin de stage.

Art. 10.

L'inscription à un tableau de l'Institut en qualité d'expert-conseil en valeurs immobilières est accordée à toute personne physique qui en fait la demande et qui réunit les conditions suivantes :

- 1° présenter les garanties d'honorabilité professionnelle que requiert l'exercice de la profession d'expert-conseil en valeurs immobilières;
- 2° être porteur, soit du titre de géomètre-expert immobilier, soit avoir été inscrit à un tableau de l'Institut pendant au moins treize ans, ce délai pouvant être réduit à trois ans pour le titulaire d'un diplôme de licencié ou de docteur en droit, de licencié en notariat, de licencié en sciences commerciales ou économiques, d'architecte, d'ingénieur civil, d'ingénieur technicien ou de tout autre diplôme universitaire reconnu pour l'application de la présente loi par le Ministre des Classes moyennes sur proposition du Conseil général de l'Institut;
- 3° avoir satisfait à l'examen d'admission, à l'exception, pour les porteurs des diplômes ci-dessus mentionnés, des matières faisant partie de leur formation;
- 4° avoir prêté le serment prévu par la présente loi.

Art. 11.

Le serment est prêté dans les termes suivants, devant le tribunal de première instance du domicile de l'intéressé : « Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du peuple belge et de remplir fidèlement, en mon âme et conscience, les missions qui me seront confiées en qualité d'expert-conseil en valeurs immobilières ».

Toutefois, si la personne intéressée n'a pas la nationalité belge, elle prête le serment suivant : « Je jure de remplir fidèlement, en mon âme et conscience, selon les prescriptions de la loi belge, les missions qui me seront confiées en qualité d'expert-conseil en valeurs immobilières ».

Art. 12.

Les organes de l'Institut sont :

- 1° deux chambres régionales ayant respectivement le français et le néerlandais comme langue véhiculaire;
- 2° un conseil général composé des membres des chambres régionales.

De stagiairs oefenen hun werkzaamheid uit onder het toezicht van de makelaar of van de expert-adviseur bij wie zij de stage doormaken.

Art. 9.

De inschrijving als makelaar in onroerende goederen op een tabel van het Rijksinstituut wordt toegestaan aan ieder natuurlijk persoon die erom verzoekt en die aan de volgende voorwaarden voldoet :

- 1° de voor de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen vereiste waarborgen van beroepsachtbaarheid bieden;
- 2° voldaan hebben aan de stageverplichtingen van makelaar in onroerende goederen;
- 3° geslaagd zijn voor het eindstage-examen.

Art. 10.

De inschrijving, als expert-adviseur in onroerende waarden, op een tabel van het Rijksinstituut wordt toegestaan aan ieder natuurlijk persoon die erom verzoekt en die aan de volgende voorwaarden voldoet :

- 1° de voor de uitoefening van het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden vereiste waarborgen van beroepsachtbaarheid bieden;
- 2° hetzij houder zijn van de titel van landmeter-schat-ter onroerende goederen, hetzij op een tabel van het Rijksinstituut gedurende ten minste dertien jaar zijn ingeschreven, welke termijn tot drie jaar wordt teruggebracht voor de houder van een diploma van licentiaat of van doctor in de rechten, van licentiaat in het notariaat, van licentiaat in de handels- of economische wetenschappen, van architect, van burgerlijk ingenieur, van technisch ingenieur of van enig ander universiteitsdiploma, dat voor de toepassing van deze wet door de Minister van Middenstand is erkend op voorstel van de Algemene Raad van het Rijksinstituut;
- 3° voldaan hebben aan het toelatingsexamen, met uitzondering, voor de houders van de bovenvermelde diploma's, van de vakken die deel uitmaken van hun opleiding;
- 4° de bij deze wet bepaalde eed hebben afgelegd.

Art. 11.

De eed wordt in de volgende bewoordingen afgelegd voor de rechtbank van eerste aanleg van de woonplaats van de betrokkene : « Ik zweer getrouwheid aan de Koning, gehoorzaamheid aan de Grondwet en aan de wetten van het Belgisch volk en ik zweer de opdrachten die mij als expert-adviseur in onroerende waarden zullen worden toevertrouwd, in eer en geweten trouw te volbrengen ».

Indien de betrokkene echter de Belgische nationaliteit niet bezit, legt hij de volgende eed af : « Ik zweer de opdrachten die mij als expert-adviseur in onroerende waarden zullen worden toevertrouwd, in eer en geweten trouw te volbrengen volgens de voorschriften van de Belgische wet ».

Art. 12.

De organen van het Rijksinstituut zijn :

- 1° twee gewestelijke kamers waarvan de ene het Nederlands en de andere het Frans als voertaal heeft;
- 2° een algemene raad die samengesteld is uit de leden van de gewestelijke kamers.

Art. 13.

§ 1^{er}. Celui qui établit le siège principal de son activité dans les provinces de Hainaut, de Luxembourg, de Namur ou de Liège ou dans l'arrondissement de Nivelles, est inscrit à la chambre régionale de langue française.

Celui qui établit le siège principal de son activité dans les provinces d'Anvers, de Flandre Orientale, de Flandre Occidentale ou de Limbourg ou dans les arrondissements de Hal-Vilvorde ou de Louvain, est inscrit à la chambre régionale de langue néerlandaise.

Celui qui établit le siège principal de son activité dans l'arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale est inscrit à la chambre régionale de son choix.

§ 2. Pour l'inscription de celui qui n'établit pas le siège principal de son activité en Belgique, est prise en considération celle des régions visées au § 1^{er} où il désire exercer son activité principale et où, à cette fin, il doit élire domicile.

§ 3. Le stagiaire est inscrit sur la liste de la chambre régionale où est inscrit l'agent ou l'expert-conseil auprès duquel il accomplit son stage.

§ 4. Celui qui transfère le siège principal de son activité dans une autre région doit se faire inscrire sur le tableau de cette région. Il conserve le rang de sa première inscription.

Art. 14.

§ 1^{er}. Chaque chambre régionale est composée de membres effectifs et de membres suppléants, élus, pour une durée de trois ans, par les personnes inscrites à ses tableaux.

Le Roi fixe la composition, les modalités d'élection et le fonctionnement des chambres régionales.

§ 2. Chaque chambre régionale est assistée par un assesseur juridique et un assesseur juridique suppléant désignés par le Roi, pour un terme de trois ans, sur proposition du Ministre des Classes moyennes, parmi les magistrats effectifs ou honoraires auprès des tribunaux de première instance ou des tribunaux du travail, à l'exclusion des juges d'instruction et des magistrats attachés au parquet de ces tribunaux, ou parmi les avocats inscrits depuis dix ans au moins à un tableau de l'Ordre des avocats.

Ils justifient, conformément à la législation sur l'emploi des langues en matière judiciaire, de la connaissance de la langue de la chambre régionale auprès de laquelle ils sont nommés.

L'assesseur juridique n'a pas voix délibérative.

La chambre ne peut siéger valablement en l'absence de l'assesseur juridique.

Art. 15.

Les membres effectifs et suppléants des chambres régionales sont élus parmi les membres de l'Institut remplissant les conditions suivantes :

- 1° posséder la nationalité belge;
- 2° être âgé de trente ans;
- 3° être membre de l'Institut depuis cinq ans au moins;

Art. 13.

§ 1. Hij die de hoofdzetel van zijn activiteit vestigt in de provincies Henegouwen, Luxemburg, Namen of Luik of in het arrondissement Nijvel, wordt ingeschreven bij de frans-talige gewestelijke kamer.

Hij die de hoofdzetel van zijn activiteit vestigt in de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen of Limburg of in de arrondissementen Halle-Vilvoorde of Leuven, wordt ingeschreven bij de nederlandstalige gewestelijke kamer.

Hij die de hoofdzetel van zijn activiteit vestigt in het administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad, wordt ingeschreven bij de gewestelijke kamer van zijn keuze.

§ 2. Voor de inschrijving van diegene die de hoofdzetel van zijn activiteit niet in België vestigt, wordt in acht genomen dat van de in § 1 bedoelde gebieden waar hij zijn voornaamste activiteit wenst uit te oefenen en waar hij te dien einde woonst moet kiezen.

§ 3. De stagiair wordt ingeschreven op de lijst van de gewestelijke kamer waarbij is ingeschreven de makelaar of de expert-adviseur bij wie hij stage doet.

§ 4. Hij die de hoofdzetel van zijn activiteit naar een ander gebied overbrengt, moet zich op de tabel van dat gebied laten inschrijven. Hij behoudt de rang van zijn eerste inschrijving.

Art. 14.

§ 1. Elke gewestelijke kamer is samengesteld uit werkende en plaatsvervangende leden die, voor een termijn van drie jaar, worden verkozen door de personen die op haar tabellen zijn ingeschreven. De Koning stelt de wijze van samenstelling, verkiezing en werking van de gewestelijke kamers vast.

§ 2. Elke gewestelijke kamer wordt bijgestaan door een rechtskundig bijzitter en een plaatsvervangend rechtskundig bijzitter die, op de voordracht van de Minister van Mid-denstand, door de Koning worden aangewezen voor een termijn van drie jaar onder de magistraten, titularis of honorair, van de rechtbanken van eerste aanleg of de arbeidsrechtbanken, met uitsluiting van de onderzoeksrechters en van de magistraten die aan het parket van deze rechtbanken zijn verbonden, of onder de advocaten die ten minste sedert tien jaar op een tabel van de Orde der Advocaten zijn ingeschreven.

Zij leveren, overeenkomstig de wetgeving op het gebruik der talen in gerechtszaken, het bewijs van de kennis van de taal van de gewestelijke kamer waarbij zij benoemd zijn.

De rechtskundige bijzitter is niet stemgerechtigd.

De kamer kan niet geldig zitting houden bij afwezigheid van de rechtskundige bijzitter.

Art. 15.

De werkende en de plaatsvervangende leden van de gewestelijke kamers worden verkozen onder de leden van het Rijksinstituut die aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° de Belgische nationaliteit bezitten;
- 2° dertig jaar zijn;
- 3° ten minste sedert vijf jaar lid zijn van het Rijksinstituut;

4° ne pas être suspendu, ou, ne pas avoir fait l'objet, dans l'année précédant l'élection, d'un avertissement ou d'un blâme;

5° ne pas avoir exercé, plus de deux mandats de membre effectif au sein d'une chambre régionale.

Art. 16.

Les membres effectifs des chambres régionales élisent parmi eux un président et un vice-président qui doivent être inscrits sur des tableaux différents ainsi qu'un secrétaire et un trésorier. Le président, le vice-président, le secrétaire et le trésorier constituent le bureau.

Celui-ci est assisté de l'assesseur juridique.

Le bureau a pour mission d'instruire et ensuite de faire rapport sur les affaires de la compétence de la chambre.

Art. 17.

Chaque chambre régionale a pour mission :

1° de tenir à jour ses tableaux des agents immobiliers et des experts-conseils en valeurs immobilières et d'exercer la juridiction sur les personnes inscrites à ses tableaux;

2° de tenir à jour sa liste des stagiaires et d'exercer la juridiction sur les stagiaires inscrits sur sa liste;

3° de statuer sur les demandes d'inscription à ses tableaux ou sur sa liste des stagiaires;

4° d'autoriser l'exercice occasionnel, en Belgique, de la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières par des personnes établies à l'étranger, pour autant que celles-ci remplissent les conditions imposées dans leur pays d'origine pour l'exercice des professions considérées, qu'il y ait réciprocité avec le pays d'origine et que l'intéressé s'engage à respecter, au cours de l'exercice de sa mission, les règles de déontologie prévues à l'article 18, 7°;

5° de veiller au respect des règles de déontologie et à l'honneur, à la discrétion et à la dignité de ses membres, dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de leur profession;

6° de veiller à l'accomplissement des obligations du stage;

7° de statuer, à la requête conjointe des parties, sur les contestations en matière d'honoraires ou de rémunération et, en cas de contestation judiciaire soit entre parties soit entre personnes inscrites aux tableaux, de donner son avis sur le mode de fixation du taux des honoraires ou de la rémunération;

8° de constituer en son sein une section disciplinaire composée de quatre membres, assistés de l'assesseur juridique, pour statuer à l'égard des personnes soumises à sa juridiction et convaincues de manquement à leurs devoirs;

9° de prononcer la déchéance du mandat de ses membres, soit en cas d'absence répétée et injustifiée, soit lorsqu'un membre fait l'objet, au cours de son mandat, d'une sanction disciplinaire;

10° de dresser et de tenir à jour le tableau des personnes ayant été admises à l'honorariat selon les conditions fixées par le conseil général;

4° niet geschorst zijn of, tijdens het jaar dat aan de verkiezing voorafgaat, niet een tuchtstraf van waarschuwing of berisping hebben opgelopen;

5° niet meer dan twee mandaten als werkend lid in een gewestelijke kamer hebben uitgeoefend.

Art. 16.

De werkende leden van de gewestelijke kamers kiezen uit hun midden een voorzitter en een ondervoorzitter die op verschillende tabellen moeten ingeschreven zijn, alsmede een secretaris en een schatbewaarder. De voorzitter, de ondervoorzitter, de secretaris en de schatbewaarder vormen het bureau.

Het bureau wordt bijgestaan door de rechtskundige bijzitter.

Het bureau heeft tot taak de zaken te onderzoeken die tot de bevoegdheid van de kamer behoren en er vervolgens verslag over uit te brengen.

Art. 17.

Elke gewestelijke kamer heeft tot taak :

1° haar tabellen van de makelaars in onroerende goederen en van de expert-adviseurs in onroerende waarden bij te houden en over de ingeschrevenen op haar tabellen de rechtsmacht uit te oefenen;

2° haar lijst van de stagiairs bij te houden en over de stagiairs die op haar lijst zijn ingeschreven rechtsmacht uit te oefenen;

3° uitspraak te doen over de aanvragen tot inschrijving op haar tabellen of op haar lijst van de stagiairs;

4° de occasionele uitoefening in België van het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden toe te staan aan personen die in het buitenland zijn gevestigd, op voorwaarde dat zij voldoen aan de eisen die in hun land van herkomst worden gesteld voor de uitoefening van de beschouwde beroepen, dat er wederkerigheid bestaat met het land van herkomst en dat de belanghebbende zich ertoe verbindt de in artikel 18, 7°, bedoelde deontologische regels na te leven tijdens de uitoefening van zijn taak;

5° te waken voor de naleving van de regels van de plichtenleer en toezicht te houden op de eer, de discretie en de waardigheid van haar leden in de uitoefening of naar aanleiding van de uitoefening van hun beroep;

6° te waken voor de volbrenging van de stageverplichtingen;

7° op gezamenlijk verzoek van de partijen uitspraak te doen over de betwistingen inzake ereloon of bezoldiging en in geval van gerechtelijke betwisting hetzij tussen partijen, hetzij tussen personen die op de tabellen zijn ingeschreven, over de wijze van vaststelling van het bedrag van het ereloon of van de bezoldiging advies te verstrekken;

8° onder haar leden een uit vier leden samengestelde en door de rechtskundige bijzitter bijgestane tuchtafdeling op te richten om uitspraak te doen aangaande personen die aan haar rechtsmacht zijn onderworpen en schuldig zijn bevonden aan plichtsverzuim;

9° het mandaat van haar leden vervallen te verklaren, hetzij bij herhaalde en ongerechtvaardigde afwezigheid, hetzij wanneer een lid in de loop van zijn mandaat een tuchtstraf oploopt;

10° de tabel op te maken van de personen, die tot het erelidmaatschap werden toegelaten volgens de door de algemene raad vastgestelde voorwaarden, en ze bij te houden;

11° de donner des avis au conseil général, soit à sa demande, soit d'initiative, sur toute question relevant de la déontologie ou de la formation professionnelle;

12° d'arrêter son règlement d'ordre intérieur.

Art. 18.

Le conseil général a pour mission :

1° de représenter l'Institut par son président ou son vice-président dans les actes judiciaires et extrajudiciaires;

2° de veiller à l'application des lois et règlements régissant l'exercice des professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières et de dénoncer aux autorités judiciaires toute infraction aux dispositions de ces lois et règlements;

3° d'établir un règlement du stage qui sera soumis à l'approbation du Ministre des Classes moyennes;

4° d'organiser l'examen de fin de stage devant un jury dont la composition et le fonctionnement seront réglés par le Roi;

5° de statuer sur les demandes de dispense de stage ou d'examen de fin de stage;

6° d'organiser l'examen d'admission au tableau des experts-conseils en valeurs immobilières;

7° de fixer les règles de déontologie auxquelles le Roi peut attribuer force obligatoire;

8° de proposer des règles déterminant les modalités d'établissement et de contrôle de la comptabilité de dépôts et de sommes détenus pour compte de tiers et assurant toute garantie de conservation de ces dépôts et sommes;

9° d'arrêter les conditions de port du titre d'agent immobilier honoraire et d'expert-conseil en valeurs immobilières honoraire;

10° d'arrêter son règlement d'ordre intérieur;

11° de coordonner l'activité des chambres régionales de l'Institut et de colliger leurs sentences;

12° de faire aux autorités publiques toutes suggestions au sujet des mesures législatives ou réglementaires relatives aux professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières et de donner son avis sur toutes les questions relatives à l'exercice de celles-ci;

13° de prendre d'une manière générale toute les mesures utiles et nécessaires à la réalisation de l'objet de l'Institut.

Art. 19.

Le conseil général élit en son sein un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier, qui forment le bureau; le bureau est assisté des assesseurs juridiques de la chambre d'appel prévue à l'article 26.

Le président et le vice-président appartiennent à des tableaux différents et à des chambres régionales différentes.

Art. 20.

Le conseil général fait rapport sur son activité au cours d'une assemblée générale qui se tient chaque année et qui réunit toutes les personnes inscrites à l'un des tableaux.

11° aan de algemene raad, hetzij op zijn verzoek, hetzij uit eigen beweging, adviezen te verstrekken over elke aan gelegenheid die onder de plichtenleer of de beroepsopleiding ressorteert;

12° haar huishoudelijk reglement vast te stellen.

Art. 18.

De algemene raad heeft tot taak :

1° het Rijksinstituut in gerechtelijke en buitengerechtelijke handelingen te vertegenwoordigen door zijn voorzitter of zijn ondervoorzitter;

2° te waken voor de toepassing van de wetten en verordeningen tot regeling van de uitoefening van de beroepen van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende waarden en alle inbreuken op de bepalingen van deze wetten en verordeningen bij de gerechtelijke autoriteiten aan te klagen;

3° een stagereglement op te maken dat aan de Minister van Middenstand ter goedkeuring zal worden voorgelegd;

4° het eindstage-examen te organiseren vóór een examencommissie waarvan de Koning de samenstelling en de werking bepaalt;

5° uitspraak te doen over de aanvragen tot vrijstelling van stage of eindstage-examen;

6° het examen voor toelating tot de tabel van de expert-adviseurs in onroerende waarden te organiseren;

7° de regels van de beroepsplichtenleer vast te stellen waaraan de Koning bindende kracht kan verlenen;

8° regels voor te stellen tot vaststelling van de wijze waarop de comptabiliteit van de deposito's en de gelden, gehouden voor rekening van derden, moet worden opge maakt en gecontroleerd en tot verzekering van alle waarborgen voor het behoud van deze deposito's en gelden;

9° de voorwaarden voor het voeren van de titel van eremakelaar in onroerende goederen en van ere-expert-adviseur in onroerende waarden vast te stellen;

10° zijn huishoudelijk reglement op te stellen;

11° de activiteit van de gewestelijke kamers van het Rijksinstituut te coördineren en hun uitspraken samen te lezen;

12° aan de overheidsinstanties alle voorstellen te doen aangaande de wetgevende of verordenende maatregelen in verband met de beroepen van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende waarden en advies uit te brengen over alle aangelegenheden met betrekking tot de uitoefening van deze beroepen;

13° in het algemeen alle maatregelen te treffen die nuttig en nodig zijn voor de verwezenlijking van het doel van het Rijksinstituut.

Art. 19.

De algemene raad kiest onder zijn leden een voorzitter, een ondervoorzitter, een secretaris en een schatbewaarder, die het bureau vormen; het bureau wordt bijgestaan door de rechtskundige bijzitters van de kamer van beroep bedoeld in artikel 26.

De voorzitter en de ondervoorzitter behoren tot verschillende tabellen en tot verschillende gewestelijke kamers.

Art. 20.

De algemene raad brengt over zijn activiteit verslag uit tijdens een algemene vergadering die elk jaar wordt gehouden en alle personen verenigt die op een van de tabellen zijn ingeschreven.

SECTION II.

De la procédure et des recours.

Art. 21.

Les demandes d'inscription à un tableau ou sur une liste des stagiaires de même que les demandes d'autorisation sont introduites auprès de la chambre compétente. Elles sont accompagnées des documents justifiant que les conditions fixées par la loi sont remplies.

La chambre régionale statue dans les deux mois sur les demandes d'inscription ou d'autorisation.

Les décisions de refus doivent être motivées.

Un recours contre les décisions de la chambre régionale est ouvert dans les formes et délais prévus à l'article 27.

Art. 22.

La chambre régionale statue d'office ou sur plainte de l'intéressé, en matière disciplinaire, à l'égard de ceux qui sont inscrits à ses tableaux ou sur sa liste de stagiaires ou qu'elle a autorisés à exercer les professions d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières.

Art. 23.

§ 1^{er}. La chambre régionale ne peut prononcer une peine disciplinaire que si l'intéressé a été invité par lettre recommandée à la poste, adressée au moins trente jours à l'avance, à se présenter devant la chambre.

Cette lettre relate, sous peine de nullité, les faits reprochés et mentionne la faculté de consulter le dossier.

§ 2. L'intéressé bénéficie d'un droit de récusation dans les cas prévus à l'article 828 du Code judiciaire.

§ 3. L'intéressé peut faire valoir ses moyens de défense oralement ou par écrit.

Il peut se faire assister par un avocat ou par un membre de l'Institut qui satisfait aux conditions d'éligibilité fixées à l'article 15.

Art. 24.

Les décisions sont motivées. Elles sont notifiées, dans la huitaine de leur prononcé, par lettre recommandée à la poste, aux parties intéressées et au Ministre des Classes moyennes.

Cette notification est accompagnée de tous les renseignements utiles au sujet des délais de recours et du mode d'introduction d'un recours contre la décision.

L'absence de ces indications entraîne la nullité de la notification.

Art. 25.

Celui à charge duquel une décision par défaut a été rendue peut faire opposition à cette décision dans le délai de soixante jours.

AFDELING II.

De procedure en het beroep.

Art. 21.

De aanvragen tot inschrijving op een tabel of op een lijst van stagiairs alsmede de aanvragen tot machtiging worden bij de bevoegde kamer ingediend. Zij gaan vergezeld van de bescheiden waaruit blijkt dat voldaan is aan de door de wet gestelde voorwaarden.

De gewestelijke kamer doet binnen twee maanden uitspraak over de aanvragen tot inschrijving of tot machtiging.

De afwijzende beslissingen moeten met redenen worden omkleed.

Tegen de beslissingen van de gewestelijke kamer staat beroep open in de vormen en termijnen als bepaald in artikel 27.

Art. 22.

De gewestelijke kamer doet, ambtshalve of op klacht van de belanghebbende, uitspraak in tuchtzaken ten opzichte van hen die op haar tabellen of op haar lijst van stagiairs zijn ingeschreven of die door haar gemachtigd zijn het beroep van makelaar in onroerende goederen of dat van expert-adviseur in onroerende waarden uit te oefenen.

Art. 23.

§ 1. De gewestelijke kamer mag geen tuchtstraf uitspreken tenzij de betrokkene, bij een ten minste dertig dagen vooraf toegezonden aangetekende brief, is uitgenodigd om voor de kamer te verschijnen.

Deze brief vermeldt, op straffe van nietigheid, de ten laste gelegde feiten en de mogelijkheid om inzage te nemen van het dossier.

§ 2. De betrokkene heeft een recht van wraking in de gevallen bepaald bij artikel 828 van het Gerechtelijk Wetboek.

§ 3. De betrokkene mag zijn verweermiddelen mondeling of schriftelijk doen gelden.

Hij mag zich doen bijstaan door een advocaat of door een lid van het Rijksinstituut dat voldoet aan de verkiesbaarheidsvoorwaarden gesteld bij artikel 15.

Art. 24.

De beslissingen zijn met redenen omkleed. Zij worden, binnen acht dagen na de uitspraak, bij aangetekende brief aan de betrokken partijen en aan de Minister van Middenstand betekend.

Samen met deze betekening worden alle gepaste inlichtingen verstrekt betreffende de termijnen van beroep en de wijze waarop beroep tegen de beslissing kan worden ingesteld.

Het ontbreken van deze vermeldingen maakt de betekening ongeldig.

Art. 25.

Hij tegen wie een beslissing bij verstek is gewezen, kan daartegen verzet doen binnen een termijn van zestig dagen.

Pour être recevable, l'opposition doit être signifiée par lettre recommandée remise à la poste dans les délais prescrits et adressée à la chambre qui a rendu la décision.

Lorsque l'opposant fait défaut une seconde fois, une nouvelle opposition n'est plus recevable.

Art. 26.

§ 1^{er}. Il est créé, au sein du conseil général, une chambre d'appel composée de deux sections ayant respectivement le français et le néerlandais comme langue véhiculaire.

§ 2. Chaque section est composée d'un président, conseiller effectif ou honoraire à une Cour d'Appel ou à une Cour du Travail désigné par le Roi, pour une durée de trois ans, sur proposition du Ministre des Classes moyennes, d'un fonctionnaire désigné, pour une durée de trois ans, par le Ministre des Classes moyennes, parmi les fonctionnaires de son département du rang 13 au moins et d'un membre du conseil général désigné par ses pairs.

Les membres des sections d'appel justifient, conformément à la législation sur l'emploi des langues en matière administrative ou judiciaire, de la connaissance de la langue de la section de la chambre d'appel auprès de laquelle ils sont nommés.

Chaque section est assistée d'un assesseur juridique et d'un assesseur juridique suppléant désignés par le Roi, pour un terme de trois ans, sur proposition du Ministre des Classes moyennes aux conditions prévues à l'article 14, § 2.

§ 3. Il sera adjoint à chaque membre de la chambre d'appel un suppléant désigné suivant les modalités prévues au § 2.

§ 4. La chambre d'appel statue sur les décisions prises par les chambres régionales en vertu de l'article 17, 3°, 4°, 7°, 8° et 9°.

Art. 27.

§ 1^{er}. L'intéressé et le Ministre des Classes moyennes peuvent interjeter appel dans le délai de soixante jours.

Pour être recevable, l'appel doit être notifié par lettre recommandée remise à la poste dans le délai prescrit et adressée à la section compétente de la chambre d'appel.

§ 2. Les recours contre les décisions de la chambre régionale de langue française sont de la compétence de la section de langue française de la chambre d'appel; les recours contre les décisions de la chambre régionale néerlandaise sont de la compétence de la section de langue néerlandaise de la chambre d'appel.

Art. 28.

Les délais d'opposition et d'appel courent à partir du lendemain du jour où la lettre recommandée contenant la notification de la décision, objet de l'appel ou de l'opposition, a été déposée à la poste.

Au cas où la décision a été rendue par défaut, la durée d'appel ne commence à courir qu'à l'expiration du délai d'opposition.

Om ontvankelijk te zijn moet het verzet worden betekend bij aangetekende brief, gepost binnen de gestelde termijn en geadresseerd aan de kamer die de beslissing heeft genomen.

Wanneer de eiser in verzet een tweede maal verstek laat gaan, is een nieuw verzet niet meer ontvankelijk.

Art. 26.

§ 1. In de algemene raad wordt een kamer van beroep opgericht, samengesteld uit twee afdelingen, waarvan de ene het Nederlands en de andere het Frans als voertaal heeft.

§ 2. Elke afdeling is samengesteld uit een voorzitter, die, op de voordracht van de Minister van Middenstand, door de Koning voor een termijn van drie jaar wordt aangewezen onder de raadsheren, titularis of honorair, bij een Hof van Beroep of bij een Arbeidshof, uit een ambtenaar, die door de Minister van Middenstand voor een termijn van drie jaar wordt aangewezen onder de ambtenaren van zijn departement die ten minste tot rang 13 behoren, en uit een lid van de algemene raad, dat wordt aangewezen door zijn gelijken.

De leden van de afdelingen van beroep leveren, overeenkomstig de wetgeving op het gebruik der talen in bestuurs- of gerechtszaken, het bewijs van de kennis van de taal van de afdeling van de kamer van beroep waarbij zij benoemd zijn.

Elke afdeling wordt bijgestaan door een rechtskundig bijzitter en een plaatsvervangend rechtskundig bijzitter, die, op de voordracht van de Minister van Middenstand, door de Koning worden aangewezen in de voorwaarden bepaald in artikel 14, § 2.

§ 3. Aan ieder lid van de kamer van beroep wordt een plaatsvervanger toegevoegd, aangewezen volgens de modaliteiten bepaald in § 2.

§ 4. De kamer van beroep doet uitspraak over de beslissingen die door de gewestelijke kamers werden genomen op grond van artikel 17, 3°, 4°, 7°, 8° en 9°.

Art. 27.

§ 1. De betrokkene en de Minister van Middenstand kunnen binnen een termijn van zestig dagen beroep instellen.

Om ontvankelijk te zijn moet het beroep worden betekend bij aangetekende brief, gepost binnen de gestelde termijn en geadresseerd aan de bevoegde afdeling van de kamer van beroep.

§ 2. De beroepen tegen de beslissingen van de nederlands-talige gewestelijke kamer behoren tot de bevoegdheid van de nederlands-talige afdeling van de kamer van beroep. De beroepen tegen de beslissingen van de franstalige gewestelijke kamer behoren tot de bevoegdheid van de franstalige afdeling van de kamer van beroep.

Art. 28.

De termijnen van verzet en van beroep vangen aan de dag na de afgifte ter post van de aangetekende brief houdende betekening van de beslissing waartegen beroep of verzet is ingesteld.

Ingeval de beslissing bij verstek werd gewezen, gaat de termijn van beroep slechts in bij het verstrijken van de termijn van verzet.

Si l'intéressé justifie qu'il s'est trouvé dans l'impossibilité d'être atteint par la notification, les délais ne commencent à courir qu'à partir du lendemain du jour où il a eu connaissance de la décision.

Art. 29.

§ 1^{er}. Les sections de la chambre d'appel se réunissent sur convocation de leur président. La convocation doit, sauf cas d'urgence, être adressée huit jours au moins avant la réunion, et mentionner l'ordre du jour.

Les sections de la chambre d'appel doivent être convoquées en tout cas dans les trente jours après avoir été saisies de l'affaire sur laquelle elles sont appelées à statuer.

Les sections de la chambre d'appel ne peuvent délibérer valablement sans la présence de l'assesseur juridique qui leur est attaché.

§ 2. Les sections de la chambre d'appel ne peuvent statuer qu'après que l'intéressé ait été invité à se présenter devant elles par lettre recommandée adressée au moins trente jours à l'avance.

L'intéressé doit être mis en mesure de consulter le dossier.

Art. 30.

Les décisions définitives prononcées par la chambre d'appel sont susceptibles d'être déferées à la Cour de Cassation par l'intéressé ou par le Ministre des Classes moyennes pour infraction à la loi ou pour violation de formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité. Il est loisible au procureur général près la Cour de Cassation de se pourvoir devant cette Cour dans l'intérêt de la loi.

En cas de cassation, la cause est renvoyée devant la chambre d'appel autrement composée. Cette juridiction se conforme à la décision de la Cour sur le point de droit jugé par celle-ci.

En ce qui concerne la forme et le délai, la procédure du pourvoi en cassation est régie comme en matière pénale.

Art. 31.

Les décisions des chambres régionales prises en matière disciplinaire, ne sont exécutoires qu'à l'expiration des délais de recours. Les recours sont suspensifs.

Art. 32.

§ 1^{er}. Les membres de l'Institut qui ont manqué à leurs devoirs sont passibles des peines disciplinaires suivantes :

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

La suspension implique l'interdiction d'exercer la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières en Belgique pour la durée prévue par la peine; le délai de suspension ne peut excéder deux ans.

Indien de betrokkene het bewijs levert dat hij zich in de onmogelijkheid bevond de betekening te ontvangen gaan de termijnen slechts in de dag na die waarop de betrokkene van de beslissing in kennis is gesteld.

Art. 29.

§ 1. De afdelingen van de kamer van beroep vergaderen op bijeenroeping door de voorzitter. De bijeenroeping moet, behoudens in dringende gevallen, ten minste acht dagen voor de vergadering worden toegezonden, met vermelding van de agenda.

De afdelingen van de kamer van beroep moeten in elk geval worden bijengeroepen binnen dertig dagen nadat een zaak waarover zij uitspraak moeten doen, aanhangig is gemaakt.

De afdelingen van de kamer van beroep kunnen slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de rechtskundige bijzitter die hun is toegevoegd, aanwezig is.

§ 2. De afdelingen van de kamer van beroep kunnen slechts uitspraak doen nadat de betrokkene, bij een ten minste dertig dagen vooraf toegezonden aangetekende brief, is uitgenodigd om voor hen te verschijnen.

De betrokkene moet de gelegenheid worden geboden inzage te nemen van het dossier.

Art. 30.

De door de kamer van beroep gewezen eindbeslissingen kunnen door de betrokkene of door de Minister van Middenstand voor het Hof van Cassatie worden gebracht wegens overtreding van de wet of schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen. De procureur-generaal bij het Hof van Cassatie kan zich voor dit Hof voorzien in het belang van de wet.

In geval van cassatie wordt de zaak verwezen naar de anders samengestelde kamer van beroep. Dit rechtscollege schikt zich naar de beslissing van het Hof, wat betreft het rechtspunt waarover het uitspraak heeft gedaan.

Voor de rechtspleging tot voorziening in cassatie gelden dezelfde regelen als in strafzaken.

Art. 31.

De in tuchtzaken genomen beslissingen van de gewestelijke kamers zijn pas uitvoerbaar na het verstrijken van de termijnen van beroep. De beroepen zijn opschortend.

Art. 32.

§ 1. De leden van het Rijksinstituut die hun plichten niet zijn nagekomen, zijn strafbaar met de volgende tuchtstraffen :

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

Schorsing houdt verbod in het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden in België uit te oefenen voor de tijd als in de straf bepaald; de termijn van schorsing mag niet langer zijn dan twee jaar.

La suspension entraîne la privation du droit de participer aux élections des chambres régionales pendant la durée de l'exécution de cette peine.

La radiation implique l'interdiction d'exercer les professions d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières.

§ 2. Les personnes autorisées en vertu de l'article 17, 4°, à exercer la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières, qui manquent à leurs devoirs, sont passibles des peines disciplinaires suivantes :

- a) l'avertissement;
- b) le blâme;
- c) le retrait provisoire ou définitif de l'autorisation.

§ 3. Si le stagiaire ne remplit pas ses obligations, la chambre régionale peut prolonger le stage d'un an ou radier le stagiaire de la liste.

Art. 33.

§ 1^{er}. Les peines disciplinaires plus légères que la suspension sont effacées après un délai de cinq ans à partir du jour où le prononcé a acquis force de chose jugée, à condition que le membre n'ait encouru, pendant ce délai, aucune sanction nouvelle.

§ 2. Tout membre de l'Institut ou tout stagiaire qui a encouru une ou plusieurs peines disciplinaires de suspension ou de radiation peut introduire une demande de réhabilitation près de la chambre d'appel.

Cette demande n'est recevable que si :

- 1° un délai de cinq ans s'est écoulé depuis le prononcé de la dernière sanction;
- 2° de demandeur n'a déjà bénéficié de la réhabilitation;
- 3° le demandeur a obtenu la réhabilitation en matière pénale au cas où il a encouru une sanction disciplinaire pour un fait qui a entraîné une condamnation pénale;
- 4° un délai de deux ans s'est écoulé au cas où une demande en réhabilitation antérieure a été rejetée.

§ 3. L'effacement et la réhabilitation font cesser pour l'avenir tous les effets de la sanction.

SECTION III.

Dispositions générales.

Art. 34.

§ 1^{er}. Les décisions des organes de l'Institut sont consignées dans un registre. Elles sont signées par le président et le secrétaire.

Elles sont notifiées au Ministre des Classes moyennes.

§ 2. Les membres des organes de l'Institut sont tenus au secret de la délibération pour tout ce dont ils ont eu à connaître à l'occasion de l'exercice de leur mandat.

Schorsing brengt verlies met zich van het recht om aan de verkiezingen van de gewestelijke kamers deel te nemen gedurende de tijd dat die tuchtstraf wordt ondergaan.

Schrapping houdt verbod in het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden uit te oefenen.

§ 2. De personen die krachtens artikel 17, 4°, gemachtigd zijn tot het uitoefenen van het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende waarden en die hun verplichtingen niet zijn nagekomen, zijn strafbaar met de volgende tuchtstraffen :

- a) waarschuwing;
- b) berisping;
- c) voorlopige of definitieve intrekking van de machtiging.

§ 3. Indien de stagiair zijn verplichtingen niet nakomt kan de gewestelijke kamer de stage met één jaar verlengen of de stagiair schrappen van de lijst.

Art. 33.

§ 1. Tuchtstraffen die minder zwaar zijn dan de schorsing worden uitgewist na het verstrijken van een termijn van vijf jaar sedert de uitspraak in kracht van gewijsde is gegaan, op voorwaarde dat het lid in die tussentijd geen nieuwe sanctie heeft opgelopen.

§ 2. Ieder lid van het Rijksinstituut of ieder stagiair die één of meer tuchtstraffen van schorsing of schrapping heeft opgelopen, mag bij de kamer van beroep een aanvraag tot eerherstel indienen.

Deze aanvraag is slechts ontvankelijk indien :

- 1° een termijn van vijf jaar is verlopen sedert de uitspraak van de laatste sanctie;
- 2° betrokkene niet reeds vroeger eerherstel heeft verkregen;
- 3° betrokkene strafrechtelijk eerherstel heeft verkregen wanneer hij een tuchtstraf heeft opgelopen voor een feit dat tot een strafrechtelijke veroordeling aanleiding heeft gegeven;
- 4° een termijn van twee jaar is verstreken in het geval dat een vorige aanvraag tot eerherstel werd afgewezen.

§ 3. Uitwissing en eerherstel doen voor het toekomstige alle gevolgen van de sanctie ophouden.

AFDELING III.

Algemene bepalingen.

Art. 34.

§ 1. De beslissingen van de organen van het Rijksinstituut worden ingeschreven in een register. Zij worden ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Zij worden betekend aan de Minister van Middenstand.

§ 2. De leden van de organen van het Rijksinstituut zijn verplicht tot geheimhouding van de beraadslaging voor alles waarvan zij naar aanleiding van de uitoefening van hun mandaat kennis hebben gekregen.

Art. 35.

L'Institut ne peut posséder en propriété d'autres immeubles que ceux nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les libéralités entre vifs et testamentaires ne peuvent être acceptées qu'avec l'autorisation du Roi.

Art. 36.

Les frais de fonctionnement de l'Institut sont couverts par :

- 1° les revenus et produits de son patrimoine;
- 2° les libéralités effectuées à son profit;
- 3° les cotisations des membres et des stagiaires.

Art. 37.

Le montant des cotisations est fixé par le conseil général qui détermine leur affectation. Le défaut de paiement des cotisations peut entraîner des sanctions disciplinaires.

CHAPITRE III.

**Du stage d'agent immobilier
et de l'examen d'admission des candidats experts-conseils
en valeurs immobilières.**

Art. 38.

L'inscription sur une liste de stagiaires implique l'obligation d'accomplir le stage tel qu'il est organisé par le règlement de stage.

Ce règlement détermine les droits et obligations respectifs du stagiaire et du maître de stage ainsi que les modalités de surveillance de son application.

Il fixe également la durée du stage qui ne pourra toutefois être inférieure à un an ni supérieure à trois ans.

Cette durée peut être prolongée pour les stagiaires qui n'ont pas satisfait à l'examen de fin de stage.

Art. 39.

A l'expiration de la durée du stage et au plus tard dans les six mois, un examen de fin de stage est organisé selon les modalités déterminées par le règlement de stage.

Art. 40.

Le conseil général peut dispenser de tout ou partie des obligations du stage ainsi que de l'examen de fin de stage les personnes justifiant qu'elles ont exercé la profession d'agent immobilier de façon notoire à l'étranger pendant cinq ans au moins.

Art. 41.

Le conseil général organise, au moins une fois par an, l'examen d'admission aux tableaux des experts-conseils en valeurs immobilières selon les modalités d'un règlement

Art. 35.

Het Rijksinstituut mag geen andere onroerende goederen in eigendom bezitten dan die welke noodzakelijk zijn voor het volbrengen van zijn taak.

Giften onder levenden of bij testament mogen alleen worden aanvaard na machtiging door de Koning.

Art. 36.

De werkingskosten van het Rijksinstituut worden gedekt door :

- 1° de inkomsten en opbrengsten van zijn patrimonium;
- 2° de giften te zijnen bate;
- 3° de bijdragen van de leden en van de stagiairs.

Art. 37.

Het bedrag van de bijdragen wordt vastgesteld door de algemene raad, die de aanwending ervan regelt. Nalatigheid bij het betalen van de bijdragen kan tuchtstraffen tot gevolg hebben.

HOOFDSTUK III.

**De stage van makelaar in onroerende goederen en het
toelatingsexamen voor de kandidaten expert-adviseur
in onroerende waarden.**

Art. 38.

De inschrijving op een lijst van stagiairs houdt de verplichting in de stage door te maken zoals hij door het stagereglement wordt georganiseerd.

Dit reglement bepaalt de wederzijdse rechten en verplichtingen van de stagiair en van de stagemeeester, alsmede de wijze waarop toezicht wordt gehouden op de toepassing ervan.

Het bepaalt eveneens de duur van de stage die evenwel niet minder dan één jaar en niet meer dan drie jaar mag bedragen.

Deze duur kan evenwel worden verlengd voor de stagiairs die niet zijn geslaagd voor het eindstage-examen.

Art. 39.

Na verloop van de stageduur en uiterlijk binnen zes maanden wordt een eindstage-examen georganiseerd op de wijze als bepaald bij het stagereglement.

Art. 40.

De algemene raad kan gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de stageverplichtingen en van het eindstage-examen verlenen aan degenen die het bewijs leveren dat zij gedurende ten minste vijf jaar het beroep van makelaar in onroerende goederen kennelijk hebben uitgeoefend in het buitenland.

Art. 41.

De algemene raad organiseert ten minste eenmaal per jaar het examen voor opneming op de tabellen van de expert-adviseurs in onroerende waarden en wel op de wijze

particulier qu'il arrête et qui sera soumis à l'approbation du Ministre des Classes moyennes.

CHAPITRE IV.

Sanctions.

Art. 42.

Toute infraction aux dispositions des articles 3 à 5 de la présente loi est punie d'une amende de deux cents à deux mille francs.

En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de huit jours à six mois peut, en outre, être prononcée.

CHAPITRE V.

Dispositions transitoires.

Art. 43.

Les dispositions de l'article 9, 2° et 3°, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans la profession d'agent immobilier, soit comme indépendant, soit comme titulaire d'une fonction dirigeante au sein d'une société immobilière.

Art. 44.

Les dispositions de l'article 10, 2° et 3°, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans, la profession d'expert-conseil en valeurs immobilières, soit comme indépendant, soit au sein d'une société immobilière, hypothécaire ou autre.

Art. 45.

§ 1^{er}. Dans les trois mois de la publication de la présente loi, le Roi instituera, sur la proposition du Ministre des Classes moyennes, une commission d'agrération et une commission d'agrération d'appel.

La commission d'agrération a pour mission de statuer sur les demandes d'inscription des personnes visées aux articles 43 et 44.

Ces demandes doivent, à peine de forclusion, être introduites dans les six mois de la publication au *Moniteur belge* des arrêtés qui instituent la commission d'agrération.

Les décisions de la commission d'agrération sont susceptibles d'appel devant la commission d'agrération d'appel.

Le Roi détermine les délais et la forme de l'appel et règle la procédure devant la commission d'agrération d'appel.

La commission d'agrération et la commission d'agrération d'appel comprennent chacune une chambre française et une chambre néerlandaise.

Les compétences respectives de la chambre française et de la chambre néerlandaise de la commission d'agrération et de la commission d'agrération d'appel sont déterminées selon les modalités prévues à l'article 13.

bepaald door een bijzonder reglement dat hij vaststelt en dat aan de Minister van Middenstand ter goedkeuring zal worden voorgelegd.

HOOFDSTUK IV.

Strafbepalingen.

Art. 42.

Elke inbreuk op het bepaalde in de artikelen 3 tot 5 van deze wet wordt gestraft met geldboete van tweehonderd tot tweeduizend frank.

In geval van herhaling kan bovendien een gevangenisstraf, gaande van acht dagen tot zes maanden, worden uitgesproken.

HOOFDSTUK V.

Overgangsbepalingen.

Art. 43.

De bepalingen van artikel 9, 2° en 3°, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar het beroep van makelaar in onroerende goederen hebben uitgeoefend, hetzij als zelfstandige, hetzij als titularis van een leidende functie in een bouwmaatschappij.

Art. 44.

De bepalingen van artikel 10, 2° en 3°, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden hebben uitgeoefend, hetzij als zelfstandige, hetzij voor rekening van een bouwmaatschappij, een hypotheekmaatschappij of een andere maatschappij.

Art. 45.

§ 1. Binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet stelt de Koning, op de voordracht van de Minister van Middenstand, een erkenningscommissie en een erkenningscommissie van beroep in.

De erkenningscommissie heeft tot taak uitspraak te doen over de aanvragen tot inschrijving van de personen als bedoeld in de artikelen 43 en 44.

Op straffe van verval moeten die aanvragen worden ingediend binnen zes maanden na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* van de besluiten waarbij de erkenningscommissie is ingesteld.

Tegen de beslissingen van de erkenningscommissie kan beroep worden ingesteld bij de erkenningscommissie van beroep.

De Koning bepaalt de termijn en de vorm van het beroep en regelt de procedure voor de erkenningscommissie van beroep.

De erkenningscommissie en de erkenningscommissie van beroep omvatten ieder een nederlandstalige en een franstalige kamer.

De respectieve bevoegdheden van de nederlandstalige kamer en van de franstalige kamer van de erkenningscommissie en van de erkenningscommissie van beroep zijn bepaald volgens de modaliteiten bedoeld in artikel 13.

§ 2. Chacune des chambres de la commission d'agréation sera composée :

1   d'un président choisi parmi les magistrats ou les avocats réunissant les conditions exigées pour assumer les fonctions d'assesseur juridique auprès des chambres régionales;

2   d'un fonctionnaire du rang 13 au moins du Ministère des Classes moyennes;

3   d'un membre du personnel enseignant de l'enseignement supérieur ou moyen supérieur;

4   d'un expert-conseil en valeurs immobilières et d'un agent immobilier âgés d'au moins trente-cinq ans ayant exercé la profession pendant dix ans au moins.

§ 3. Chacune des chambres de la commission d'agréation d'appel sera composée :

1   d'un président choisi parmi les magistrats ou les avocats réunissant les conditions exigées pour assumer les fonctions d'assesseur juridique auprès des chambres régionales;

2   d'un fonctionnaire du rang 13 au moins du Ministère des Classes moyennes;

3   d'un membre du personnel enseignant de l'enseignement supérieur ou moyen supérieur;

4   d'un expert-conseil en valeurs immobilières et d'un agent immobilier âgés d'au moins quarante ans ayant exercé la profession pendant quinze ans au moins.

§ 4. Le Roi peut désigner, pour chacun des membres de ces commissions, des membres suppléants et, au besoin, plusieurs chambres de chaque régime linguistique.

§ 5. La nomination d'un agent immobilier et d'un expert-conseil en valeurs immobilières comme membre effectif ou suppléant d'une commission d'agréation et d'une commission d'agréation d'appel vaut de plein droit l'agréation comme membre de l'Institut.

Art. 46.

§ 1  . Les chambres de la commission d'agréation et de la commission d'agréation d'appel ne peuvent siéger valablement que si le président et deux au moins de leurs membres ou leurs suppléants sont présents.

Le président a voix prépondérante en cas de parité des voix.

Le Roi fixe les modalités de fonctionnement de ces commissions.

§ 2. Avant toute décision de refus d'application des articles 43 ou 44, le requérant est convoqué devant la commission d'agréation pour être entendu au sujet des motifs de refus.

Les questions posées et les explications fournies font l'objet d'un procès-verbal signé par les membres de la commission et le requérant; ce procès-verbal est vers   au dossier de celui-ci.

§ 3. Le requérant peut se faire assister par un conseil.

Toute décision de refus doit être motivée et notifiée au requérant par lettre recommandée à la poste. Le Roi fixe les modalités dans lesquelles l'appel doit être interjeté.

§ 2. Iedere kamer van de erkenningscommissie is samengesteld uit :

1   een voorzitter, gekozen uit de magistraten of de advocaten die voldoen aan de vereisten om het ambt van rechtskundig bijzitter bij de gewestelijke kamers waar te nemen;

2   een ambtenaar van het Ministerie van Middenstand die ten minste tot rang 13 behoort;

3   een lid van het onderwijzend personeel van het hoger onderwijs of van het hoger middelbaar onderwijs;

4   een expert-adviseur in onroerende waarden en een makelaar in onroerende goederen die ten minste vijfendertig jaar zijn en gedurende ten minste tien jaar het beroep hebben uitgeoefend.

§ 3. Iedere kamer van de erkenningscommissie van beroep is samengesteld uit :

1   een voorzitter, gekozen uit de magistraten of de advocaten die voldoen aan de vereisten om het ambt van rechtskundig bijzitter bij de gewestelijke kamers waar te nemen;

2   een ambtenaar van het Ministerie van Middenstand die ten minste tot rang 13 behoort;

3   een lid van het onderwijzend personeel van het hoger onderwijs of van het hoger middelbaar onderwijs;

4   een expert-adviseur in onroerende waarden en een makelaar in onroerende goederen die ten minste veertig jaar zijn en gedurende ten minste vijftien jaar het beroep hebben uitgeoefend.

§ 4. De Koning kan voor ieder lid van deze commissies een plaatsvervangend lid aanwijzen en, desnoods, verscheidene kamers van ieder taalstelsel instellen.

§ 5. De benoeming van een makelaar in onroerende goederen en van een expert-adviseur in onroerende waarden tot werkend of plaatsvervangend lid van een erkenningscommissie en van een erkenningscommissie van beroep geldt van rechtswege als erkenning als lid van het Rijksinstituut.

Art. 46.

§ 1. De kamers van de erkenningscommissie en van de erkenningscommissie van beroep kunnen alleen geldig zitting houden indien de voorzitter en ten minste twee van hun leden of hun plaatsvervangers aanwezig zijn.

Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

De Koning stelt de regelen voor de werking van deze commissies vast.

§ 2. Voordat een beslissing wordt genomen waarbij de toepassing van de artikelen 43 of 44 wordt geweigerd, wordt de verzoeker voor de erkenningscommissie opgeroepen om te worden gehoord aangaande de redenen van weigering.

De gestelde vragen en de verstrekte uitleg worden opgenomen in een proces-verbaal dat wordt ondertekend door de leden van de commissie en de verzoeker; dit proces-verbaal wordt gevoegd bij het dossier van de verzoeker.

§ 3. De verzoeker kan zich doen bijstaan door een raadsman.

Een beslissing tot weigering moet met redenen zijn omkleed en bij ter post aangetekende brief aan de verzoeker ter kennis worden gebracht. De Koning bepaalt de wijze waarop het beroep moet worden ingediend.

Art. 47.

Les personnes à l'égard desquelles les commissions d'agrément n'auraient pas encore statué d'une manière définitive à l'expiration d'un délai de douze mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi pourront néanmoins continuer à exercer la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil en valeurs immobilières jusqu'à décision définitive.

Art. 48.

Dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, les premières élections pour la constitution des chambres régionales auront lieu à la diligence du Ministre des Classes moyennes et selon les modalités qui sont déterminées par le Roi.

Les frais de premières élections et de fonctionnement pendant la première année seront avancés par le Trésor et recouverts à charge de l'Institut dans un délai de deux ans.

Art. 49.

Le conseil général peut réduire la durée du stage au profit des personnes justifiant avoir exercé la profession pendant une durée inférieure à celle prévue aux articles 43 et 44.

Art. 50.

L'ancienneté au tableau des personnes visées aux articles 43 et 44 se détermine sur base de la durée pendant laquelle elles ont exercé la profession.

Les chambres régionales statuent sur les contestations pouvant survenir sur ces questions.

Art. 51.

L'entrée en vigueur de la présente loi sera fixée par arrêté royal.

Donné à Bruxelles, le 17 juin 1976.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

Le Ministre des Classes moyennes,

L. OLIVIER.

Art. 47.

De personen over wier geval de erkenningscommissies nog niet definitief uitspraak zouden hebben gedaan bij het verstrijken van een termijn van twaalf maanden na de inwerkingtreding van de wet mogen niettemin het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerend waarden verder uitoefenen totdat een definitieve beslissing is getroffen.

Art. 48.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet hebben de eerste verkiezingen voor de instelling van de gewestelijke kamers plaats op benaamstiging van de Minister van Middenstand en op de wijze vastgesteld door de Koning.

De kosten van de eerste verkiezingen en van de werking van de kamers gedurende het eerste jaar zullen worden voorgeschieden door de Schatkist en ten laste van het Rijksinstituut teruggevorderd binnen een termijn van twee jaar.

Art. 49.

De algemene raad kan de duur van de stage verminderen voor degenen die het bewijs leveren dat zij het beroep hebben uitgeoefend tijdens een minder lange duur dan bepaald in de artikelen 43 en 44.

Art. 50.

De anciënniteit, op de tabel, van de in de artikelen 43 en 44 bedoelde personen wordt vastgesteld op grond van de tijd gedurende welke zij het beroep hebben uitgeoefend.

De gewestelijke kamers doen uitspraak over de betwistingen die dienaangaande mochten rijzen.

Art. 51.

De inwerkingtreding van deze wet zal worden vastgesteld bij koninklijk besluit.

Gegeven te Brussel, 17 juni 1976.

BOUDEWIJN.

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Middenstand,

L. OLIVIER.