

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

2 mars 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi-cadre
du 3 août 2007
relative aux professions intellectuelles
prestataires de services
en ce qui concerne le traitement des plaintes**

(déposée par
Mmes Liesbeth Van der Auwera et
Sabien Lahaye-Battheu,
MM. Willem-Frederik Schiltz, Raf Terwingen
et Jef Van den Bergh,
Mme Kristien Van Vaerenbergh
et M. Servais Verherstraeten)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

2 maart 2011

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de kaderwet
van 3 augustus 2007
betreffende de dienstverlenende
intellectuele beroepen
wat de behandeling van klachten betreft**

(ingediend door
de dames Liesbeth Van der Auwera en
Sabien Lahaye-Battheu,
de heren Willem-Frederik Schiltz,
Raf Terwingen en Jef Van den Bergh,
mevrouw Kristien Van Vaerenbergh
en de heer Servais Verherstraeten)

RÉSUMÉ

Les auteurs souhaitent rendre plus appropriées et plus transparentes les actions entreprises contre les agents immobiliers, les administrateurs des biens immobiliers et les syndicis qui n'accomplissent pas correctement leur mission.

SAMENVATTING

De indieners regelen een adequater en transparanter optreden tegen vastgoedmakelaars, vastgoedbeheerders en syndici die hun opdracht niet naar behoren vervullen.

N-VA : Nieuw-Vlaamse Alliantie PS : Parti Socialiste MR : Mouvement Réformateur CD&V : Christen-Democratisch en Vlaams sp.a : socialistische partij anders Ecolo-Groen! : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales — Groen Open Vld : Open Vlaamse liberalen en democraten VB : Vlaams Belang cdH : centre démocrate Humaniste LDD : Lijst Dedecker INDEP-ONAFH : Indépendant - Onafhankelijk	
<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i> DOC 53 0000/000: Document parlementaire de la 53^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif QRVA: Questions et Réponses écrites CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) CRABV: Compte Rendu Analytique (couverture bleue) CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) PLEN: Séance plénière COM: Réunion de commission MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i> DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft) CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) PLEN: Plenum COM: Commissievergadering MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i> Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.lachambre.be e-mail: publications@lachambre.be	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail: publicaties@dekamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. La loi-cadre du 3 août 2007 relative aux professions intellectuelles prestataires de services fixe une structure générale. Relèvent du champ d'application de cette loi, notamment, les agents immobiliers, les opérateurs immobiliers et les syndics. Il ressort des travaux préparatoires qu'il était opportun que chaque profession développe sa propre structure disciplinaire, adaptée aux exigences spécifiques de la profession¹.

La profession d'agent immobilier est protégée par l'arrêté royal du 6 septembre 1993². Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d'agent immobilier agréé ou d'agent immobilier stagiaire, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut professionnel des agents immobiliers³.

Conformément à son article 3, exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers:

1° des activités d'intermédiaire (en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce);

2° des activités d'administrateur de biens assurant:

- a) soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;
- b) soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

L'arrêté royal précité fixe notamment les conditions auxquelles il convient de répondre pour pouvoir exercer la profession réglementée d'agent immobilier: il s'agit notamment de conditions liées au diplôme, du fait d'assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel, de respecter les règles de déontologie élaborées par l'Institut professionnel des agents immobiliers et d'être tenu au secret profession-

¹ Doc. Parl. Chambre de 1974-1975, n° 257, 7.

² MB 13 octobre 1993.

³ Article 2 de l'arrêté royal protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier du 6 septembre 1993.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. De kaderwet van 3 augustus 2007 betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen stelt een algemene structuur vast. Onder deze wet vallen onder andere de vastgoedmakelaars, vastgoedbeheerders en syndici. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat het aangewezen was dat elk beroep zijn eigen disciplinaire structuur zou uitbouwen, aangepast aan de specifieke vereisten van het beroep¹.

Bij koninklijk besluit van 6 september 1993 werd het beroep van vastgoedmakelaar beschermd². Niemand mag als zelfstandige in hoofd- of bijberoep, het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel voeren van erkend vastgoedmakelaar of stagiair vastgoedmakelaar, tenzij hij is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs die door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt bijgehouden³.

Overeenkomstig artikel 3 oefent een persoon de beroepswerkzaamheid uit van vastgoedmakelaar: hij die zich waarschijnlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezoghoudt met:

1° activiteiten van bemiddelaar (met het oog op de verkoop, aankoop, verhuring,... van onroerende goederen);

2° activiteiten van beheerder van goederen die in staat voor:

- a) ofwel het beheer van onroerende goederen / Onroerende rechten;
- b) ofwel het syndicatschap van onroerende goederen in mede-eigendom.

Voormeld koninklijk besluit stelt onder andere de voorwaarden vast waaraan moet voldaan worden om het gereguleerde beroep van vastgoedmakelaar te kunnen uitoefenen: dit zijn onder andere bepaalde diplomaveristen, persoonlijke verantwoordelijkheid dragen voor elke bij de uitoefening van het beroep gestelde daad, de deontologische regels die vastgesteld zijn door het Beroepsinstituut der vastgoedmakelaars

¹ Parl. St. Kamer 1974-75, nr. 257, 7.

² BS 13 oktober 1993.

³ Artikel 2 van het koninklijk besluit tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar van 6 september 1993.

nel.⁴ Pour pouvoir être inscrit au tableau des titulaires, il faut d'abord avoir accompli de manière satisfaisante un stage dans le bureau d'un maître de stage, comportant l'équivalent de 200 jours de pratique professionnelle en qualité d'indépendant. Ce stage doit avoir été presté au cours d'une période de douze mois au moins et de trente-six mois au plus; deuxièmement, il faut avoir suivi la formation complémentaire organisée ou agréée par l'Institut des agents immobiliers et enfin, il faut avoir réussi un test d'aptitude pratique organisé ou agréé par l'Institut des agents immobiliers.

2. Dans notre pays, la vie en copropriété devient de plus en plus importante, étant donné le nombre croissant de personnes habitant et vivant en appartement. En outre, il est de plus en plus fait appel, par exemple, à des syndicats pour gérer la copropriété sur les plans administratif, financier et technique.⁵ Le syndic s'occupe, au nom de l'association des copropriétaires, de la gestion quotidienne et de l'exploitation des parties communes. La prise en charge de la gestion exige du syndic des connaissances et une organisation suffisantes afin de résoudre les problèmes pouvant se poser éventuellement lors de l'exploitation du bien immobilier.

Il ressort de la pratique que, lors de la gestion de la copropriété, les choses ne se passent pas toujours sans mal et que des plaintes sont parfois déposées contre des syndicats, des administrateurs de biens immobiliers ou des agents immobiliers qui n'exercent pas convenablement leurs fonctions. Si l'on dépose plainte auprès d'une association professionnelle, on n'est pas toujours informé du résultat.

Nous proposons de modifier la loi-cadre afin d'intervenir de manière plus adéquate et transparente contre les agents immobiliers, les administrateurs de biens immobiliers et les syndicats qui ne remplissent pas convenablement leur mission.

Nous attendons également les propositions de réorganisation de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

⁴ Article 5 de l'arrêté royal protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier du 6 septembre 1993.

⁵ Cf. art. 3, 2°, b), de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier.

naleven en zich aan het beroepsgeheim houden.⁴ Om te kunnen ingeschreven worden op het tableau van de titularissen moet men ten eerste op voldoende wijze stage doorlopen hebben in het kantoor van de stage-meester, die gelijkwaardig moet zijn aan 200 dagen beroepspraktijk in de hoedanigheid van zelfstandige. Deze stage moet gepresteerd zijn tijdens een periode van tenminste twaalf en ten hoogstens zesendertig maanden, ten tweede moet men bijscholing gevolgd hebben die georganiseerd is of erkend werd door het Instituut van vastgoedmakelaars en ten slotte moet men geslaagd zijn voor een praktische bekwaamheidstest die georganiseerd is of erkend werd door het Instituut van vastgoedmakelaars.

2. In ons land wordt het leven in mede-eigendom steeds belangrijker, gelet op het steeds toenemend aantal mensen dat in appartementen woont en leeft. Bovendien wordt steeds vaker beroep gedaan op bijvoorbeeld syndici om de mede-eigendom administratief, financieel en technisch te beheren.⁵ De syndicus staat namens de vereniging van mede-eigenaars in voor het dagelijks beheer en voor de uitbating van de gemeenschappelijke delen. Het waarnemen van het beheer vraagt van de syndicus een voldoende kennis en organisatie om eventueel rijzende problemen op te lossen bij de uitbating van het onroerend goed.

Uit de praktijk blijkt dat bij dit beheren van de mede-eigendom niet alles van een leien dakje verloopt en dat soms klachten worden ingediend tegen syndici, vastgoedbeheerders of vastgoedmakelaars die niet naar behoren functioneren. Indien men een klacht indient bij een beroepsverbond, wordt men van het resultaat ervan niet steeds op de hoogte gehouden.

Wij stellen voor om de kaderwet te wijzigen om te voorzien in een adequater en transparanter optreden tegen vastgoedmakelaars, vastgoedbeheerders en syndici die hun opdracht niet naar behoren vervullen.

Wij kijken ook uit naar de voorstellen tot reorganisatie van het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaar.

⁴ Artikel 5 van het koninklijk besluit tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar van 6 september 1993.

⁵ Cf. art. 3, 2°, 3), koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Lorsqu'une plainte est déposée contre un agent immobilier ou un syndic, les plaignants ne sont généralement pas informés du résultat de leur démarche. Cela suscite un sentiment de mécontentement et ressemble à une opération d'étouffement. Nous voulons y remédier en prévoyant que la peine disciplinaire infligée doit, ainsi que sa motivation, être portée à la connaissance du plaignant par courrier ordinaire. Il se peut également qu'une peine disciplinaire ne soit pas nécessaire. Dans ce cas également, le plaignant doit en être informé et connaître les raisons qui ont abouti à cette conclusion.

Conformément à l'article 10 de la loi-cadre, quatre peines disciplinaires peuvent être prononcées: l'avertissement, le blâme, la suspension d'exercer pendant deux années au maximum et la radiation.

Il est primordial que le plaignant soit informé de cette peine lorsqu'elle est prononcée par l'organe disciplinaire. Le plaignant doit également être informé du moment où la plainte sera examinée en audience publique de la chambre exécutive. Le lieu, la date et l'heure de son examen doivent lui être communiqués. Le plaignant peut, en principe, être présent lorsque le président donne lecture de la décision de la chambre exécutive en audience publique. En pratique, il apparaît toutefois que le principe du huis clos l'emporte.

Nous estimons que la décision doit toujours être prononcée en audience publique, comme c'est également le cas, par exemple, pour les affaires de filiation, d'adoption, de tutelle, etc., où le traitement à huis clos est réservé aux rapports et aux plaidoiries où la décision est toujours prononcée en audience publique.

Art. 3

L'article 11 de la loi-cadre inflige une amende de 200 à 2 000 euros.

Nous proposons d'actualiser cette peine et de porter l'amende à 500 euros au minimum et 5 000 euros au maximum.

Art. 4

L'article 16 de la loi-cadre dispose que cette loi n'est pas applicable aux titulaires d'une profession intellectuelle prestataire de services qui est réglementée par une loi particulière, notamment les notaires, les réviseurs

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Art. 2

Als mensen een klacht indienen tegen een vastgoedmakelaar of een syndicus worden zij vaak niet op de hoogte gebracht van het resultaat. Dit creëert een gevoel van ongenoegen en een gevoel van een doofpotoperatie. Hieraan willen wij tegemoetkomen door te bepalen dat de opgelegde tuchtstraf, samen met de motivering ervan, bij wijze van gewone brief ter kennis moet gebracht worden van de klager. Het kan ook zijn dat een tuchtstraf niet nodig is, maar ook hiervan en de redenen die hiertoe geleid hebben moeten ter kennis worden gebracht van de klager.

Overeenkomstig artikel 10 van de kaderwet kunnen vier tuchtstraffen worden opgelegd: de waarschuwing, de berisping, de schorsing voor maximaal twee jaar en de schrapping.

Het is van primordiaal belang dat de klager op de hoogte is van deze straf indien zij wordt uitgesproken door het tuchtorgaan. De klager moet ook op de hoogte worden gehouden wanneer de klacht zal behandeld worden op de openbare zitting van de Uitvoerende Kamer met opgave van plaats, datum en uur. De klager kan in principe aanwezig zijn wanneer de voorzitter in het openbaar voorlezing geeft van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. In de praktijk blijkt, gesloten deuren het principe van de echter de bovenhand te nemen.

Wij zijn van oordeel dat de uitspraak steeds moet gebeuren in openbare zitting, zoals dit ook het geval is in bijvoorbeeld zaken van afstamming, adoptie, voogdij, ... waar de behandeling achter gesloten deuren enkel geldt voor de verslagen en de pleidooien. De uitspraak gebeurt steeds in openbare zitting.

Art. 3

Artikel 11 van de kaderwet legt een geldboete op van van 200 tot 2 000 euro.

Wij stellen voor om deze straf te actualiseren en de geldboete te verhogen tot een minimumbedrag van 500 euro en een maximumbedrag van 5 000 euro.

Art. 4

Artikel 16 van de kaderwet bepaalt dat deze wet niet van toepassing is op de beoefenaars van een dienstverlenend intellectueel beroep dat gereguleerd is door een bijzondere wet, onder meer de notarissen, de

d'entreprise, les agents de change, les avocats, les huissiers de justice, les architectes.

L'exposé des motifs précisait à l'époque que *"les professions libérales plus anciennes possèdent toutes leur propre règlement de discipline, adapté aux nécessités propres à la profession."*⁶

C'est précisément parce que les règlements de discipline des notaires, des avocats, des huissiers de justice, etc. ont été dictés par des perspectives propres à ces professions que nous estimons que quiconque exerce la profession d'agent immobilier, d'administrateur de biens ou de syndic doit être soumis aux mêmes règles déontologiques lorsqu'il agit dans le cadre de ces fonctions. C'est pourquoi nous abrogeons l'article 16.

Art. 5

Il ressort de la pratique que les particuliers ont des difficultés à consulter le *Moniteur belge* pour y retrouver, par exemple, la réglementation applicable aux immeubles à appartements.

Les fédérations professionnelles peuvent les aider dans ces démarches. C'est pourquoi il est proposé que les fédérations professionnelles ne mettent pas seulement à leur disposition, à partir d'un simple hyperlien, la réglementation qui leur est applicable, mais également la législation relative aux appartements, la loi Breyne et, éventuellement, d'autres dispositions légales (à venir).

bedrijfsrevisoren, de wisselagenten, de advocaten, de gerechtsdeurwaarders, de architecten.

De memorie van toelichting verduidelijkte destijds dat *"de oudere vrije beroepen allemaal beschikken over een eigen tuchtrecht, dat aangepast is aan de eigen noden van het beroep"*⁶.

Net omdat de tuchtreglementen van notarissen, advocaten, gerechtsdeurwaarders,... opgesteld werden vanuit de eigen beroepsperspectieven zijn wij van oordeel dat iedereen die het beroep van vastgoedmakelaar, vastgoedbeheerder of syndicus uitoefent aan dezelfde deontologie moet onderworpen zijn indien zij optreden in het kader van deze functies. Daarom heffen wij artikel 16 op.

Art. 5

Uit de praktijk blijkt dat mensen moeilijk de weg vinden naar het *Belgisch Staatsblad* om de regelgeving die van toepassing is op bijvoorbeeld appartementsgebouwen terug te vinden.

De beroepsverbanden kunnen hierbij een hulp zijn. Zo wordt voorgesteld dat de beroepsverbanden niet enkel de regelgeving die op hen van toepassing is, maar ook de appartementswetgeving, de wet Breyne en eventueel andere (in de toekomst nieuwe) wetgeving via een eenvoudige link ter beschikking stellen.

Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Willem-Frederik SCHILTZ (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)
Kristien VAN VAERENBERGH (N-VA)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)

⁶ Doc. Parl.Chambre, 257 (1974-1975), 3.

⁶ Parl. St. Kamer, 257 (1974-1975), 3.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

L'article 10 de la loi-cadre générale du 3 août 2007 relative aux professions intellectuelles prestataires de services est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“La peine disciplinaire appliquée ou la décision de n'infliger aucune peine disciplinaire ainsi que sa motivation est communiquée par pli simple à l'auteur de la plainte par la fédération professionnelle concernée auprès de laquelle la plainte a été déposée. Le plaignant est informé, par pli ordinaire, du moment où la plainte sera examinée en audience publique par la chambre exécutive, le lieu, la date et l'heure de son examen lui étant communiqués. La décision est toujours prononcée en audience publique.”

Art. 3

Dans l'article 11, alinéa 1^{er}, de la même loi-cadre, les mots “d'une amende de 200 à 2 000 euros” sont remplacés par les mots “d'une amende de 500 à 5 000 euros”.

Art. 4

L'article 16 de la même loi-cadre est abrogé.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 10 van de kaderwet van 3 augustus 2007 betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen wordt aangevuld met een lid luidende:

“De opgelegde tuchtstraf of de beslissing om geen tuchtstraf op te leggen, wordt samen met de motivering ervan door het belanghebbende beroepsverbond waar bij de klacht werd ingediend, bij gewone brief ter kennis gebracht aan de indiener. De klager wordt per gewone brief op de hoogte gebracht als de klacht zal behandeld worden op de openbare zitting van de Uitvoerende Kamer met opgave van datum; plaats en uur. De uitspraak gebeurt steeds in openbare zitting.”

Art. 3

In artikel 11, eerste lid, van dezelfde kaderwet worden de woorden “met geldboete van 200 tot 2 000 euro” vervangen door de woorden “met geldboete van 500 tot 5 000 euro”.

Art. 4

Artikel 16 van dezelfde kaderwet wordt opgeheven.

Art. 5

Dans la même loi, il est inséré un article 39 rédigé comme suit:

“Art. 39. Les fédérations professionnelles concernées placent sur leurs sites web la réglementation qui leur est applicable, les dispositions relatives à la copropriété prévues par le Code civil, la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d’habitations et la vente d’habitations à construire ou en voie de construction et d’autres dispositions légales pertinentes.”

7 décembre 2010

Art. 5

In dezelfde wet wordt een artikel 39 ingevoegd, luidende:

“Art. 39. De belanghebbende beroepsverbonden plaatsen de regelgeving die op hen van toepassing is, de bepalingen omtrent de mede-eigendom bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en andere relevante wetgeving op hun webstek.”

7 december 2010

Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Willem-Frederik SCHILTZ (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)
Kristien VAN VAERENBERGH (N-VA)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)