

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

2 octobre 2023

PROJET DE LOI**modifiant la loi
du 11 février 2013 organisant
la profession d'agent immobilier**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

2 oktober 2023

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

Résumé	3
Exposé des motifs	4
Avant-projet de loi	21
Analyse d'impact	27
Avis du Conseil d'État	43
Projet de loi	48
Coordination des articles	56

Inhoud**Blz.**

Samenvatting	3
Memorie van toelichting	4
Voorontwerp van wet	21
Impactanalyse	35
Advies van de Raad van State	43
Wetsontwerp	48
Coördinatie van de artikelen	75

Le gouvernement a déposé ce projet de loi le 2 octobre 2023.

Le “bon à tirer” a été reçu à la Chambre le 10 octobre 2023.

De regering heeft dit wetsontwerp op 2 oktober 2023 ingediend.

De “goedkeuring tot drukken” werd op 10 oktober 2023 door de Kamer ontvangen.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Écolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
Vooruit	: Vooruit
Les Engagés	: Les Engagés
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigegekleurd papier)

RÉSUMÉ

Le présent projet de loi modifie la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Une première modification porte sur l'assouplissement des conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale.

Une nouveauté importante concerne la possibilité d'avoir désormais accès à la profession sur base de l'expérience professionnelle.

Par ailleurs, en vue d'assurer l'effectivité des sanctions disciplinaires, les personnes qui ont été suspendues ou radiées par l'Institut professionnel des agents immobiliers ne peuvent plus exercer la profession, y compris dans les liens d'un contrat de travail, pendant la durée de la sanction.

Suite à une remarque du Conseil d'État dans le cadre de l'organisation des élections électroniques pour les architectes, la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier est ici également adaptée en vue des élections électroniques pour les agents immobiliers.

Enfin, quelques adaptations ayant pour but d'actualiser la terminologie employée dans la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et quelques précisions formelles sont aussi apportées.

SAMENVATTING

Dit wetsontwerp wijzigt de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Een eerste wijziging betreft de versoepeling van de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon.

Een belangrijke nieuwigheid is dat het voortaan mogelijk zal zijn om toegang te krijgen tot het beroep op basis van beroepservaring.

Daarnaast mogen de personen die geschorst of geschrapt werden door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, het beroep niet meer uitoefenen voor de duur van de sanctie, ook niet in dienstverband, om zo de doeltreffendheid van de tuchtmaatregelen te waarborgen.

Als gevolg van een opmerking van de Raad van State in het kader van de organisatie van de elektronische verkiezingen voor de architecten, wordt de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar hier ook aangepast met het oog op de elektronische verkiezingen bij de vastgoedmakelaars.

Ten slotte zijn er ook enkele aanpassingen om de in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar gebruikte terminologie te actualiseren, samen met enkele formele verduidelijkingen.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — EXPOSÉ GÉNÉRAL

Le présent projet de loi contient un nombre de modifications de la loi du 11 février 2013 visant à moderniser l'accès à la profession d'agent immobilier, comme prévu dans l'Accord du gouvernement.

Ce projet a tout d'abord pour objectif d'assouplir et de clarifier les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale.

À cet égard, il a été tenu compte des remarques que la Direction générale de la Politique des P.M.E. du Service public fédéral Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie a reçues dans un contexte européen. Les adaptations proposées sont en ligne avec ce qui est prévu dans la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal, à propos de laquelle la Commission européenne n'a pas encore formulé de remarques spécifiques, tout en reprenant quelques spécificités justifiées par les particularités du secteur.

La possibilité d'exercice de la profession par une personne morale a été instaurée par la loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale et elle a ensuite été étendue à d'autres professions, dont celle d'agent-immobilier.

L'objectif poursuivi était de permettre une limitation de la responsabilité civile des agents immobiliers, personnes physiques, exerçant au sein d'une personne morale reconnue qui est civilement responsable de l'exercice de la profession.

Comme la personne morale est assimilée à une personne physique, elle doit pouvoir répondre aux mêmes garanties de compétence et de respect de la déontologie, y inclus l'indépendance, vis-à-vis des consommateurs et des destinataires de services.

Le choix et le financement d'une habitation constitue une décision importante pour un ménage et le droit au logement est un droit fondamental, sans oublier les

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. — ALGEMENE TOELICHTING

Dit wetsontwerp bevat een aantal wijzigingen van de wet van 11 februari 2013 om de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar te moderniseren, zoals voorzien in het Regeerakkoord.

Het wetsontwerp heeft vooreerst tot doel de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon te versoepelen en te verduidelijken.

Daarbij werd de nodige aandacht besteed aan de opmerkingen die de Algemene Directie K.M.O.-beleid van de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie ontvangen heeft binnen de Europese context. De voorgestelde aanpassingen zijn in lijn met wat voorzien is in de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur waarover de Europese Commissie nog geen specifieke opmerkingen gemaakt heeft maar bevatten een aantal specifieke bepalingen die gerechtvaardigd zijn omwille van de eigenheid van de sector.

De mogelijkheid om het beroep uit te oefenen door een rechtspersoon werd ingevoerd bij de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon en werd daarna uitgebreid naar andere beroepen, waaronder die van vastgoedmakelaar.

De doelstelling die werd nagestreefd, was een beperking mogelijk te maken van de burgerlijke aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, die het beroep uitoefenen binnen een erkende rechtspersoon die burgerrechtelijk aansprakelijk is voor de uitoefening van het beroep.

Aangezien de rechtspersoon wordt gelijkgesteld met een natuurlijk persoon, moet die rechtspersoon dezelfde waarborgen inzake bekwaamheid en eerbiediging van de deontologie, met inbegrip van de onafhankelijkheid, kunnen bieden ten aanzien van de consumenten en de afnemers van diensten.

De keuze en de financiering van een woning is een belangrijke beslissing voor een huishouden en het recht op huisvesting is een fundamenteel recht, zonder de

autres missions essentielles dans ce cadre comme celle de syndic ou de régisseur.

La déontologie spécifique à laquelle est soumis un agent immobilier joue un rôle crucial pour la protection des consommateurs et des destinataires de services.

Avant l'instauration de la réglementation, on constatait certaines dérives commises, certes par un nombre restreint de professionnels, mais dont les agissements pouvaient provoquer des dommages importants pour les clients et nuire à l'image de la profession. La mise en place d'un Institut professionnel des agents immobiliers (ci-après "l'Institut") et d'une déontologie avec des mécanismes de contrôle du professionnel a permis d'apporter des améliorations en vue de protéger les clients.

Étant donné que la personne morale agit par le biais des membres de son organe de gestion, et que les actionnaires peuvent également, de par leurs décisions, exercer une influence sur la manière d'exercer la profession, diverses exigences concernant la détention du capital et le fait que les mandataires doivent être des professionnels sont prévues dans la législation actuelle.

Cela étant dit, la proportionnalité des mesures adoptées pour l'exercice de la profession par une personne morale, au regard des objectifs poursuivis, a toutefois été remise en question par la Commission européenne à plusieurs reprises dans divers rapports, et pour certains aspects par la jurisprudence de la Cour de Justice.

Des exigences trop strictes peuvent avoir pour effet de limiter la possibilité des professionnels de s'associer ou de faire appel à des structures innovantes.

Les exigences de la législation actuelle ont été examinées au regard de trois objectifs:

- 1° établir des exigences suffisantes au niveau de la compétence en contrepartie de l'octroi d'une responsabilité civile limitée aux personnes exerçant en personne morale;
- 2° garantir la qualité des prestations;
- 3° garantir l'indépendance en vue de remplir les objectifs d'intérêt général liés à la profession.

L'allègement doit trouver le juste équilibre entre la protection des objectifs d'intérêt général et la nécessité de ne pas limiter plus que nécessaire la liberté d'entreprendre.

andere essentiële opdrachten in dat verband te vergeten, zoals die van syndicus of rentmeester.

De specifieke deontologie waaraan een vastgoedmakelaar onderworpen is, speelt een cruciale rol bij de bescherming van de consumenten en afnemers van diensten.

Vóór de invoering van de regelgeving werden bepaalde misbruiken gepleegd, weliswaar door een klein aantal beroepsbeoefenaars, maar hun tussenkomst kon de klant aanzienlijke schade berokkenen en het imago van het beroep schaden. De oprichting van een Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (hierna "het Instituut" genoemd) en van tuchtregels met mechanismen voor de controle van de beroepsbeoefenaar heeft gezorgd voor verbeteringen voor de bescherming van de klant.

Aangezien de rechtspersoon handelt via de leden van zijn bestuursorgaan en de aandeelhouders door hun beslissingen ook invloed kunnen uitoefenen op de wijze waarop het beroep wordt uitgeoefend, voorziet de huidige wetgeving dan ook verschillende voorwaarden met betrekking tot het bezit van het kapitaal, samen met het feit dat de mandatarissen beroepsbeoefenaars moeten zijn.

Niettemin werd de evenredigheid van de genomen maatregelen voor de uitoefening van het beroep door een rechtspersoon, gelet op de nagestreefde doelstellingen, door de Europese Commissie herhaaldelijk in vraag gesteld in verschillende rapporten en voor bepaalde aspecten ook in de rechtspraak van het Hof van Justitie.

Te strenge voorwaarden kunnen de mogelijkheid voor beroepsbeoefenaars om hun krachten te bundelen of gebruik te maken van innovatieve structuren beperken.

De voorwaarden uit de bestaande wetgeving werden onderzocht in het licht van drie doelstellingen:

- 1° voldoende voorwaarden op het vlak van bekwaamheid vastleggen als tegenprestatie voor de toekenning van een beperkte burgerlijke aansprakelijkheid voor personen die het beroep uitoefenen als rechtspersoon;
- 2° de kwaliteit van de diensten waarborgen;
- 3° de onafhankelijkheid waarborgen om de doelstellingen van algemeen belang verbonden aan het beroep te verwezenlijken.

De versoepeling moet het juiste evenwicht vinden tussen de bescherming van de doelstellingen van algemeen belang en de noodzaak om de vrijheid van ondernemen niet meer dan nodig te beperken.

Les allègements proposés sont les suivants:

1° une personne morale peut être membre de l'organe de gestion;

2° la majorité (plus de cinquante pour cent) des membres de l'organe de gestion sont des professionnels au lieu des cent pour cent actuels. Seuls ces professionnels peuvent accomplir des actes directement en lien avec la profession ou peuvent représenter la personne morale dans des actes qui sont en lien avec la profession d'agent immobilier;

3° suppression de l'exigence que le capital soit détenu par au moins soixante pour cent de professionnels;

4° suppression de l'exigence que les droits de vote soient détenus par au moins soixante pour cent de professionnels.

Certaines exigences spécifiques sont également prévues concernant l'exercice de la profession au sein d'une personne morale qui elle-même n'exerce pas la profession.

La distinction qui existe entre une personne morale qui exerce la profession et une personne morale au sein de laquelle la profession est exercée, est souvent source d'incompréhension.

Une personne morale qui exerce la profession est assimilée à une personne physique. Elle exerce la profession au même titre qu'une personne physique, elle est inscrite à l'Institut et doit répondre à diverses exigences.

Une personne physique peut aussi exercer la profession au sein d'une personne morale qui n'exerce pas elle-même la profession. Dans ce cas, c'est la personne physique qui exerce la profession, en assume la responsabilité et doit respecter la déontologie vis-à-vis de l'Institut.

En pratique, cet exercice via une personne morale non inscrite pose davantage de problèmes que l'exercice par des personnes physiques parce qu'il permet des constructions juridiques.

Ces personnes morales non inscrites, en particulier dans ce secteur, sont parfois utilisées par des personnes qui veulent (continuer à) exercer la profession sans respecter les règles d'accès et de déontologie ou qui ont été précédemment sanctionnées.

Dit zijn de voorgestelde versoepelingen:

1° een rechtspersoon mag lid zijn van het bestuursorgaan;

2° de meerderheid (meer dan vijftig procent) van de leden van het bestuursorgaan zijn beroepsbeoefenaars in plaats van de huidige honderd procent. Enkel die beroepsbeoefenaars mogen rechtstreeks handelingen verrichten die met het beroep verband houden of mogen de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die betrekking hebben op het beroep van vastgoedmakelaar;

3° de voorwaarde dat het kapitaal voor minstens zestig procent in handen is van beroepsbeoefenaars schrappen;

4° de voorwaarde dat de stemrechten voor minstens zestig procent in handen zijn van beroepsbeoefenaars schrappen.

Er worden ook specifieke eisen voorzien voor de uitoefening van het beroep in een rechtspersoon die het beroep niet zelf uitoefent.

Het onderscheid tussen een rechtspersoon die het beroep uitoefent en een rechtspersoon waarbinnen het beroep wordt uitgeoefend, leidt vaak tot misverstanden.

Een rechtspersoon die het beroep uitoefent wordt gelijkgesteld met een natuurlijk persoon. Hij oefent het beroep op dezelfde wijze uit als een natuurlijk persoon, is ingeschreven bij het Instituut en moet aan verschillende eisen voldoen.

Een natuurlijk persoon kan het beroep ook uitoefenen in een rechtspersoon die het beroep niet zelf uitoefent. In dat geval oefent de natuurlijk persoon het beroep uit, neemt hij er de verantwoordelijkheid voor en moet hij de deontologie ten opzichte van het Instituut in acht nemen.

In de praktijk levert die uitoefening via een rechtspersoon die niet ingeschreven is, meer problemen op dan de uitoefening door natuurlijke personen, omdat er juridische constructies mogelijk zijn.

Deze niet-ingeschreven rechtspersonen, en met name in deze sector, worden soms gebruikt door personen die het beroep willen (blijven) uitoefenen zonder de regels inzake de toegang en de tuchtregels na te leven of door personen die eerder al een sanctie hebben gekregen.

Les règles actuelles ne sont pas modifiées dans leur principe, mais réécrites pour être plus claires. L'objectif est qu'une personne au moins qui est membre de l'organe gestion ou associé actif puisse être tenue responsable du respect de la déontologie et que les activités professionnelles, y inclus la direction effective d'un département, soient effectuées par des professionnels, dès lors que la personne morale n'a aucun lien avec l'Institut.

Toujours dans l'idée d'assurer le respect de la déontologie par les professionnels, il est désormais explicitement prévu qu'une personne radiée ou suspendue ne peut pas non plus exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail (ci-après "travailleur") pendant la durée de sa sanction. Il convient en effet d'éviter qu'un agent immobilier radié ou suspendu continue à exercer les activités comme travailleur sous la supervision d'un indépendant qui peut être dans ce cas un homme de paille. Cela rend les sanctions et le contrôle ineffectifs et nuit à l'image de la profession et de l'Institut.

Tenant compte des conditions très strictes, il n'est actuellement pas possible d'établir sur base de situations concrètes quel est le juste équilibre entre la portée des règles et la liberté d'entreprendre. Après la modification de la loi, ce sera désormais possible. Si nécessaire, les règles pourront à nouveau être adaptées, mais sur base de situations concrètes.

Une autre nouveauté prévue est la possibilité d'être inscrit sur base de l'expérience professionnelle. Les compétences spécifiques et les bons comportements professionnels s'acquièrent via le titre de formation, mais surtout au cours du stage qui permet d'obtenir la maturité professionnelle nécessaire à l'exercice de la profession. Les salariés peuvent exercer les mêmes actes qu'un indépendant mais sous la surveillance et la responsabilité d'un indépendant inscrit. Cette expérience peut donc s'avérer équivalente aux connaissances acquises au cours du stage. Par ailleurs, certaines autres professions intellectuelles peuvent exercer également la profession d'agent immobilier. Pour toutes ces personnes, une nouvelle possibilité d'être inscrit sur base de cette expérience à l'Institut est ouverte. Il appartiendra à la Chambre exécutive de valider cette compétence et au candidat de réussir un test d'aptitude pratique.

Dans un souci de modernisation, l'Institut entend organiser des élections électroniques. La base légale actuelle pour l'organisation des élections est formulée de manière générale, ce qui peut poser problème selon le Conseil d'État au regard des exigences du règlement général sur la protection des données. La loi du 11 février

De bestaande regels worden in beginsel niet gewijzigd maar herschreven om ze duidelijker te maken. Het is de bedoeling dat ten minste een persoon die lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot is, verantwoordelijk kan worden gesteld voor de naleving van de tuchtregels en dat de beroepsactiviteiten, met inbegrip van de effectieve leiding van een afdeling, uitgevoerd worden door beroepsbeoefenaars, omdat de rechtspersoon geen band heeft met het Instituut.

Nog altijd om ervoor te zorgen dat de beroepsbeoefenaars de tuchtregels volgen, is nu uitdrukkelijk bepaald dat een persoon die geschrapt of geschorst werd, het beroep ook niet in dienstverband (hierna "werknemer") mag uitoefenen zolang zijn sanctie loopt. Dit moet voorkomen dat een geschrapte of geschorste vastgoedmakelaar de werkzaamheden als werknemer blijft uitoefenen onder toezicht van een zelfstandige die in dat geval een stroman kan zijn. Dat maakt sancties en controle ondoeltreffend en schaadt het imago van het beroep en van het Instituut.

Door de zeer strenge voorwaarden vandaag is het niet mogelijk om op basis van concrete gevallen vast te leggen wat het juiste evenwicht is tussen de draagwijdte van de regels en de vrijheid van onderneming. Na de wetswijziging zal dat wel mogelijk zijn. Indien nodig kunnen de regels dan opnieuw aangepast worden op basis van praktische gevallen.

Nieuw is ook de mogelijkheid om op basis van beroepservaring te worden ingeschreven. De specifieke vaardigheden en het correcte professionele gedrag worden verworven via de opleidingstitel, maar vooral tijdens de stage die het mogelijk maakt de nodige maturiteit te verwerven die nodig is om het beroep uit te oefenen. Werknemers kunnen dezelfde handelingen stellen als een zelfstandige, maar onder toezicht en verantwoordelijkheid van een ingeschreven zelfstandige. Die ervaring kan dus gelijkwaardig zijn aan de tijdens de stage verworven kennis. Bovendien kunnen ook bepaalde andere intellectuele beroepen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen. Voor al deze personen opent zich een nieuwe mogelijkheid om zich op basis van die ervaring bij het Instituut in te schrijven. Het is aan de Uitvoerende Kamer om de ervaring te beoordelen en aan de kandidaat om te slagen voor een praktische bekwaamheidsproef.

Met het oog op modernisering wil het Instituut elektronische verkiezingen organiseren. De huidige wettelijke basis voor de organisatie van de verkiezingen is algemeen geformuleerd, wat volgens de Raad van State problematisch is in het licht van de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De

2013 organisant la profession d'agent immobilier est donc modifiée sur ce point.

Enfin, certaines précisions ou adaptations terminologiques sont également apportées en vue d'améliorer la compréhension de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ou de mieux identifier la portée des dispositions.

Il a également été tenu compte des remarques formulées par le Conseil d'État dans son avis 73.766/1 du 13 juillet 2023 concernant le présent projet de loi et de l'avis standard 65/2023 du 24 mars 2023 relatif à la rédaction des textes normatifs de l'Autorité de protection des données auquel celle-ci a renvoyé dans sa décision du 18 juillet 2023.

II. — COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Cet article modifie l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (ci-après "la loi du 11 février 2013").

La définition du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME au 2° est adaptée. C'est désormais la loi du 24 avril 2014 relative à l'organisation de la représentation des indépendants et des PME qui crée ledit Conseil. Cette loi entièrement nouvelle qui abroge les lois relatives à l'organisation des Classes moyennes coordonnées le 28 mai 1979 constitue une nouvelle expression de la volonté du législateur.

La définition d'agent immobilier est également adaptée.

Deux lois régissent la profession: la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 (ci-après "la loi-cadre"), et la loi du 11 février 2013 que la présente loi modifie.

La loi-cadre continue à régir le fonctionnement de l'Institut. La loi du 11 février 2013 organise davantage l'accès à la profession, les dispositions de la loi-cadre pour cet aspect ayant été reprises et adaptées dans la loi du 11 février 2013.

Certains éléments de la loi-cadre n'ont toutefois pas été repris dans la loi du 11 février 2013.

wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar wordt daarom op dit punt gewijzigd.

Ten slotte worden ook enkele verduidelijkingen of terminologische aanpassingen aangebracht, met het oog op een beter begrip van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar of een betere afbakening van de draagwijdte van de bepalingen.

Er werd ook rekening gehouden met de opmerkingen van de Raad van State in zijn advies 73.766/1 van 13 juli 2023 over dit wetsontwerp en met het standaard advies 65/2023 van 24 maart 2023 betreffende de redactie van normatieve teksten van de Gegevensbeschermingsautoriteit waar ze naar verwees in haar beslissing van 18 juli 2023.

II. — TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

Art. 2

Dit artikel wijzigt artikel 2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (hierna "de wet van 11 februari 2013").

De definitie van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de kmo in de bepaling onder 2° wordt aangepast. Dat is nu de wet van 24 april 2014 betreffende de organisatie van de vertegenwoordiging van de zelfstandigen en de kmo's die de genoemde Raad opricht. Deze volledig nieuwe wet, die de wetten betreffende de organisatie van de Middenstand van 28 mei 1979 opheft, is een nieuwe uitdrukking van de wil van de wetgever.

De definitie van vastgoedmakelaar wordt ook aangepast.

Twee wetten regelen het beroep: de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele diensten, gecodificeerd door het koninklijk besluit van 3 augustus 2007 (hierna "de kaderwet"), en de wet van 11 februari 2013 die door deze wet gewijzigd wordt.

De kaderwet blijft van toepassing voor de werking van het Instituut. De wet van 11 februari 2013 organiseert meer de toegang tot het beroep, waarbij de bepalingen van de kaderwet voor dit aspect zijn overgenomen en aangepast in de wet van 11 februari 2013.

Sommige elementen van de kaderwet werden echter niet opgenomen in de wet van 11 februari 2013.

À la lecture de la loi-cadre, on comprend assez facilement que l'on ne peut porter le titre professionnel que si on est inscrit à l'Institut. La loi du 11 février 2013 le précise moins clairement.

Plus précisément, la loi du 11 février 2013 a inclus une nouvelle définition d'agent immobilier mais en optant pour une définition très générale qui ne spécifie pas que l'on vise ici des personnes inscrites à l'Institut et qui peuvent seules porter le titre, alors que l'exercice de la profession peut lui viser aussi d'autres catégories de personnes.

Cette précision est apportée ici car elle permet de mieux percevoir la portée des dispositions et de déterminer si une disposition vise les seules personnes inscrites comme agent immobilier ou a une portée plus large.

Enfin, une définition nouvelle des règles de déontologie est prévue. Il s'agit uniquement de pouvoir identifier que, par ces règles, on vise les règles de déontologie reprises dans la loi-cadre et dans l'article 13 de la loi du 11 février 2013. Dans la loi-cadre, des termes différents sont utilisés en néerlandais alors qu'en français on parle à chaque fois de "règles de déontologie". La nouvelle définition permet de comprendre que l'on vise bien la même chose. Il en est de même pour l'article 13 qui ne fait que répéter ce qui est prévu à ce sujet dans la loi-cadre, mais en utilisant encore une autre terminologie, ce qui peut évidemment prêter à confusion.

Art. 3

Cet article modifie l'article 3 de la loi du 11 février 2013.

Il s'agit de préciser quelles sont les données à caractère personnel qui sont publiées au tableau en vue de reprendre les éléments essentiels du traitement de données et de pouvoir dès lors utiliser le numéro de registre national pour en vérifier l'exactitude. Les données publiées au tableau permettent d'identifier les membres pouvant exercer la profession en portant le titre professionnel. Ces données sont donc des données qui sont liées à l'exercice même de la profession.

Art. 4

Dans l'article 4 de la loi du 11 février 2013, quelques mots sont adaptés afin de les mettre en conformité avec

Bij het lezen van de kaderwet is het vrij duidelijk dat enkel wie ingeschreven is bij het Instituut de beroepstitel mag voeren. De wet van 11 februari 2013 is daar minder duidelijk over.

Meer in het bijzonder heeft de wet van 11 februari 2013 een nieuwe definitie van vastgoedmakelaar opgenomen. Maar daarbij werd gekozen voor een zeer algemene definitie die niet verduidelijkt dat zij personen bedoelt die bij het Instituut zijn ingeschreven en dat alleen zij de titel mogen voeren, terwijl de uitoefening van het beroep ook andere categorieën van personen kan betreffen.

Die verduidelijking wordt hier aangebracht omdat ze de draagwijdte van de bepalingen beter aangeeft en toelaat te bepalen of een bepaling alleen betrekking heeft op de personen die als vastgoedmakelaar zijn ingeschreven of een ruimere draagwijdte heeft.

Ten slotte wordt een nieuwe definitie van de deontologische regels voorzien. De enige bedoeling is te kunnen aangeven dat met deze regels de in de kaderwet en in artikel 13 van de wet van 11 februari 2013 opgenomen deontologische regels worden bedoeld. In de kaderwet worden in het Nederlands verschillende termen gebruikt, terwijl in het Frans in beide gevallen de termen "règles de déontologie" worden gebruikt. De nieuwe definitie maakt duidelijk dat hetzelfde wordt bedoeld. Dat is ook het geval voor artikel 13 dat enkel herhaalt wat in de kaderwet is bepaald, maar daarbij nog een andere term gebruikt, wat uiteraard tot verwarring kan leiden.

Art. 3

Dit artikel wijzigt artikel 3 van de wet van 11 februari 2013.

Het gaat erom te verduidelijken welke persoonsgegevens op het tableau worden gepubliceerd om de essentiële elementen van de gegevensverwerking op te nemen en dus het rijksregisternummer te mogen gebruiken om de juistheid ervan te controleren. De op het tableau gepubliceerde gegevens maken het mogelijk de leden te identificeren die het beroep mogen uitoefenen door de beroepstitel te voeren. Het gaat dus om gegevens die verband houden met de uitoefening van het beroep zelf.

Art. 4

In artikel 4 van de wet van 11 februari 2013 worden enkele woorden aangepast om ze in overeenstemming

le Code des sociétés et des associations. On ne parle plus par exemple du comité de direction.

À noter que l'expression "organe de gestion" a été préférée à celle de "mandataire" car l'objectif n'est pas de viser des mandataires totalement externes, comme des avocats par exemple. Ce terme s'entend de façon large et vise aussi bien les actes de gestion que les actes de représentation au sens strict et vise tous les membres qui posent ces actes (administrateurs, gérants, délégués à la gestion journalière, ...). Cette même terminologie est déjà utilisée dans la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Art. 5

Cet article modifie le deuxième paragraphe de l'article 5 de la loi du 11 février 2013 et insère un nouveau paragraphe 2/1. Pour des raisons de lisibilité, il a été opté pour une séparation désormais entre les conditions d'inscription pour les personnes physiques et les personnes morales.

Le nouveau paragraphe 2 reprend aussi désormais la possibilité d'être inscrit comme titulaire au tableau sur base d'une expérience professionnelle de six ans équivalent temps plein au cours des dix années qui précèdent la demande. Cette possibilité s'inscrit, tout comme l'assouplissement des conditions d'exercice en personne morale, dans le projet de modernisation de l'accès à la profession.

Elle tient compte également du fait que l'Union européenne demande, lorsque l'on compare des qualifications professionnelles, de tenir compte de l'expérience acquise tout au long de la vie.

Il s'agit de tenir compte de la possibilité d'acquérir les qualifications par un autre canal que le canal classique qui est le diplôme et le stage en vue d'acquérir la bonne maturité professionnelle. L'objectif ici est de ne pas fermer la porte à une autre voie qui se veut complémentaire, permettant par exemple le passage du statut de travailleur à indépendant.

Il appartiendra à la Chambre exécutive compétente d'évaluer cette expérience pertinente sur base des preuves apportées par le candidat. Le candidat devra également réussir un test d'aptitude pratique qui permettra d'établir que cet exercice lui a permis d'acquérir la maturité professionnelle. Ce test d'aptitude pratique

te brengen met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen; zo wordt bijvoorbeeld niet meer over het directiecomité gesproken.

Er moet op gewezen worden dat de term "bestuursorgaan" de voorkeur kreeg boven "mandataris" omdat het niet de bedoeling is om volledig externe mandatarissen, zoals bijvoorbeeld advocaten, te beogen. De term wordt ruim opgevat en beoogt zowel de daden van beheer als de daden van vertegenwoordiging in strikte zin en beoogt alle leden die deze daden stellen (bestuurders, zaakvoerders, afgevaardigden dagelijks bestuur, ...). Dezelfde terminologie wordt al gebruikt in de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

Art. 5

Dit artikel wijzigt paragraaf twee van artikel 5 van de wet van 11 februari 2013 en voegt een nieuwe paragraaf 2/1 in. Om redenen van leesbaarheid werd ervoor gekozen om nu de inschrijvingsvoorwaarden voor de natuurlijke personen en de rechtspersonen te scheiden.

De nieuwe paragraaf 2 voorziet nu ook de mogelijkheid om als titularis op het tableau te worden ingeschreven op basis van een beroepservaring van zes jaar voltijds-equivalent in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag. Deze mogelijkheid kadert in de modernisering van de toegang tot het beroep, net zoals de versoepeling van de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep als rechtspersoon.

Dit houdt ook rekening met het feit dat de Europese Unie vraagt dat levenslange ervaring in aanmerking wordt genomen bij het vergelijken van beroepskwalificaties.

Het gaat erom rekening te houden met de mogelijkheid om via een ander kanaal dan het klassieke diploma en de stage kwalificaties te verwerven om de juiste beroepsmaturiteit te verwerven. Het is de bedoeling om de deur niet te sluiten voor een ander, aanvullend traject dat bijvoorbeeld de overgang van werknemer naar het statuut van zelfstandige mogelijk maakt.

De bevoegde Uitvoerende Kamer zal deze relevante ervaring moeten beoordelen op basis van de door de kandidaat bezorgde bewijsstukken. De kandidaat zal ook moeten slagen voor een praktische bekwaamheidsproef, die zal toelaten aan te tonen dat deze ervaring hem in staat heeft gesteld de beroepsmaturiteit te verwerven.

sera identique à celui prévu pour les stagiaires, ce qui permet d'assurer un "level playing field".

Les mêmes règles sont également applicables en cas d'échec. Si la personne ne réussit pas le test d'aptitude pratique, elle peut donc s'inscrire une seconde fois. En cas de nouvel échec, elle doit attendre trois ans pour pouvoir se réinscrire. Le même délai est applicable après deux nouveaux échecs.

Comme indiqué aussi dans l'article, la personne qui remplit les conditions de diplôme pour être inscrite comme stagiaire après avoir échoué au test d'aptitude pratique, peut également décider de demander immédiatement son inscription à la liste des stagiaires. Une personne qui dispose d'une expérience professionnelle pertinente, mais qui répond aussi aux conditions de diplôme pour être stagiaire, a toujours le choix d'opter pour le stage. Lorsqu'elle ne réussit pas son stage, après la seconde inscription, les règles prévues par le règlement de stage s'appliquent.

Art. 6

Cet article modifie l'article 8 de la loi du 11 février 2013.

Il est déjà prévu dans la loi actuelle que les personnes inscrites à l'Institut sont présumées, et ce de manière irréfragable, exercer la profession à titre d'indépendant.

L'article est complété d'un alinéa prévoyant cette même présomption pour les associés actifs et membres de l'organe de gestion qui exercent aussi la profession au sein de la personne morale.

Cette règle était déjà prévue pour les mandataires qui exercent la profession au sein d'une société non inscrite. Elle n'était pas prévue pour les personnes morales inscrites, ce qui était superflu puisque cent pour cent des mandataires de ces personnes morales devaient être des professionnels inscrits et donc considérés comme des indépendants. La règle est désormais reprise ici tant pour les associés actifs et membres de l'organe de gestion qui exercent la profession dans une personne morale qui exerce aussi la profession et est inscrite à l'Institut, que pour les cas où ces mêmes personnes exercent au sein d'une personne morale non inscrite.

Comme on parle d'exercice de la profession comme indépendant, cette personne devra dans ce cas respecter les conditions visées à l'article 5.

Deze praktische bekwaamheidsproef zal identiek zijn aan die voor de stagiairs, zodat een "level playing field" gewaarborgd is.

Dezelfde regels zijn ook van toepassing ingeval van een onvoldoende. Indien iemand niet slaagt voor de praktische bekwaamheidsproef, kan hij zich een tweede keer inschrijven. Bij een nieuwe mislukking moet hij drie jaar wachten om zich opnieuw te kunnen inschrijven. Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.

Zoals ook aangegeven is in het artikel, kan iemand die voldoet aan de diplomavooraarden om als stagiair te worden ingeschreven, na niet geslaagd te zijn voor de praktische bekwaamheidsproef, ook beslissen om onmiddellijk zijn inschrijving op de lijst van stagiairs te vragen. Iemand met een relevante beroepservaring die ook voldoet aan de diplomavooraarden om stagiair te worden, kan altijd kiezen voor de stage. Indien hij niet slaagt voor de stage zijn de regels voorzien in het sta-gereglement van toepassing na de tweede inschrijving.

Art. 6

Dit artikel wijzigt artikel 8 van de wet van 11 februari 2013.

De huidige wet bepaalt al dat personen die bij het Instituut zijn ingeschreven, op onweerlegbare wijze geacht worden het beroep als zelfstandige uit te oefenen.

Het artikel wordt aangevuld met een lid dat hetzelfde vermoeden voorziet voor werkende vennoten en leden van het bestuursorgaan die ook het beroep uitoefenen binnen de rechtspersoon.

Deze regel bestond al voor de mandatarissen die het beroep uitoefenen binnen een niet-ingeschreven onderneming. Hij was niet voorzien voor de ingeschreven rechtspersonen, omdat hij overbodig was aangezien honderd procent van de mandatarissen van die rechtspersonen ingeschreven beroepsbeoefenaars moesten zijn en dus als zelfstandigen moesten worden beschouwd. De regel is voortaan voorzien zowel voor de werkende vennoten en de leden van het bestuursorgaan die het beroep uitoefenen in een rechtspersoon die het beroep ook uitoefent en ingeschreven is bij het Instituut, als voor de gevallen waar diezelfde personen het beroep uitoefenen binnen een niet-ingeschreven rechtspersoon.

Aangezien er sprake is van de uitoefening van het beroep als zelfstandige moet deze persoon in dat geval voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 5.

Par ailleurs, un autre alinéa est rajouté prévoyant que les associés actifs ou membres de l'organe de gestion qui accomplissent des actes directement en lien avec la profession sont également présumés accomplir les actes comme indépendant.

Ces règles sont complémentaires à celles prévues à l'article 10. La présente loi diminue les exigences pour les personnes morales qui exercent la profession. Il ne faut plus cent pour cent de professionnels au sein d'un organe de gestion.

Cependant, et pour assurer l'effectivité du système, il convient que ce soient les professionnels qui exercent les activités professionnelles et/ou les actes de gestion en lien direct avec la profession.

Les actes de gestion sont en général définis comme les actes en lien avec l'objet, sans qu'il n'y ait une définition précise de ces actes dans la législation.

Lorsqu'un membre de l'organe de gestion assure la direction effective d'un département, on peut considérer que cela s'apparente à l'exercice même de la profession, ce qui implique que les conditions de l'article 5 sont d'office applicables, mais il y a aussi des situations où il peut donner uniquement des lignes directrices ou intervenir dans certaines décisions où il est plus difficile de parler d'exercice même de la profession.

Les règles prévues aux articles 8 et 10 correspondent à l'objectif initial de la règle qui demeure inchangé et qui est de s'assurer que tout ce qui est en lien avec les activités réservées soit réalisé par des personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier.

Ces personnes doivent aussi pouvoir, le cas échéant, être tenues déontologiquement responsables, ce qui implique qu'elles soient considérées comme des indépendants dans ce cadre, au côté de la personne morale, comme expliqué à l'article 10.

Enfin, un alinéa est également ajouté en vue de préciser qu'une personne qui a été suspendue ou radiée ne peut pas exercer la profession, même comme travailleur, pendant la durée de la suspension ou de la radiation et n'a pas obtenu la réhabilitation.

Sur base de la loi, les travailleurs peuvent exercer la profession sous la responsabilité d'un indépendant, mais il convient d'éviter qu'une personne qui a été sanctionnée

Verder wordt een andere lid toegevoegd dat bepaalt dat werkende vennoten of leden van het bestuursorgaan die handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met het beroep, ook geacht worden deze handelingen als zelfstandige te verrichten.

Deze regels vormen een aanvulling op die van artikel 10. Deze wet verlaagt de eisen voor rechtspersonen die het beroep uitoefenen. Het is niet langer vereist dat honderd procent van de leden van het bestuursorgaan beroepsbeoefenaars zijn.

Om de doeltreffendheid van het systeem te waarborgen, moeten het echter de beroepsbeoefenaars zijn die de beroepsactiviteiten en/of de daden van beheer verrichten die rechtstreeks verband houden met het beroep.

De daden van beheer worden over het algemeen gedefinieerd als handelingen die betrekking hebben op het voorwerp, zonder dat die daden nauwkeurig worden omschreven in de wetgeving.

Wanneer een lid van het bestuursorgaan de effectieve leiding van een afdeling waarneemt, kan dat worden beschouwd als de feitelijke uitoefening van het beroep, wat inhoudt dat de voorwaarden van artikel 5 automatisch van toepassing zijn. Maar er zijn ook situaties waarin hij of zij enkel richtsnoeren kan geven of kan tussenkomen bij bepaalde beslissingen, waarbij het moeilijker is om van de feitelijke uitoefening van het beroep te spreken.

De regels voorzien in de artikelen 8 en 10 zijn in overeenstemming met het oorspronkelijke doel van de regel, dat ongewijzigd blijft en die erin bestaat ervoor te zorgen dat alles wat verband houdt met de voorbehouden activiteiten wordt uitgevoerd door personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen.

Deze personen moeten in voorkomend geval ook op deontologisch vlak verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Dat impliceert dat zij in dat kader als zelfstandige moeten worden beschouwd, naast de rechtspersoon, zoals uiteengezet in artikel 10.

Tot slot wordt ook een lid toegevoegd om te verduidelijken dat een persoon die geschorst of geschrapt werd, het beroep niet mag uitoefenen, zelfs niet als werknemer, voor de duur van de schorsing of schrapping en voor zover hij geen eerherstel heeft verkregen.

Op grond van de wet mogen werknemers het beroep uitoefenen onder de verantwoordelijkheid van een zelfstandige, maar er moet vermeden worden dat iemand

comme indépendant puisse alors continuer à exercer la profession et être en contact avec des clients.

Cela nuirait à l'effectivité de la sanction qui entend protéger les clients et les destinataires de services. La suspension et la radiation sont des sanctions qui sanctionnent de graves manquements. En outre, cette possibilité de continuer d'exercer est de nature à nuire à l'image de la profession et de l'Institut.

Art. 7

Cet article insère un article 9/3 dans la loi du 11 février 2013 qui prévoit désormais explicitement que les prestataires de services exerçant à titre occasionnel et temporaire en Belgique sont inscrits dans un registre.

Ces prestataires de services sont enregistrés pro forma pour les contacts que l'Institut doit avoir avec ceux-ci. Ces prestataires ne sont pas membres de l'Institut et ne paient pas de cotisation. Comme suggéré par le Conseil d'État dans son avis 73.766/1 du 13 juillet 2023, il est désormais précisé que les données qui sont publiques sont les mêmes que pour les personnes inscrites comme membres de l'Institut, sous réserve que le numéro est ici celui de l'inscription au registre, raison pour laquelle une simple référence à l'article 3, 1°, n'apparaissait pas appropriée. Les autres données qui sont transmises dans le cadre de la déclaration préalable et lors de la prestation de services ne sont pas publiques. Il est par ailleurs précisé que l'article 12/1 est applicable *mutatis mutandis* au traitement de ces données (sauf quand il y a une référence expresse aux membres). De cette manière, on prévoit également un traitement conforme au règlement général sur la protection des données et une durée de conservation maximale de ces données. Enfin, le Roi peut apporter des modifications à la liste des données, mais uniquement si c'est requis au regard du droit européen, pour pouvoir tenir compte, le cas échéant, des modifications futures de la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.

Art. 8

Cet article modifie l'intitulé de la section 3 du chapitre 3 de la loi du 11 février 2013. L'objectif est de mieux faire apparaître la distinction existante entre l'exercice de la profession par une personne morale inscrite et l'exercice de la profession par des personnes physiques qui

die als zelfstandige gesanctioneerd werd vervolgens het beroep kan blijven uitoefenen en in contact kan blijven met klanten.

Dit zou de doeltreffendheid ondermijnen van de sanctie die bedoeld is om klanten en afnemers van diensten te beschermen. De schorsing en de schrapping zijn sancties als gevolg van ernstige inbreuken. Bovendien kan deze mogelijkheid om verder uit te oefenen het imago van het beroep en van het Instituut schaden.

Art. 7

Dit artikel voegt een artikel 9/3 in in de wet van 11 februari 2013 dat nu expliciet voorziet dat de dienstverrichters die tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar in België uitoefenen, ingeschreven worden in een register.

Die dienstverrichters worden pro forma ingeschreven voor de contacten die het Instituut met hen moet hebben. Die dienstverrichters zijn geen leden van het Instituut en betalen geen bijdragen. Zoals voorgesteld door de Raad van State in zijn advies 73.766/1 van 13 juli 2023, wordt nu verduidelijkt dat de gegevens die openbaar zijn, dezelfde zijn als voor de personen die als lid van het Instituut zijn ingeschreven, met dien verstande dat het hier gaat om het nummer van de inschrijving in het register, reden waarom een eenvoudige verwijzing naar artikel 3, 1°, niet aangewezen leek. De andere gegevens die bezorgd worden in het kader van de voorafgaande verklaring en tijdens de dienstverrichting, zijn niet openbaar. Er wordt ook verduidelijkt dat artikel 12/1 *mutatis mutandis* van toepassing is op de verwerking van die gegevens (behalve wanneer uitdrukkelijk naar de leden wordt verwezen). Op die manier worden een verwerking in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming en een maximale bewaartermijn voor die gegevens voorzien. Tot slot kan de Koning de lijst van gegevens wijzigen, maar alleen als het Europees recht dat vereist, om in voorkomend geval rekening te kunnen houden met toekomstige wijzigingen van Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties.

Art. 8

Dit artikel wijzigt het opschrift van afdeling 3 van hoofdstuk 3 van de wet van 11 februari 2013. Het doel is het onderscheid te verduidelijken dat bestaat tussen de uitoefening van het beroep door een ingeschreven rechtspersoon en de uitoefening van het beroep door

exercent la profession au sein d'une personne morale qui n'est pas inscrite à l'Institut.

Art. 9

Cet article modifie l'article 10 de la loi du 11 février 2013.

Les critères pour l'exercice de la profession par une personne morale ont été revus et assouplis.

Le nouvel article prévoit désormais ceci:

1° des personnes morales peuvent être membres de l'organe de gestion:

À l'heure actuelle, seules les personnes physiques peuvent être membres de l'organe de gestion, alors que le Code des sociétés et des associations autorise les personnes morales à être membres de l'organe de gestion.

La Commission européenne a, à plusieurs reprises, souligné que cela empêchait une société étrangère d'être membre de l'organe de gestion au sein d'une filiale étrangère par exemple. En plus, ceci empêche de faire appel à des mécanismes innovants. S'agissant de la protection des objectifs d'intérêt général, il convient toujours de nommer un représentant permanent de la personne morale, en l'occurrence une personne physique, qui est lui-même un professionnel et peut voir sa responsabilité personnelle mise en cause.

2° le pourcentage de membres de l'organe de gestion qui doivent être des professionnels est de cinquante pour cent + 1:

La personne morale exerce ses activités par le biais de ses organes. Ces personnes morales doivent répondre aux mêmes obligations que les personnes physiques, dès lors qu'il s'agit d'exercer des actes en lien avec la profession. Actuellement, cent pour cent des mandataires doivent être des professionnels. Cela permet sans aucun doute d'atteindre l'objectif étant que les actes de gestion en lien avec la profession doivent être réservés à des professionnels. Cela apparaît toutefois disproportionné au regard de la jurisprudence récente de la Cour de Justice en la matière (arrêt CJUE du 29 juillet 2019, Commission européenne c. Autriche C 209/18, ECLI/Eur/c 2019: 632).

Le nouveau paragraphe 1^{er}/1 prévoit désormais explicitement que, parmi les associés actifs et les membres de l'organe de gestion, seuls les membres professionnels peuvent accomplir des actes de gestion en lien avec la

natuurlijke personen die het beroep uitoefenen binnen een rechtspersoon die niet bij het Instituut is ingeschreven.

Art. 9

Dit artikel wijzigt artikel 10 van de wet van 11 februari 2013.

De criteria voor de uitoefening van het beroep door een rechtspersoon werden herzien en versoepeld.

Het nieuwe artikel voorziet voortaan het volgende:

1° rechtspersonen mogen lid zijn van het bestuursorgaan:

Vandaag mogen alleen natuurlijke personen lid zijn van het bestuursorgaan, terwijl het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toelaat dat rechtspersonen lid zijn van het bestuursorgaan.

De Europese Commissie heeft er herhaaldelijk op gewezen dat dit verhindert dat een buitenlandse vennootschap lid wordt van het bestuursorgaan in bijvoorbeeld een buitenlands filiaal. Bovendien wordt het gebruik van innovatieve mechanismen verhindert. Aangezien het gaat om de bescherming van doelstellingen van algemeen belang, moet altijd een vaste vertegenwoordiger van de rechtspersoon benoemd worden die een natuurlijk persoon is, zelf een beroepsbeoefenaar is en persoonlijk aansprakelijk kan worden gesteld.

2° het percentage leden van het bestuursorgaan dat beroepsbeoefenaars moet zijn, bedraagt vijftig procent + 1:

De rechtspersoon oefent zijn activiteiten uit via zijn organen. Zij moeten aan dezelfde verplichtingen voldoen als de natuurlijke personen wanneer het gaat om het verrichten van handelingen in verband met het beroep. Vandaag moeten honderd procent van de mandatarissen beroepsbeoefenaars zijn. Dat laat ongetwijfeld toe de doelstelling te bereiken dat daden van beheer in verband met het beroep voorbehouden moeten zijn aan beroepsbeoefenaars. Dat lijkt echter onevenredig in het licht van een recente rechtspraak van het Hof van Justitie (arrest HvJEU van 29 juli 2019, Europese Commissie v. Oostenrijk C 209/18, ECLI/Eur/c 2019: 632).

De nieuwe paragraaf 1/1 bepaalt uitdrukkelijk dat onder de werkende vennoten en de leden van het bestuursorgaan alleen leden-beroepsbeoefenaars daden van beheer mogen verrichten die verband houden met het

profession ou représenter la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier. Ceci a pour conséquence que tout ce qui est en lien avec les activités réservées soit réalisé par des personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier. Une telle précision était superflue jusqu'à présent dès lors que cent pour cent des membres de l'organe de gestion devaient être des professionnels. Le Conseil d'État mentionne dans son avis 73.766/1 du 13 juillet 2023 que, ce faisant, il est dérogé au principe de collégialité dans les hypothèses où celui-ci s'applique (c'est le cas pour les SA, c'est par contre une option pour des sociétés telles que les SRL et les SC pour lesquelles il peut être également prévu que chaque administrateur peut accomplir individuellement les actes). Ce point devrait donc être spécifié dès lors qu'il implique des règles de répartition interne dérogeant au principe de collégialité à organiser dans les statuts. Le Conseil d'État notait également que la répartition des tâches en interne n'est pas opposable aux tiers. En réponse à ces remarques, il convient de préciser que l'intention du législateur était en réalité d'éviter plus spécifiquement le cas où un administrateur qui n'est pas un professionnel puisse accomplir seul des actes directement en lien avec l'exercice de la profession. Il appartient à la personne morale de prévoir dans ses statuts les dispositions permettant de respecter cette exigence et d'en définir les contours. Quant à l'opposabilité aux tiers, il convient de préciser que l'objectif ici est de veiller à ce que les professionnels respectent, dans le cadre de la présente loi et vis-à-vis de l'Institut, cette règle. Même si cette règle n'est pas opposable aux clients, elle est en réalité destinée à les protéger en s'assurant que seuls des professionnels qualifiés posent ces actes. Son non-respect pourra entraîner la responsabilité de la personne morale notamment pour non-respect de la déontologie. Ce point a été précisé dans le projet de loi en faisant référence à l'application de la présente loi.

On notera par ailleurs que si l'organe de gestion est collégial, on considère en général, en l'absence de disposition spécifique, que la société est valablement représentée ou posera valablement l'acte si la majorité des membres a voté ou signé l'acte.

Pour ce qui concerne un tel organe de gestion collégial, et tenant compte de l'exigence posée en matière de proportionnalité par le droit européen, un acte pourra être considéré comme adopté par un professionnel si, lors de l'adoption de l'acte, au moins 50 pour cent + 1 des membres présents ou représentés au sein de l'organe de gestion sont des professionnels (quorum) et si au

beroeuf of de rechtspersoon mogen vertegenwoordigen in handelingen die betrekking hebben op het beroep van vastgoedmakelaar. Dat zorgt ervoor dat alles wat verband houdt met de voorbehouden activiteiten wordt uitgevoerd door personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Dergelijke precisering was tot vandaag niet nodig omdat honderd procent van de leden van het bestuursorgaan beroepsbeoefenaars moeten zijn. In zijn advies 73.766/1 van 13 juli 2023 vermeldt de Raad van State dat daarbij wordt afgeweken van het collegialiteitsbeginsel in de gevallen waarin dat van toepassing is (dat is het geval voor NV's, maar het is een mogelijkheid voor vennootschappen zoals BV's en CV's, waar ook kan worden voorzien dat elke bestuurder individueel handelingen mag verrichten). Volgens de Raad moest dit punt dus verduidelijkt worden aangezien het gaat om regels inzake interne taakverdeling die afwijken van het collegialiteitsbeginsel die in de statuten moet worden opgenomen. De Raad van State merkte ook op dat de interne taakverdeling niet tegenwerpelijk is aan derden. In antwoord op die opmerkingen moet erop worden gewezen dat de bedoeling van de wetgever er eigenlijk meer specifiek in bestond het geval te vermijden waarin een bestuurder die geen beroepsbeoefenaar is, alleen handelingen zou kunnen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep. Het is aan de rechtspersoon om in zijn statuten de bepalingen op te nemen die toelaten om aan deze vereiste te voldoen en de reikwijdte ervan te bepalen. Met betrekking tot de tegenwerpbaarheid aan derden moet worden opgemerkt dat het doel erin bestaat ervoor te zorgen dat de beroepsbeoefenaars die regel, in het kader van deze wet en tegenover het Instituut, naleven. Hoewel niet tegenwerpbaar aan derden, is die regel in feite bedoeld om hen te beschermen door ervoor te zorgen dat alleen gekwalificeerde beroepsbeoefenaars die handelingen verrichten. Niet-naleving van die regel kan ertoe leiden dat de rechtspersoon aansprakelijk wordt gesteld wegens niet-naleving van de deontologie. Dit punt werd in het wetsontwerp verduidelijkt door te verwijzen naar de toepassing van deze wet.

Er moet ook worden opgemerkt dat, als het bestuursorgaan collegiaal is, er over het algemeen wordt van uitgegaan, bij gebrek aan een specifieke bepaling, dat de vennootschap geldig vertegenwoordigd wordt of de handeling geldig zal verrichten als de meerderheid van de leden gestemd heeft of de handeling ondertekend heeft.

Met betrekking tot een dergelijk collegiaal bestuursorgaan en rekening houdend met de evenredigheids eis van het Europees recht, kan een handeling geacht worden te zijn verricht door een beroepsbeoefenaar indien op het ogenblik van de verrichting van de handeling ten minste 50 procent + 1 van de in het bestuursorgaan aanwezige of vertegenwoordigde leden beroepsbeoefenaars zijn

minimum 50 pour cent + 1 des professionnels ont voté en faveur de son adoption. Pour rappel, ce projet de loi vise à maintenir une présence de 50 pour cent + 1 de professionnels dans l'organe de gestion. Les conditions relatives à la présence de professionnels dans l'organe de gestion, à tout moment, et celles relatives au quorum en ce qui concerne la prise de décision sont donc identiques. Il est également prévu que, pour ces actes, ces personnes soient soumises à la déontologie. Il est fait ici application d'une règle similaire à celle prévue à l'article 5 du Code pénal. L'objectif n'est pas que le ou les membres de l'organe de gestion puisse(nt) être tenu(s) responsable(s) de tous les actes professionnels exercés par des personnes physiques, mais si un agent immobilier commet une faute déontologique qui trouve son origine dans la décision d'un membre de l'organe de gestion, celui-ci doit également pouvoir être mis en cause. L'article complète ainsi l'article 14 qui prévoit déjà qu'une personne physique peut être tenue responsable à côté de la personne morale.

Enfin, en réponse à la remarque du Conseil d'État, il existe une différence entre les actes de gestion (les actes en lien avec l'objet) et les actes de représentation. Ces derniers impliquent entre autres des relations entre la personne morale et d'autres personnes ou concernent des actes externes (actions en justice, contrats...).

Cette disposition s'applique sans préjudice de l'article 8. L'objectif est d'éviter une interprétation erronée et contraire à la volonté du législateur. Comme précisé à l'article 8, si un membre de l'organe de gestion ou un associé actif exerce aussi la profession, dans ce cas elle est présumée l'exercer comme indépendant et est donc soumise aux obligations de l'article 5. Le présent article vise plus spécifiquement le fait de gérer la personne morale.

3° clarifier la disposition quant à l'objet:

L'objet de la personne morale doit évidemment reprendre les activités professionnelles. L'actuel article 10, § 1^{er}, 2°, est source d'interprétation. On pourrait dire que seules les activités en lien avec la profession peuvent être exercées. Au regard de la jurisprudence de la Cour de Justice, cette exigence n'apparaît pas proportionnée à l'objectif poursuivi (arrêt CJUE du 27 février 2020, Commission européenne c. Belgique C 384-18, ECLI/Eur/c 2020:124).

Le même principe s'applique pour la participation dans d'autres sociétés.

(quorum) et indien ten minste 50 procent + 1 van de beroepsbeoefenaars voor de verrichting van de handeling heeft gestemd. Ter herinnering: dit wetsontwerp beoogt een aanwezigheid van 50 procent + 1 beroepsbeoefenaars in het bestuursorgaan te behouden. De voorwaarden voor de aanwezigheid, op elk moment, van beroepsbeoefenaars in het bestuursorgaan en voor het quorum bij de besluitvorming zijn dus identiek. Er is ook voorzien dat deze personen voor deze handelingen onderworpen zijn aan de deontologie. Een soortgelijke regel als die voorzien in artikel 5 van het Strafwetboek wordt hier toegepast. Het is niet de bedoeling dat het lid of de leden van het bestuursorgaan verantwoordelijk kan of kunnen worden gesteld voor alle beroepsmatige handelingen van de natuurlijke personen. Maar indien een vastgoedmakelaar een deontologische fout begaat die haar oorsprong vindt in de beslissing van een lid van het bestuursorgaan, moet hij aansprakelijk gesteld kunnen worden. Het artikel vult zo artikel 14 aan dat al voorziet dat een natuurlijk persoon verantwoordelijk kan gehouden worden naast de rechtspersoon.

Tot slot, in antwoord op de opmerking van de Raad van State, is er een verschil tussen daden van beheer (handelingen die verband houden met het voorwerp) en vertegenwoordigingshandelingen. Deze laatste hebben onder andere betrekking op relaties tussen de rechtspersoon en andere personen of betreffen externe handelingen (rechtshandelingen, contracten, enz.).

Deze bepaling is van toepassing onverminderd artikel 8. De bedoeling is een verkeerde interpretatie te vermijden die niet overeenstemt met de bedoeling van de wetgever. Zoals vermeld in artikel 8 wordt een lid van het bestuursorgaan of een werkend vennoot die het beroep ook uitoefent, in dat geval verondersteld als zelfstandige uit te oefenen. Hij is dus onderworpen aan de verplichtingen van artikel 5. Dit artikel beoogt dus meer specifiek het beheer van de rechtspersoon.

3° het voorwerp verduidelijken:

Het voorwerp van de rechtspersoon moet uiteraard de beroepsactiviteit omvatten. Het huidige artikel 10, § 1, 2°, is voor interpretatie vatbaar. Men zou kunnen zeggen dat alleen werkzaamheden in verband met het beroep mogen worden uitgevoerd. In het licht van de rechtspraak van het Hof van Justitie is deze voorwaarde niet evenredig aan het nagestreefde doel (arrest HvJEU van 27 februari 2020, Europese Commissie v. België C 384-18, ECLI/Eur/c 2020:124).

Hetzelfde principe is van toepassing voor de deelname in andere vennootschappen.

4° suppression des exigences en matière de détention de capital et de droits de vote:

Il n'est désormais plus prévu que le capital et les droits de vote doivent être détenus par des professionnels.

Cette suppression s'explique précisément ici par les particularités du secteur des agents immobiliers et le contexte actuel en particulier des syndics. Vu la pénurie dans le secteur, les sociétés de syndics doivent adopter des modèles d'entreprise particuliers en faisant appel à des professionnels et investisseurs d'autres États membres et pays et/ou issus d'autres secteurs que celui des agents immobiliers (pluridisciplinarité). Cette évolution continuera dans les années à venir, notamment suite aux économies d'échelle nécessaires pour les activités de syndics notamment.

L'objectif principal d'intérêt général poursuivi ici est la protection des consommateurs.

Les raisons qui ont justifié la réglementation de cette profession sont en particulier liés à l'objectif de mettre un terme à certaines pratiques limitées mais très préjudiciables aux destinataires de service et de professionnaliser le secteur en mettant en place toute une série de mesures pour avoir des professionnels compétents. Cet objectif est toujours fondamental mais l'approche au niveau européen est plus morcelée à ce sujet que pour d'autres professions où par exemple l'ordre public, la santé ou la sécurité publique sont également en jeu. La Commission européenne semble établir une différence à ce sujet en recommandant une justification encore plus étayée lorsque l'on réserve des activités en vue de protéger les consommateurs que lorsque l'on vise un autre objectif d'intérêt général. En pratique, les personnes (belges ou étrangères) intéressées à devenir actionnaire (avec droit de vote) dans une société d'agent immobilier ne sont pas nécessairement des professionnels. Ceci a pour effet que les personnes morales ne deviennent pas membres de l'Institut. La suppression des exigences permettra à plus de personnes morales de s'inscrire à l'Institut. Cela rendra la situation plus claire pour les consommateurs étant donné que, comme déjà évoqué, on a moins de contrôles sur les personnes morales non inscrites.

Ces différentes raisons et la recherche du juste équilibre en vue de permettre le développement des activités professionnelles tout en préservant la protection du consommateur, plaident dès lors pour la suppression de cette exigence dans ce secteur tout en maintenant par contre l'exigence que l'organe de gestion soit majoritairement dirigé par des professionnels.

4° afschaffing van de voorwaarden inzake bezit van kapitaal en stemrechten:

Er is niet langer voorzien dat het kapitaal en de stemrechten in handen moeten zijn van beroepsbeoefenaars.

Deze afschaffing hier is ingegeven door de bijzonderheden in de sector van de vastgoedmakelaars en in het bijzonder de huidige context van de syndici. Wegens de schaarste in de sector moeten syndicusvennootschappen bijzondere bedrijfsmodellen invoeren door beroep te doen op beroepsbeoefenaars en investeerders uit andere lidstaten en andere landen en/of uit andere sectoren dan die van de vastgoedmakelaars (multidisciplinariteit). Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren voortzetten, met name als gevolg van de schaalvergroting met name voor de activiteiten van syndicus.

De belangrijkste doelstelling van algemeen belang die hier wordt nagestreefd is de bescherming van de consument.

De redenen die de reglementering van het beroep rechtvaardigen, houden met name verband met de doelstelling om een einde te maken aan bepaalde beperkte maar voor de consument zeer schadelijke praktijken en de sector te professionaliseren door een reeks maatregelen te treffen om over bekwame beroepsbeoefenaars te beschikken. Deze doelstelling is nog steeds fundamenteel, maar de situatie op Europees niveau is gefragmenteerder dan voor andere beroepen waar bijvoorbeeld ook de openbare orde, de gezondheid of de openbare veiligheid in het geding zijn. De Europese Commissie lijkt in dit opzicht een verschil te maken door een nog sterkere rechtvaardiging aan te bevelen bij het voorbehouden van activiteiten met het oog op consumentenbescherming dan wanneer een andere doelstelling van algemeen belang wordt nagestreefd. In de praktijk zijn (Belgische of buitenlandse) personen die belangstelling hebben om aandeelhouder (met stemrecht) te worden van een vastgoedvennootschap niet noodzakelijkerwijs beroepsbeoefenaars. Dit heeft tot gevolg dat rechtspersonen geen lid worden van het Instituut. Door de afschaffing van de vereisten zullen meer rechtspersonen zich bij het Instituut kunnen inschrijven. Dit zal het voor de consument duidelijker maken omdat er, zoals al gezegd, minder controles zijn op niet-ingeschreven rechtspersonen.

Deze verschillende redenen en het zoeken naar het juiste evenwicht om de ontwikkeling van beroepsactiviteiten mogelijk te maken zonder de bescherming van de consument in gevaar te brengen, pleiten derhalve voor de afschaffing van deze eis in deze sector, met daarentegen de handhaving van de eis dat het bestuursorgaan voor het grootste deel bestaat uit beroepsbeoefenaars.

D'autre part, les règles ont été clarifiées pour ce qui concerne l'exercice des activités professionnelles au sein d'une personne morale non inscrite.

Ces précisions pour une personne morale non inscrite sont spécifiques aux agents immobiliers. Ceci s'explique parce que ce secteur a été en particulier confronté à certaines pratiques illégales, la société non inscrite ayant été utilisée comme moyen pour exercer sans être inscrit.

Le fait d'imposer qu'au moins un associé actif ou un membre de l'organe de gestion soit un professionnel permet à l'Institut d'avoir un interlocuteur pour veiller au respect de la déontologie. Par ailleurs, si plusieurs membres de l'organe de gestion exercent également la profession en assurant par exemple la direction effective d'un département où la profession est exercée, les articles 5 et 8 leur sont aussi applicables.

Art. 10

Cet article remplace l'article 12 de la loi du 11 février 2013 en vue d'y préciser que l'interdiction visée à l'article 12 ne concerne que les personnes morales inscrites à l'Institut, conformément aux travaux préparatoires de la loi du 11 février 2013.

La terminologie qui fait référence à des termes qui n'existent plus dans le Code des sociétés et associations, tel que le comité de direction, est aussi adaptée.

Art. 12

Cet article insère un nouvel article 12/1 dans la nouvelle section 4 de la loi du 11 février 2013.

L'objectif est de permettre l'organisation d'élections électroniques. Le Conseil d'État a précisé dans son avis 72.484/1 rendu le 6 décembre 2022 concernant l'organisation des élections électroniques pour les architectes que divers éléments essentiels du traitement de données à caractère personnel devaient être spécifiés dans la loi.

Il est opté pour une modification plus large.

Il est spécifié que la mission pour laquelle le numéro d'identification du Registre national est requis est la mission d'identification des membres de l'Institut, y compris dans le cadre des élections.

Anderzijds zijn de regels verduidelijkt met betrekking tot de uitoefening van beroepsactiviteiten bij een niet-ingeschreven rechtspersoon.

Deze verduidelijkingen voor een niet-ingeschreven rechtspersoon zijn specifiek voor de vastgoedmakelaars. De reden daarvoor is dat met name deze sector geconfronteerd werd met bepaalde onwettige praktijken, waarbij de niet-ingeschreven vennootschap gebruikt wordt als middel om uit te oefenen zonder ingeschreven te zijn.

Opleggen dat ten minste een werkend vennoot of lid van het bestuursorgaan een beroepsbeoefenaar moet zijn, stelt het Instituut in staat een aanspreekpunt te hebben om toe te zien op de naleving van de deontologische regels. Indien meerdere leden van het bestuursorgaan ook het beroep uitoefenen door bijvoorbeeld de effectieve leiding waar te nemen van een afdeling waar het beroep uitgeoefend wordt, zijn de artikelen 5 en 8 ook op hen van toepassing.

Art. 10

Dit artikel vervangt artikel 12 van de wet van 11 februari 2013 om er te verduidelijken dat het verbod bedoeld in artikel 12 enkel geldt voor de rechtspersonen ingeschreven bij het Instituut, overeenkomstig de voorbereidende werken bij de wet van 11 februari 2013.

De terminologie die verwijst naar termen die niet meer bestaan in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals het directiecomité, wordt ook aangepast.

Art. 12

Dit artikel voegt een artikel 12/1 in in de nieuwe afdeling 4 van de wet van 11 februari 2013.

Het doel is elektronische verkiezingen toe te laten. De Raad van State heeft in zijn advies 72.484/1 van 6 december 2022 betreffende de organisatie van elektronische verkiezingen voor de architecten bepaald dat verschillende essentiële elementen van de verwerking van persoonsgegevens in de wet vastgelegd moeten worden.

Er wordt gekozen voor een ruimere wijziging.

Er wordt verduidelijkt dat de opdracht waarvoor het identificatienummer in het Rijksregister nodig is, de opdracht is om de leden van het Instituut te identificeren, ook in het kader van de verkiezingen.

L'Institut doit pouvoir identifier ses membres et avoir des contacts avec eux dans le cadre des missions qu'il réalise. Le domicile n'est, par exemple, pas une donnée publiée, mais lorsque les données professionnelles ne sont plus à jour, il convient de pouvoir contacter le professionnel, par exemple pour le paiement d'une cotisation et la mise à jour de ses données.

En vertu du principe de collecte unique des données, une autorité doit utiliser le numéro d'identification du Registre national en vue de ne pas redemander des données déjà disponibles, telles que la date de naissance, le domicile, ...

Le responsable du traitement pour les différentes missions de l'Institut est l'Institut. Il n'est pas nécessaire de spécifier davantage quels sont les organes qui sont en charge des données rendues publiques sur le tableau ou la liste des stagiaires, ou de l'organisation des élections. Ceux-ci sont des organes de l'Institut et n'ont pas de personnalité juridique.

Art. 13

Cet article modifie l'article 13 de la loi du 11 février 2013.

L'adaptation est ici purement formelle mais permet d'éviter de penser fautivement que la norme déontologique est encore quelque chose de différent des règles de déontologie reprises dans un code de déontologie approuvé par le Roi sur base de la loi-cadre et dans cet article 13.

Art. 14

Cet article ajoute une phrase à l'article 14, § 5, de la loi du 11 février 2013.

Cet ajout limité précise que le Roi, qui arrête la manière dont les peines disciplinaires peuvent être prononcées, peut dans ce cadre tenir compte de la spécificité des différentes sous-professions visées à l'article 2, 5°, 6° et 7°, de la loi du 11 février 2013. Ceci donne une base pour la poursuite de la modernisation de la procédure disciplinaire par le biais d'une adaptation de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Het Instituut moet zijn leden kunnen identificeren en met hen in contact kunnen treden in het kader van de opdrachten die hij verricht. Het domicilieadres wordt bijvoorbeeld niet gepubliceerd, maar als de beroepsgegevens verouderd zijn, moet het mogelijk zijn contact op te nemen met de beroepsbeoefenaar, bijvoorbeeld voor de betaling van een bijdrage en het bijwerken van de gegevens.

Op basis van het only once-beginsel moet een instantie het identificatienummer van het Rijksregister gebruiken om geen gegevens te vragen die al beschikbaar zijn, zoals de geboortedatum, de woonplaats, ...

De verwerkingsverantwoordelijke voor de verschillende opdrachten van het Instituut is het Instituut. Het is niet nodig om verder te specificeren welke organen belast zijn met de gegevens die openbaar worden gemaakt op het tableau of op de lijst van stagiairs, of met de organisatie van de verkiezingen. Het zijn organen van het Instituut en ze hebben geen rechtspersoonlijkheid.

Art. 13

Dit artikel wijzigt artikel 13 van de wet van 11 februari 2013.

De aanpassing hier is enkel formeel van aard maar laat toe te vermijden dat men ten onrechte zou denken dat de deontologische norm nog iets anders is dan de deontologische regels die vermeld worden in de deontologische code, goedgekeurd door de Koning op basis van de kaderwet en in dit artikel 13.

Art. 14

Dit artikel voegt een zin toe aan artikel 14, § 5, van de wet van 11 februari 2013.

Deze beperkte toevoeging verduidelijkt dat de Koning, die de wijze bepaalt waarop de tuchtstraffen kunnen worden uitgesproken, daarbij rekening kan houden met de eigenheid van de onderscheiden deelberoepen bedoeld in artikel 2, 5°, 6° en 7°, van de wet van 11 februari 2013. Dit biedt een basis voor de verdere modernisering van de tuchtprocedure door een aanpassing van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Art. 15

Cet article vise à remplacer dans l'article 21/1, § 1^{er}, alinéa 2, de la loi du 11 février 2013 la référence à l'ancien article du Code civil par la référence au nouvel article du Code civil. Il s'agit donc d'une modification purement formelle.

Art. 16

Cet article modifie l'article 21/2 de la loi du 11 février 2013. A nouveau, il s'agit uniquement d'une modification purement formelle. Deux références qui sont faites à une loi et un arrêté royal numéroté abrogés sont remplacées par la référence aux deux nouvelles lois d'application.

Le ministre des Classes moyennes,

David Clarinval

Art. 15

Dit artikel wil de verwijzing in artikel 21/1, § 1, tweede lid, van de wet 11 februari 2013 naar het voormalige artikel van het Burgerlijk Wetboek vervangen door de verwijzing naar het nieuwe artikel van het Burgerlijk Wetboek. Het is dus enkel een vormelijke wijziging.

Art. 16

Dit artikel wijzigt artikel 21/2 van de wet 11 februari 2013. Opnieuw gaat het enkel om een zuiver vormelijke aanpassing. Twee verwijzingen naar een wet en een genummerd koninklijk besluit die opgeheven werden, worden vervangen door de verwijzing naar twee nieuwe van toepassing zijnde wetten.

De minister van Middenstand,

David Clarinval

AVANT-PROJET DE LOI**Soumis à l'avis du Conseil****Avant-projet de loi modifiant la loi
du 11 février 2013 organisant
la profession d'agent immobilier**

Article 1^{er}. La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2. À l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, modifié par la loi du 21 juillet 2017 et par la loi du 4 février 2020, les modifications suivantes sont apportées:

1° le 2° est remplacé par ce qui suit:

"2° le Conseil supérieur: le Conseil Supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, visé à l'article 10 de la loi du 24 avril 2014 relative à l'organisation de la représentation des indépendants et des PME;"

2° le 4° est remplacé par ce qui suit:

"4° agent immobilier: la personne qui est inscrite au tableau ou à la liste des stagiaires en vue d'exercer une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7°, ou de porter le titre professionnel;"

3° l'article est complété par un 11° rédigé comme suit:

"11° règles de déontologie: les règles de déontologie telles que visées par la loi-cadre et les règles de déontologie visées à l'article 13."

Art. 3. À l'article 3 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

1° deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2:

"Les données à caractère personnel du tableau et de la liste des stagiaires qui sont publiées sur le site Internet de l'Institut sont les suivantes:

1° les nom et prénom de la personne inscrite;

2° les données de contact;

3° le numéro d'inscription au tableau ou à la liste.

L'ensemble des données publiées au tableau et sur la liste des stagiaires sont des données liées à l'exercice de la profession. Le Roi peut, le cas échéant, établir et compléter la liste des données reprises sur le tableau ou la liste des stagiaires

VOORONTWERP VAN WET**Onderworpen aan het advies van de Raad van State****Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet
van 11 februari 2013 houdende organisatie
van het beroep van vastgoedmakelaar**

Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2. In artikel 2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, gewijzigd bij de wet van 21 juli 2017 en bij de wet van 4 februari 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de bepaling onder 2° wordt vervangen als volgt:

"2° Hoge Raad: de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, bedoeld in artikel 10 van de wet van 24 april 2014 betreffende de organisatie van de vertegenwoordiging van de zelfstandigen en de kmo's;"

2° de bepaling onder 4° wordt vervangen als volgt:

"4° vastgoedmakelaar: de persoon die ingeschreven is op het tableau of op de lijst van stagiairs om een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uit te oefenen of om de beroepstitel te dragen;"

3° het artikel wordt aangevuld met een bepaling onder 11° luidende:

"11° deontologische regels: de deontologische regels, de deontologische voorschriften of de voorschriften van plichttenleer zoals bedoeld in de kaderwet en de deontologische regels zoals bedoeld in artikel 13."

Art. 3. In artikel 3 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° twee leden tussen het eerste en het tweede lid ingevoegd, luidende:

"De persoonsgegevens van het tableau of van de lijst van stagiairs die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende:

1° de naam en voornaam van de ingeschreven persoon;

2° de contactgegevens;

3° het inschrijvingsnummer op het tableau van het Instituut of op de lijst.

Alle op het tableau of op de lijst van stagiairs gepubliceerde gegevens zijn gegevens die gelinkt zijn aan de uitoefening van het beroep. De Koning kan, in voorkomend geval, de lijst van de gegevens bepalen en vervullen die vermeld worden

en application du présent article et qui sont limitées à ce qui est strictement nécessaire pour les objectifs du tableau ou de la liste des stagiaires.”;

2° l’alinéa 3 est abrogé.

Art. 4. Dans l’article 4, alinéa 3, de la même loi, les mots “les gérants, associés actifs, administrateurs et membres du comité de direction” sont remplacés par les mots “les membres de l’organe de gestion et les associés actifs”.

Art. 5. À l’article 5 de la même loi, modifié en dernier lieu par la loi du 21 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit:

“§ 2. Les agents immobiliers, personnes physiques, sont soumis aux obligations suivantes:

1° a) soit, être titulaire d’une attestation de compétence ou d’un titre de formation répondant aux modalités déterminées par le Roi et, pour les personnes qui ne sont pas dispensées du stage, répondre aux obligations du règlement de stage visé à l’article 8, § 1^{er}, de la loi-cadre;

b) soit, disposer d’une expérience professionnelle pertinente résultant de l’exercice pendant six ans équivalent temps plein d’activités professionnelles telles que visées à l’article 2, 5°, 6° ou 7°, dans les dix ans précédent la demande d’inscription au tableau, et avoir réussi le test d’aptitude pratique prévu dans le règlement de stage; et

2° respecter les règles de déontologie visées à l’article 13.

Les personnes visées à l’alinéa, 1^{er}, 1°, b), apportent la preuve de l’expérience professionnelle par tous moyens qui sont examinés par la Chambre exécutive compétente. Si elles réussissent le test d’aptitude pratique, elles sont inscrites au tableau. Si elles échouent, elles peuvent présenter une seconde fois le test d’aptitude pratique. En cas de second échec, ces personnes peuvent demander leur inscription à la liste des stagiaires sous les conditions visées à l’article 5, § 1^{er}, et § 2, alinéa 1^{er}, 1°, a), ou, après l’expiration d’un délai de trois ans à dater du jour suivant celui où le résultat au test d’aptitude pratique est devenu définitif, présenter une nouvelle fois le test d’aptitude pratique. Le même délai est applicable après deux nouveaux échecs.”;

2° il est inséré un paragraphe 2/1 rédigé comme suit:

“§ 2/1. Les agents immobiliers, personnes morales, sont soumis aux obligations suivantes:

1° répondre aux conditions visées à l’article 10; et

2° respecter les règles de déontologie visées à l’article 13.”.

op het tableau of op de lijst van stagiairs in uitvoering van dit artikel en die beperkt zijn tot wat strikt noodzakelijk is voor de doelstellingen van het tableau of van de lijst van stagiairs.”;

2° het derde lid wordt opgeheven.

Art. 4. In artikel 4, derde lid, van dezelfde wet, worden de woorden “zaakvoerders, actieve vennoten, bestuurders en leden van het directiecomité” vervangen door de woorden “leden van het bestuursorgaan en werkende vennoten”.

Art. 5. In artikel 5 van dezelfde wet, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 21 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. De vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° a) hetzij houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning en, voor de personen die niet vrijgesteld zijn van de stage, voldoen aan de verplichtingen van het stagereglement, bedoeld in artikel 8, § 1, van de kaderwet;

b) hetzij over een pertinente beroepservaring beschikken door de uitoefening op voltijdse basis van beroepsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2, 5°, 6° of 7°, gedurende zes jaar tijdens de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving op het tableau en geslaagd zijn voor de praktische bekwaamheidsproef bedoeld in het stagereglement; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.

De personen bedoeld in het eerste lid, 1°, b), leveren het bewijs van hun beroepservaring door alle middelen. Die bewijsstukken worden beoordeeld door de bevoegde Uitvoerende Kamer. Indien ze slagen voor de praktische bekwaamheidsproef, worden ze op het tableau ingeschreven. Indien zij niet slagen, kunnen ze de praktische bekwaamheidsproef een tweede keer afleggen. Bij een tweede onvoldoende kunnen deze personen hun inschrijving op de lijst van stagiairs vragen volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 5, § 1, en § 2, eerste lid, 1°, a), of, na een termijn van drie jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het resultaat van de praktische bekwaamheidsproef definitief geworden is, de praktische bekwaamheidsproef opnieuw afleggen. Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.”;

2° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, luidende:

“§ 2/1. De vastgoedmakelaars, rechtspersonen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 10; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.”.

Art. 6. À l'article 8 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

1° deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2:

“Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs d'une personne morale qui exercent la profession au sein d'une personne morale inscrite ou non au tableau de l'Institut, ou qui assurent la direction effective d'un département où est exercée la profession, sont présumés, de manière irréfragable, exercer la profession à titre indépendant.

Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs visés à l'article 10, § 1^{er}, 1°, et § 2, alinéa 2, 1°, sont également présumés, de manière irréfragable, accomplir à titre d'indépendant les actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier, ou représenter à titre indépendant la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.”;

2° l'article est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Sans préjudice de l'article 11, alinéa 1^{er}, 2° et 3°, de la loi-cadre, un agent immobilier qui est suspendu ou radié ne peut toutefois plus exercer la profession d'agent immobilier pendant la durée de la sanction disciplinaire.”.

Art. 7. Dans la section 2/1 du chapitre 3 de la même loi, il est inséré un article 9/3 rédigé comme suit:

“Art. 9/3. Un registre reprenant les prestataires de services qui exercent temporairement et occasionnellement la profession en Belgique est tenu au sein de l'Institut.”.

Art. 8. L'intitulé de la section 3 du chapitre 3 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Section 3. – Exercice de la profession par une personne morale inscrite au tableau de l'Institut ou au sein d'une personne morale non inscrite au tableau de l'Institut”.

Art. 9. À l'article 10 de la même loi, modifié par la loi du 18 septembre 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit:

“§ 1^{er}. La personne morale peut exercer la profession d'agent immobilier si elle répond aux conditions suivantes:

1° plus de cinquante pour cent de l'ensemble des membres de l'organe de gestion qui interviennent au nom et pour le compte de la personne morale sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier, et/ou des personnes morales autorisées à exercer la profession d'agent immobilier et dont le représentant permanent au sens de l'article 2:55 du Code des sociétés et des associations est lui-même autorisé à exercer la profession d'agent immobilier; aucun des autres membres de l'organe de gestion n'est un

Art. 6. In artikel 8 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° twee leden worden tussen het eerste en het tweede lid ingevoegd, luidende:

“Er wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten die het beroep uitoefenen in een rechtspersoon die al dan niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut of die de effectieve leiding hebben over een afdeling waar het beroep uitgeoefend wordt, het beroep als zelfstandige uitoefenen.

Er wordt ook op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten bedoeld in artikel 10, § 1, 1°, en § 2, tweede lid, 1°, als zelfstandige de handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar verrichtten of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.”;

2° het artikel wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf.”.

Art. 7. In afdeling 2/1 van hoofdstuk 3 van dezelfde wet wordt een artikel 9/3 ingevoegd, luidende:

“Art. 9/3. Er wordt binnen het Instituut een register bijgehouden dat de dienstverrichters bevat die het beroep tijdelijk en incidenteel uitoefenen in België.”.

Art. 8. Het opschrift van afdeling 3 van hoofdstuk 3 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

“Afdeling 3. – Uitoefening van het beroep door een rechtspersoon ingeschreven op het tableau van het Instituut of in een rechtspersoon die niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut”.

Art. 9. In artikel 10 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 18 september 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen als volgt:

“§ 1. De rechtspersoon mag het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en van wie de vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 2:55 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zelf ook gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen; geen enkel

agent immobilier suspendu ou radié, à moins qu'il n'ait obtenu sa réhabilitation;

2° conformément au Code des sociétés et des associations, son objet mentionne les activités professionnelles relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier ainsi que, le cas échéant, les autres activités pouvant être exercées, lesquelles ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'agent immobilier;

3° plus de cinquante pour cent des droits de vote sont détenus par des personnes physiques ou morales autorisées à exercer la profession d'agent immobilier; les autres parts ou actions ne peuvent pas être détenues par des personnes physiques ou des bénéficiaires effectifs d'une personne morale ayant fait l'objet de condamnations visées à l'article 5, § 1^{er}, alinéa 1^{er};

4° la personne morale ne détient pas de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'agent immobilier;

5° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.”;

2° il est inséré un paragraphe 1^{er}/1 rédigé comme suit:

“§ 1^{er}/1. Sans préjudice de l'application de l'article 8, parmi les membres de l'organe de gestion de la personne morale, seules les personnes visées au paragraphe 1^{er}, 1°, ainsi que les associés actifs autorisés à exercer la profession, peuvent, dans le cadre de leur mandat, poser des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ou représenter la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.

Sans préjudice des obligations de la personne morale de respecter les règles de déontologie, ces personnes sont également soumises aux règles de déontologie pour l'exercice de ces actes.”;

3° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit:

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

La personne morale visée à l'alinéa 1^{er} respecte les conditions suivantes:

1° sans préjudice de l'application de l'article 8, au moins un membre de l'organe de gestion ou un associé actif est inscrit à l'Institut dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, son représentant permanent;

ander lid van het bestuursorgaan is een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is tenzij hij eerherstel heeft gekregen;

2° overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermeldt zijn doel de beroepsactiviteiten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en, in voorkomend geval, de andere activiteiten die mogen uitgeoefend worden en die niet onverenigbaar mogen zijn met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

3° meer dan vijftig procent van de stemrechten zijn in het bezit van natuurlijke of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen; de overige aandelen mogen niet in het bezit zijn van natuurlijke personen of uiteindelijke begunstigen van een rechtspersoon die het voorwerp hebben uitgemaakt van veroordelingen bedoeld in artikel 5, § 1, eerste lid;

4° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen of rechtspersonen waarvan het doel en/of de activiteiten onverenigbaar zijn met het beroep van vastgoedmakelaar;

5° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de kolommen van het tableau van het Instituut.”;

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, luidende:

“§ 1/1. Onverminderd de toepassing van artikel 8, mogen onder de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon enkel de personen bedoeld onder paragraaf 1, 1°, evenals de werkende vennoten die gemachtigd zijn het beroep uit te oefenen, in het kader van hun mandaat handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.

Onverminderd de verplichtingen van de rechtspersoon om de deontologische regels na te leven, zijn die personen ook onderworpen aan de deontologische regels in het kader van de verrichting van die handelingen.”;

3° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld bij de uitoefening van het beroep in het kader van de rechtspersoon.

De rechtspersoon bedoeld in het eerste lid leeft de volgende voorwaarden na:

1° onverminderd de toepassing van artikel 8, is minstens één lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot is ingeschreven bij het Instituut in de overeenkomstige kolom van het tableau of van de lijst evenals, als het om een rechtspersoon gaat, zijn vaste vertegenwoordiger;

2° aucun des membres de l'organe de gestion ou des associés actifs n'est une personne suspendue ou radiée, à moins qu'il n'ait obtenu sa réhabilitation.”.

Art. 10. L'article 12 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Art. 12. Le stagiaire ne peut constituer une personne morale visée à l'article 10, § 1^{er}, ou en être associé ou membre de l'organe de gestion que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.”.

Art. 11. Dans le chapitre 3 de la même loi, il est inséré une section 4 intitulée “Section 4. – Traitement des données à caractère personnel”.

Art. 12. Dans la section 4 insérée par l'article 11, il est inséré un article 12/1 rédigé comme suit:

“Art. 12/1. L'Institut traite les données à caractère personnel nécessaires à l'exercice de ses missions conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, dénommé ci-après “le règlement général sur la protection des données”. L'Institut est le responsable du traitement prévu dans ce règlement.

L'Institut désigne un délégué à la protection des données chargé de la fonction et des missions visées dans le règlement général sur la protection des données.

Dans le cadre de ses missions, et en particulier celle d'identifier, de contacter ses membres et d'assurer la régularité des élections en vérifiant la qualité d'électeur et de candidat, l'Institut peut notamment faire usage du numéro d'identification du registre national, du numéro d'identification dans la Banque Carrefour de la sécurité sociale ou, à titre subsidiaire, collecter les nom, prénom, date de naissance, adresse professionnelle, domicile et données de contact de ceux-ci.

Seuls le nom, le prénom, l'adresse professionnelle, les données de contact professionnelles et le numéro d'inscription au tableau ou à la liste sont des données qui peuvent être publiées en vue d'identifier une personne inscrite à l'Institut.

Les données à caractère personnel traitées par l'Institut ne peuvent être conservées qu'au maximum dix ans après l'omission de la personne inscrite, sauf si ces données sont liées à la gestion d'un contentieux en cours, et pour autant que ces données soient strictement nécessaires à la gestion de ce contentieux et durant le temps strictement nécessaire à la gestion de ce contentieux.

Le Roi peut également déterminer des délais spécifiques de conservation de données sur base de la finalité et du type

2° geen enkel lid van het bestuursorgaan of geen enkele werkend vennoot is geschorst of geschrapt tenzij hij eerherstel heeft gekregen.”.

Art. 10. Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

“Art. 12. De stagiair kan slechts een rechtspersoon bedoeld in artikel 10, § 1, oprichten of er vennoot of lid van het bestuursorgaan van zijn, indien het een rechtspersoon betreft waarin hij het beroep samen met zijn stagemeester uitoefent of met een natuurlijk persoon die is ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars.”.

Art. 11. In hoofdstuk 3, van dezelfde wet wordt een afdeling 4 ingevoegd, luidende “Afdeling 4. – Verwerking van persoonsgegevens”.

Art. 12. In afdeling 4, ingevoegd bij artikel 11, wordt een artikel 12/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 12/1. Het Instituut verwerkt de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitoefening van zijn opdrachten in overeenstemming met verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, hierna te noemen “de algemene verordening gegevensbescherming”. Het Instituut is de verwerkingsverantwoordelijke bedoeld in die verordening.

Het Instituut duidt een functionaris voor gegevensbescherming aan die belast is met de functie en de opdrachten bedoeld in de algemene verordening gegevensbescherming.

In het kader van zijn taken, en met name het identificeren en contacteren van zijn leden en het verzekeren van de regelmatigheid van de verkiezingen door de hoedanigheid van de kiezers en de kandidaten te controleren, kan het Instituut met name gebruik maken van het identificatienummer in het Rijksregister, het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid of, in bijkomende orde, de naam, de voornaam, de geboortedatum, het beroepsadres, de woonplaats en de contactgegevens van zijn leden inzamelen.

Alleen de naam, de voornaam, het beroepsadres, de professionele contactgegevens en het inschrijvingsnummer op het tableau of de lijst mogen worden gepubliceerd om een bij het Instituut ingeschreven persoon te identificeren.

De persoonsgegevens die door het Instituut worden verwerkt, mogen slechts gedurende tien jaar na de weglating van de ingeschreven persoon bewaard worden, tenzij die gegevens verband houden met het beheer van een lopend geschil en voor zover die gegevens strikt noodzakelijk zijn voor het beheer van dat geschil en gedurende de tijd die strikt noodzakelijk is voor het beheer van dat geschil.

De Koning kan ook specifieke bewaartermijnen voor gegevens vaststellen op basis van het doel en de aard van de

de données visées, sans que ces délais ne puissent dépasser le délai maximum fixé à l'alinéa 5."

Art. 13. À l'article 13 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l'alinéas 1^{er} et 2, les mots "normes déontologiques" sont à chaque fois remplacés par les mots "règles de déontologie";

2° dans l'alinéa 2, °, les mots "norme déontologique" sont remplacés par les mots "règle de déontologie".

Art. 14. Dans l'article 21/1, § 1^{er}, alinéa 2, de la même loi, inséré par la loi du 21 décembre 2017, les mots "577-8, § 7" sont remplacés par les mots "3.89, § 8".

Art. 15. À l'article 21/2 de la même loi, inséré par la loi du 21 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 3, les mots "22 mars 1993" sont remplacés par les mots "25 avril 2014";

2° dans le paragraphe 6, alinéa 2, les mots "l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à l'organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations et y apportant des modifications en vertu de la loi du 31 juillet 1934" sont remplacés par les mots "l'article 22 de la loi du 11 juillet 2018 sur la Caisse des Dépôts et Consignations".

betrokken gegevens, zonder dat deze termijnen de in het vijfde lid vastgestelde maximumtermijn mogen overschrijden."

Art. 13. In artikel 13 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid en in het tweede lid worden de woorden "deontologische normen" telkens vervangen door de woorden "deontologische regels";

2° in het tweede lid, 4°, worden de woorden "deontologische norm" vervangen door de woorden "deontologisch regel".

Art. 14. In artikel 21/1, § 1, tweede lid, van dezelfde wet, ingevoegd bij de wet van 21 december 2017, worden de woorden "577-8, § 7" vervangen door de woorden "3.89, § 8".

Art. 15. In artikel 21/2 van dezelfde wet, ingevoegd bij de wet van 21 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 3 worden de woorden "22 maart 1993" vervangen door de woorden "25 april 2014";

2° in paragraaf 6, tweede lid, worden de woorden "artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de Deposito- en Consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934" vervangen door de woorden "artikel 22 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas".

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

Analyse d'impact intégrée

Fiche signalétique

A. Auteur

Membre du Gouvernement compétent

Monsieur David CLARINVAL, Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME

Contact cellule stratégique

Nom : JOUANT Nathalie

E-mail : nathalie.jouant@clarinval.belgium.be

Téléphone : 02 277.68.96

Administration

SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie – Direction générale de la Politique des P.M.E.

Contact administration

Nom : Vossen Muriel

E-mail : muriel.vossen@economie.fgov.be

Téléphone : 02 277 85 39

B. Projet

Titre de la réglementation

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier

Description succincte du projet de réglementation en mentionnant l'origine réglementaire (traités, directive, accord de coopération, actualité, ...), les objectifs poursuivis et la mise en œuvre.

L'avant-projet de loi contient un certain nombre de modifications visant à moderniser l'accès à la profession d'agent immobilier, comme prévu dans l'Accord du gouvernement ainsi que quelques autres modifications davantage liées au fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

L'avant-projet de loi a dans un premier temps pour objectif d'assouplir et de clarifier les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale (qui est inscrite sur le tableau de l'Institut), notamment afin de répondre à des critiques de la Commission européenne.

Certaines exigences limitées sont également prévues pour l'exercice de la profession au sein d'une personne morale qui n'exerce pas elle-même la profession et qui n'est donc pas inscrite au tableau.

Une nouveauté qui est désormais reprise dans la loi est la possibilité d'avoir accès à la profession sur base de l'expérience professionnelle.

Il est également désormais prévu que la personne qui a été sanctionnée ne peut pas pendant la durée de la sanction exercer la profession, même comme travailleur et ce en vue de ne pas mettre à mal l'effectivité des sanctions.

La loi du 11 février 2013 est également modifiée en vue de répondre à une remarque du Conseil d'Etat concernant le traitement des données à caractère personnel en vue de permettre l'organisation future d'élections électroniques.

Quelques modifications terminologiques et formelles sont également apportées.

Analyses d'impact déjà réalisées :

☐ Oui ☒ Non

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

C. Consultations sur le projet de réglementation

Consultation obligatoire, facultative ou informelle

Avis de l'Inspection des Finances
Avis de l'Autorité de protection des données
Avis du Conseil d'Etat
Consultation du secteur
Examen de proportionnalité publié sur www.business.belgium.be

D. Sources utilisées pour effectuer l'analyse d'impact

Statistiques, documents, institutions et personnes de référence

Nombre de personnes morales inscrites à un des colonnes du tableau de l'Institut professionnel des agents immobiliers : 45

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

Quel est l'impact du projet de réglementation sur ces 21 thèmes ?

1. Lutte contre la pauvreté

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

2. Égalité des chances et cohésion sociale

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

3. Égalité des femmes et des hommes

1. Quelles personnes sont (directement et indirectement) concernées par le projet et quelle est la composition sexuée de ce(s) groupe(s) de personnes ?

☒ Des personnes sont concernées. | ☐ Aucune personne n'est concernée.

Décrivez et indiquez le % femmes-hommes :

selon le rapport annuel 2021 : 32, 7% de femmes et 67,3 % d'hommes

2. Identifiez les éventuelles différences entre la situation respective des femmes et des hommes dans la matière relative au projet de réglementation.

Pas de différence: aucune référence au genre n'est faite dans le présent avant-projet de loi.

Par ailleurs, les mesures visées visent pour l'essentiel les personnes morales ou le fonctionnement de l'Institut même et non les personnes physiques et n'ont pas d'impact direct positif ou négatif sur l'égalité des sexes.

☐ S'il existe des différences, cochez cette case.

4. Santé

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

5. Emploi

☒ Impact positif ☐ Impact négatif | ☐ Pas d'impact

Expliquez

On pourrait considérer a priori que le fait d'empêcher les personnes sanctionnées de pouvoir encore exercer pendant la durée de leur sanction comme travailleur peut avoir un effet négatif sur l'emploi. Ceci est toutefois contrebalancé par les avantages pour les consommateurs et bénéficiaires de services d'avoir des professionnels qualifiés et respectant la déontologie. Par ailleurs, l'impact sur le marché de l'emploi même restera marginal. On ne vise que les personnes ayant été lourdement sanctionnées par une suspension ou une radiation et uniquement pendant la durée de la sanction.

Etant donné que les conditions d'exercice par une personne morale sont assouplies, le nombre de personnes morales intéressées à demander l'inscription au tableau pourrait augmenter ce qui peut avoir un impact positif sur l'emploi. Mais cela est difficile à chiffrer.

6. Modes de consommation et production

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

7. Développement économique

☒ Impact positif ☐ Impact négatif | ☐ Pas d'impact

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

Expliquez

Les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale sont assouplies. On peut par exemple noter le fait qu'une personne morale pourra désormais être membre de l'organe de gestion, ce qui permettra de faire appel à des structures plus innovantes, comme des sociétés de gestion. Les possibilités d'investissement sont également étendues puisqu'il n'y a plus de limitation d'accès à 60% des professionnels (actions et droits de vote),

8. Investissements

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

9. Recherche et développement

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

10. PME

1. Quelles entreprises sont directement et indirectement concernées ?

☒ Des entreprises (dont des PME) sont concernées. | ☐ Aucune entreprise n'est concernée.

Détaillez le(s) secteur(s), le nombre d'entreprises, le % de PME (

Les personnes morales inscrites à un des tableaux de l'Institut professionnel des agents immobiliers ou qui souhaitent s'y inscrire sont concernées par le présent avant-projet de loi. Actuellement, il y en a 45 mais le projet visera aussi de nouvelles inscriptions. Comme les conditions sont assouplies, ceci pourrait avoir un impact positif sur le nombre d'inscriptions.

2. Identifiez les impacts positifs et négatifs du projet sur les PME.

N.B. les impacts sur les charges administratives doivent être détaillés au thème 11

L'impact est positif : les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale ont assouplies. Cfr point 7.

☐ Il y a des impacts négatifs.

11. Charges administratives

| ☒ Des entreprises/citoyens sont concernés. ☐ Les entreprises/citoyens ne sont pas concernés.

1. Identifiez, par groupe concerné, les formalités et les obligations nécessaires à l'application de la réglementation.

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

Réglementation actuelle

§ 1er. Les personnes morales peuvent exercer la profession d'agent immobilier si elles répondent aux conditions suivantes :

1° tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5 ;

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

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

4° au moins 60 % des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5 ; toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales, signalées à l'Institut, exerçant une profession qui ne soit pas incompatible et pour autant que ces personnes physiques ou les bénéficiaires effectifs de ces personnes morales n'aient pas fait l'objet de condamnations visées à l'article 5, § 1er, alinéa 1er ;

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

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

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

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

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

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

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

Réglementation en projet

§ 1er. La personne morale peut exercer la profession d'agent immobilier si elle répond aux conditions suivantes :

1° plus de cinquante pour cent de l'ensemble des membres de l'organe de gestion qui interviennent au nom et pour le compte de la personne morale sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier, et/ou des personnes morales autorisées à exercer la profession d'agent immobilier et dont le représentant permanent au sens de l'article 2:55 du Code des sociétés et des associations est lui-même autorisé à exercer la profession d'agent immobilier ;

2° conformément au Code des sociétés et des associations, son objet mentionne les activités professionnelles relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier ainsi que, le cas échéant, les autres activités pouvant être exercées, lesquelles ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ;

3° la personne morale ne détient pas de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'agent immobilier ;

4° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut. » ;

§ 1er/1. Sans préjudice de l'application de l'article 8, parmi les membres de l'organe de gestion de la personne morale, seules les personnes visées au paragraphe 1er, 1°, ainsi que les associés actifs autorisés à exercer la profession, peuvent, dans le cadre de leur mandat, poser des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ou représenter la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.

Sans préjudice des obligations de la personne morale de respecter les règles de déontologie, ces personnes sont également soumises aux règles de déontologie pour l'exercice de ces actes.

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

Sans préjudice de l'application de l'article 8, au moins un membre de l'organe de gestion ou un associé actif est inscrit à l'Institut dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, son représentant permanent.

- ☒ S'il y a des formalités et/ou des obligations dans la réglementation actuelle, cochez cette case.
- ☒ S'il y a des formalités et/ou des obligations pour la réglementation en projet, cochez cette case.

2. Quels documents et informations chaque groupe concerné doit-il fournir ?

Réglementation actuelle

les informations demandées sont fournies via notamment les statuts, la BCE, la personne morale

Réglementation en projet

les informations demandées sont fournies via notamment les statuts, la BCE, la personne morale

3. Comment s'effectue la récolte des informations et des documents, par groupe concerné ?

Réglementation actuelle

lors de la demande d'inscription via la personne morale qui demande l'inscription

Réglementation en projet

lors de la demande d'inscription via la personne morale qui demande l'inscription

4. Quelles est la périodicité des formalités et des obligations, par groupe concerné ?

Réglementation actuelle

Réglementation en projet

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

lors de l'inscription + obligation de tenir les données à jour et de communiquer les changements

lors de l'inscription + obligation de tenir les données à jour et de communiquer les changements

5. Quelles mesures sont prises pour alléger / compenser les éventuels impacts négatifs ?

assouplissement des conditions pour être inscrit comme personne morale qui exerce la profession, comme décrit ci-dessus

12. Énergie

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

13. Mobilité

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

14. Alimentation

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

15. Changements climatiques

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

16. Ressources naturelles

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

17. Air intérieur et extérieur

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

18. Biodiversité

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

19. Nuisances

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

20. Autorités publiques

☒ Impact positif ☐ Impact négatif | ☐ Pas d'impact

Expliquez

Un impact positif est le fait que la manière de traiter les données à caractère personnel est davantage formalisée. L'Institut respecte déjà à l'heure actuelle le RGPD, a une politique en matière du respect des droits privés, disponible sur leur site. On indique toutefois désormais également clairement dans la loi que l'Institut est le responsable du traitement, qu'il doit respecter le RGPD dans le cadre de ses missions et la durée de conservation maximale des données, les données à caractère personnel figurant sur le tableau ou la liste des stagiaires et les finalités pour lesquelles le numéro du Registre national est nécessaire. En outre, ceci doit permettre l'organisation d'élections électroniques, qui constitue une simplification administrative pour les agents immobiliers voulant y participer.

21. Cohérence des politiques en faveur du développement

Avant-projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier - (v3) - 10/05/2023 09:17

1. Identifiez les éventuels impacts directs et indirects du projet sur les pays en développement dans les domaines suivants : sécurité alimentaire, santé et accès aux médicaments, travail décent, commerce local et international, revenus et mobilisations de ressources domestiques (taxation), mobilité des personnes, environnement et changements climatiques (mécanismes de développement propre), paix et sécurité.

☐ Impact sur les pays en développement. | ☒ Pas d'impact sur les pays en développement.

Expliquez pourquoi :

L'avant-projet de loi n'est pas d'application aux pays en voie de développement

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

Geïntegreerde impactanalyse

Beschrijvende fiche

A. Auteur

Bevoegd regeringslid

De heer David CLARINVAL, Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's

Contactpersoon beleidscel

Naam : JOUANT Nathalie

E-mail : nathalie.jouant@clarinval.belgium.be

Tel. Nr. : 02 277.68.96

Overheidsdienst

FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie - Algemene Directie KMO-Beleid

Contactpersoon overheidsdienst

Naam : Vossen Muriel

E-mail : muriel.vossen@economie.fgov.be

Tel. Nr. : 02 277 85 39

B. Ontwerp

Titel van de regelgeving

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

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

Korte beschrijving van het ontwerp van regelgeving met vermelding van de oorsprong (verdrag, richtlijn, samenwerkingsakkoord, actualiteit, ...), de beoogde doelen van uitvoering.

Dit voorontwerp van wet bevat een aantal aanpassingen om de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar te moderniseren, zoals voorzien in het Regeerakkoord, samen met een paar andere wijzigingen die eerder te maken hebben met de functionering van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Dit voorontwerp van wet heeft vooreerst tot doel de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon (die ingeschreven is op het tableau van het Instituut) te versoepelen en te verduidelijken, met name om tegemoet te komen aan kritiek van de Europese Commissie.

Een aantal beperkte eisen worden ook voorzien voor de uitoefening van het beroep binnen een rechtspersoon die het beroep niet zelf uitoefent en dus niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut.

Een nieuwigheid die nu in de wet wordt opgenomen, is de mogelijkheid om toegang te krijgen tot het beroep op basis van een relevante beroepservaring.

Er is nu ook voorzien dat een persoon aan wie een sanctie werd opgelegd, tijdens de duur van die sanctie het beroep niet mag uitoefenen, zelfs niet als werknemer, om zo de doeltreffendheid van de sancties niet te ondermijnen.

De wet van 11 februari 2013 wordt ook gewijzigd om tegemoet te komen aan een opmerking van de Raad van State over de verwerking van persoonsgegevens om de organisatie van elektronische verkiezingen mogelijk te maken .

Er worden ook een paar terminologische en formele aanpassingen doorgevoerd.

Impactanalyses reeds uitgevoerd:

☐ Ja ☒ Nee

C. Raadpleging over het ontwerp van regelgeving

Verplichte, facultatieve of informele raadplegingen

Advies van de Inspectie van Financiën
 Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit
 Advies van de Raad van State
 Raadpleging van de sector
 Evenredigheidsbeoordeling gepubliceerd op www.business.belgium.be

D. Bronnen gebruikt om de impactanalyse uit te voeren

Statistieken, referentiedocumenten, organisaties en referentiepersonen

Aantal rechtspersonen ingeschreven in één van de kolommen van het tableau van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars: 45

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

Welke impact heeft het ontwerp van regelgeving op deze 21 thema's?

1. Kansarmoedebestrijding

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

2. Gelijke kansen en sociale cohesie

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

3. Gelijkheid van vrouwen en mannen

1. Op welke personen heeft het ontwerp (rechtstreeks of onrechtstreeks) een impact en wat is de naar geslacht uitgesplitste samenstelling van deze groep(en) van personen?

☒ Er zijn personen betrokken. | ☐ Personen zijn niet betrokken.

Beschrijf en meld de % vrouwen-mannen aan:

volgens het jaarverslag van het Instituut 2021: 32,7% vrouwen en 67,3% mannen

2. Identificeer de eventuele verschillen in de respectieve situatie van vrouwen en mannen binnen de materie waarop het ontwerp van regelgeving betrekking heeft.

Geen verschil: in dit voorontwerp van wet wordt niet verwezen naar het geslacht.

Voorts zijn de bedoelde maatregelen voornamelijk gericht op rechtspersonen of op de werking van het Instituut zelf en niet op natuurlijke personen en hebben zij geen directe positieve of negatieve gevolgen voor de gelijkheid van mannen en vrouwen.

☐ Vink dit aan indien er verschillen zijn.

4. Gezondheid

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

5. Werkgelegenheid

☒ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☐ Geen impact

Leg uit

A priori kan er worden van uitgegaan dat het voorkomen dat gesanctioneerde personen tijdens de duur van hun straf hun activiteit niet mogen blijven uitvoeren, een negatief effect kan hebben op de werkgelegenheid. Dit wordt echter gecompenseerd door de voordelen voor consumenten en afnemers van diensten om te kunnen rekenen op gekwalificeerde en beroepsbeoefenaren die de deontologische regels naleven. Bovendien zal het effect op de arbeidsmarkt zelf marginaal zijn. Alleen degenen aan wie een zware sanctie is opgelegd in de vorm van een schorsing of schrapping van het tableau worden aangepakt en alleen voor de duur van de sanctie.

Aangezien de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep door een rechtspersoon versoepeld worden, zou het aantal rechtspersonen dat een inschrijving op het tableau overweegt, kunnen toenemen, wat een positief effect op de werkgelegenheid kan hebben. Dit is echter moeilijk te becijferen.

6. Consumptie- en productiepatronen

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

7. Economische ontwikkeling

☒ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☐ Geen impact

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

Leg uit

De voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon worden versoepeld. Zo kan een rechtspersoon voortaan deel uitmaken van het bestuursorgaan, waardoor meer innovatieve structuren, zoals beheersvennootschappen, kunnen worden gebruikt. De investeringsmogelijkheden worden ook uitgebreid omdat de limiet van 60% beroepsbeoefenaren voor de toegang niet meer geldt (aandelen en stemrechten)

8. Investerings

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

9. Onderzoek en ontwikkeling

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

10. Kmo's

1. Welke ondernemingen zijn rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken?

☒ Er zijn ondernemingen (inclusief kmo's) betrokken. | ☐ Ondernemingen zijn niet betrokken.

Beschrijf de sector(en), het aantal ondernemingen, het % kmo's (

De rechtspersonen die ingeschreven zijn in een van de kolommen van het tableau van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars of die zich willen laten inschrijven, zijn betrokken bij dit voorontwerp van wet. Op dit moment zijn het er 45 maar het ontwerp beoogt ook toekomstige inschrijvingen. Omdat de voorwaarden versoepeld worden, zou dit een positieve impact op het aantal inschrijvingen kunnen hebben.

2. Identificeer de positieve en negatieve impact van het ontwerp op de kmo's.

N.B. de impact op de administratieve lasten moet bij het punt 11 gedetailleerd worden

De impact is positief: de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon worden versoepeld. Zie punt 7.

☐ Er is een negatieve impact.

11. Administratieve lasten

| ☒ Ondernemingen of burgers zijn betrokken. ☐ Ondernemingen of burgers zijn niet betrokken.

1. Identificeer, per betrokken doelgroep, de nodige formaliteiten en verplichtingen voor de toepassing van de regelgeving.

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

Huidige regelgeving

Art. 10. § 1. De rechtspersonen mogen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien zij aan volgende voorwaarden beantwoorden:

1° alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige lasthebbers die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 5;

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

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

4° ten minste 60 % van de aandelen alsook van de stemrechten moeten, rechtstreeks of onrechtstreeks, in het bezit zijn van natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 5; alle overige aandelen mogen slechts in het bezit zijn van natuurlijke personen of rechtspersonen, die een niet-onverenigbaar beroep uitoefenen en opgegeven zijn bij het Instituut en voor zover deze natuurlijke personen of de uiteindelijke begunstigden van deze rechtspersonen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van veroordelingen bedoeld in artikel 5, § 1, eerste lid;

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

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

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de zaakvoerders, bestuurders en/of actieve vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld in de uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon.

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

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

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

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

Ontwerp van regelgeving

Art. 10 § 1. De rechtspersoon mag het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en van wie de vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 2:55 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zelf ook gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen;

2° overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermeldt zijn doel de beroepsactiviteiten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en, in voorkomend geval, de andere activiteiten die mogen uitgeoefend worden en die niet onverenigbaar mogen zijn met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

3° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen of rechtspersonen waarvan het doel en/of de activiteiten onverenigbaar zijn met het beroep van vastgoedmakelaar;

4° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de kolommen van het tableau van het Instituut.

§ 1/1. Onverminderd de toepassing van artikel 8, mogen onder de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon enkel de personen bedoeld onder § 1, 1°, in het kader van hun mandaat handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.

Onverminderd de verplichtingen van de rechtspersoon om de deontologische regels na te leven, zijn die personen ook onderworpen aan de deontologische regels in het kader van de verrichting van die handelingen.

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld bij de uitoefening van het beroep in het kader van de rechtspersoon.

Onverminderd de toepassing van artikel 8, is minstens één lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot ingeschreven bij het Instituut in de overeenkomstige kolom van het tableau of van de lijst evenals, als het om een rechtspersoon gaat, zijn vaste vertegenwoordiger.

- ☒ Vink dit aan indien er formaliteiten en/of verplichtingen zijn in de huidige regelgeving.
- ☒ Vink dit aan indien er formaliteiten en/of verplichtingen zijn in het ontwerp van regelgeving.

2. Welke documenten en informatie moet elke betrokken doelgroep verschaffen?

Huidige regelgeving

de gevraagde informatie wordt verstrekt via de statuten, de KBO, de rechtspersoon

Ontwerp van regelgeving

de gevraagde informatie wordt verstrekt via de statuten, de KBO, de rechtspersoon

3. Hoe worden deze documenten en informatie, per betrokken doelgroep, ingezameld?

Huidige regelgeving

bij de aanvraag tot inschrijving via de rechtspersoon die de inschrijving vraagt

Ontwerp van regelgeving

bij de aanvraag tot inschrijving via de rechtspersoon die de inschrijving vraagt

4. Welke is de periodiciteit van de formaliteiten en verplichtingen, per betrokken doelgroep?

Huidige regelgeving

Ontwerp van regelgeving

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

bij inschrijving + verplichting om gegevens bij te houden en wijzigingen door te geven

bij inschrijving + verplichting om gegevens bij te houden en wijzigingen door te geven

5. Welke maatregelen worden genomen om de eventuele negatieve impact te verlichten / te compenseren?

versoepeling van de voorwaarden om ingeschreven te worden als rechtspersoon die het beroep uitoefent, zie hierboven

12. Energie

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

13. Mobiliteit

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

14. Voeding

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

15. Klimaatverandering

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

16. Natuurlijke hulpbronnen

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

17. Buiten- en binnenlucht

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

18. Biodiversiteit

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

19. Hinder

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

20. Overheid

☒ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☐ Geen impact

Leg uit

Een positieve impact is dat de manier waarop persoonsgegevens worden verwerkt, meer geformaliseerd wordt. Het Instituut voldoet al aan de GDPR en heeft een privacybeleid op zijn website staan. Nu staat echter ook duidelijk in de wet dat het Instituut de verantwoordelijke voor de verwerking is, dat het de GDPR moet naleven in het kader van zijn taken, samen met de maximale bewaartermijn van de gegevens, de persoonsgegevens die op het tableau of op de lijst van stagiairs voorkomen en de doeleinden waarvoor het rijksregisternummer nodig is. Bovendien moet dit de organisatie van elektronische verkiezingen mogelijk maken, wat een administratieve vereenvoudiging betekent voor vastgoedmakelaars die eraan willen deelnemen.

21. Beleidscoherentie ten gunste van ontwikkeling

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - (v3) - 10/05/2023 09:17

1. Identificeer de eventuele rechtstreekse of onrechtstreekse impact van het ontwerp op de ontwikkelingslanden op het vlak van: voedselveiligheid, gezondheid en toegang tot geneesmiddelen, waardig werk, lokale en internationale handel, inkomens en mobilisering van lokale middelen (taxatie), mobiliteit van personen, leefmilieu en klimaatverandering (mechanismen voor schone ontwikkeling), vrede en veiligheid.

☐ Impact op ontwikkelingslanden. | ☒ Geen impact op ontwikkelingslanden.

Leg uit waarom:

Het voorontwerp van wet is niet van toepassing op ontwikkelingslanden.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
N° 73.766/1 DU 13 JUILLET 2023

Le 5 juin 2023, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME à communiquer un avis dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de loi 'modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier'.

L'avant-projet a été examiné par la première chambre le 29 juin 2023. La chambre était composée de Marnix VAN DAMME, président de chambre, Wouter PAS et Inge VOS, conseillers d'État, Michel TISON et Johan PUT, assesseurs, et Geert VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Marnix VAN DAMME, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 13 juillet 2023.

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET DE LOI

2. L'avant-projet de loi soumis pour avis a pour objet d'apporter diverses modifications dans la loi du 11 février 2013 'organisant la profession d'agent immobilier'. Ces modifications actualisent et précisent le texte de la loi concernée sur plusieurs points. D'autres modifications portent davantage sur le fond; c'est le cas des modifications qui visent à assouplir les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale, une nouveauté importante consistant à permettre l'accès à la profession sur la base d'une expérience professionnelle pertinente. Les personnes suspendues ou radiées par l'Institut professionnel des agents immobiliers ne peuvent plus exercer la profession, même comme travailleur, pendant la durée de la suspension ou de la radiation. Divers éléments essentiels en matière de traitement de données à

¹ S'agissant d'un avant-projet de loi, on entend par "fondement juridique" la conformité avec les normes supérieures.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE
NR. 73.766/1 VAN 13 JULI 2023

Op 5 juni 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Middenstand, Zelfstandigen en kmo's verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van wet 'tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar'.

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 29 juni 2023. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wouter PAS en Inge VOS, staatsraden, Michel TISON en Johan PUT, assessoren, en Geert VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van VAN DAMME, kamervoorzitter.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 13 juli 2023.

*

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

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN WET

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van wet strekt ertoe diverse wijzigingen aan te brengen in de wet van 11 februari 2013 'houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar'. Met die wijzigingen wordt de tekst van de betrokken wet op verschillende punten geactualiseerd en verduidelijkt. Andere wijzigingen zijn van een meer inhoudelijke aard, zoals het geval is voor de wijzigingen die de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon beogen te versoepelen, waarbij een belangrijke nieuwigheid erin bestaat dat de toegang tot het beroep mogelijk wordt op basis van een pertinente beroepservaring. Personen die geschorst of geschrapt werden door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars mogen het beroep niet meer uitoefenen, zelfs niet als werknemer, voor de duur van de schorsing of schrapping. Met het oog op de organisatie van elektronische verkiezingen worden diverse essentiële

¹ Aangezien het gaat om een voorontwerp van wet, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

caractère personnel sont fixés dans la loi du 11 février 2013 en vue de l'organisation d'élections électroniques².

FORMALITÉS

3. Le délégué a confirmé que l'avant-projet de loi a été soumis pour avis à l'Autorité de protection des données mais que l'avis en question n'avait pas encore été donné au moment où la section de législation a émis le présent avis. Si l'avis de l'Autorité de protection des données devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État³, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient encore être soumises à la section de législation, conformément à la prescription de l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

EXAMEN DU TEXTE

Article 3

4. Dans le texte néerlandais de l'article 3, alinéa 2, 3^o, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 3, 1^o, de l'avant-projet), il suffit d'écrire, comme c'est déjà le cas dans le texte français, "...op het tableau of op de lijst" au lieu de "... op het tableau van het Instituut of op de lijst".

Article 5

5. L'article 5, § 2, alinéa 2, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 5, 1^o, de l'avant-projet) vise certaines autres subdivisions de l'article 5 de la loi. Mieux vaudrait dès lors remplacer le segment de phrase "sous les conditions visées à l'article 5, § 1^{er}, et § 2, alinéa 1^{er}, 1^o, a)," par le segment de phrase "dans les conditions visées aux paragraphes 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, 1^o, a),".

Article 6

6. Par analogie avec le texte néerlandais, il paraît suffisant, dans le texte français de l'article 8, alinéa 2, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 6, 1^o, de l'avant-projet), de mentionner le segment de phrase "[l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs qui exercent la profession" au lieu de "[l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs d'une personne morale qui exercent la profession".

² Le commentaire donné dans l'exposé des motifs concernant l'article 12 de l'avant-projet fait référence aux observations formulées à cet égard dans l'avis du Conseil d'État 72.484/1 du 6 décembre 2022 sur le projet devenu l'arrêté royal du 19 janvier 2023 'portant exécution de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes' pour ce qui est de l'organisation d'élections électroniques pour les architectes.

³ À savoir d'autres modifications que celles dont fait état le présent avis ou que celles visant à répondre aux observations formulées dans le présent avis.

elementen inzake verwerking van persoonsgegevens in de wet van 11 februari 2013 vastgelegd.²

VORMVEREISTEN

3. Door de gemachtigde is bevestigd dat het voorontwerp van wet om advies is voorgelegd aan de Gegevensbeschermingsautoriteit maar dat het betrokken advies nog niet is uitgebracht op het ogenblik van het uitbrengen van het voorliggende advies door de afdeling Wetgeving. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het inwinnen van het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nog wijzigingen zou ondergaan,³ moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, alsnog aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

4. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 3, tweede lid, 3^o, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 3, 1^o, van het voorontwerp), volstaat het om, zoals in de Franse tekst al het geval is, te schrijven "... op het tableau of op de lijst" in plaats van "... op het tableau van het Instituut of op de lijst".

Artikel 5

5. In het ontworpen artikel 5, § 2, tweede lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 5, 1^o, van het voorontwerp), wordt verwezen naar bepaalde andere onderdelen van artikel 5 van de wet. De zinsnede "volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 5, § 1, en § 2, eerste lid, 1^o, a)," wordt dan ook beter vervangen door de zinsnede "volgens de voorwaarden bedoeld in de paragrafen 1 en 2, eerste lid, 1^o, a),".

Artikel 6

6. Naar analogie van de Nederlandse tekst lijkt in de Franse tekst van het ontworpen artikel 8, tweede lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 6, 1^o, van het voorontwerp), te kunnen worden volstaan met de zinsnede "[l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs qui exercent la profession" in plaats van "[l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs d'une personne morale qui exercent la profession".

² In de commentaar die in de memorie van toelichting wordt gegeven bij artikel 12 van het voorontwerp wordt verwezen naar de opmerkingen die in dat verband zijn gemaakt in adv.RvS 72.484/1 van 6 december 2022 over het ontwerp dat aanleiding heeft gegeven tot het koninklijk besluit van 19 januari 2023 'houdende uitvoering van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een Orde van architecten' met betrekking tot de organisatie van elektronische verkiezingen voor de architecten.

³ Namelijk andere wijzigingen dan diegene waarvan in dit advies melding wordt gemaakt, of wijzigingen die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

7. À la fin du texte néerlandais de l'article 8, alinéa 3, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 6, 1°, de l'avant-projet), on écrira *"of de rechtspersoon als zelfstandige vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen"* au lieu de *"of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen"*. De cette manière, le texte néerlandais sera non seulement aligné à cet égard sur le texte français tel qu'il est actuellement rédigé, mais il tendra également à clarifier les choses.

8. L'article 8, alinéa 5, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 6, 2°, de l'avant-projet) prévoit qu'un agent immobilier qui est suspendu ou radié ne peut plus exercer la profession d'agent immobilier pendant la durée de la sanction disciplinaire. Invité à fournir des précisions sur ce point, le délégué a communiqué ce qui suit:

"Wat artikel 6, 2°, betreft is toevoeging juist achter volgende lid en is dus gelinkt aan [dat] lid:

'Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf.'

Dit is algemeen verwoord, een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is mag al niet meer [zijn activiteit] als zelfstandig[e] uitoefenen (doet hij dat dan kan artikel 11 van de kaderwet gebruikt worden) maar door de nieuwe toevoeging mag hij het beroep niet meer uitoefenen ongeacht zijn hoedanigheid. Men mag normaal het beroep uitoefenen als werknemer zonder de titel te dragen, maar als men geschorst of geschrapt is dan mag men dat niet meer doen. Om de link tussen die twee leden te maken, hebben we 'echter' gebruikt".

Il pourrait être envisagé, par souci de clarté, d'expliquer dans le texte de la disposition en projet que, dans le cas concerné, la profession ne peut être exercée, "même comme travailleur"⁴.

Article 7

9. Il devrait ressortir plus clairement de l'article 9/3, en projet, de la loi du 11 février 2013 si le registre qui y est visé est destiné à un usage interne par l'Institut ou s'il pourra également être consulté par le public, comme c'est aussi le cas de la liste d'agents immobiliers inscrits au tableau. En outre, l'établissement de ce registre, qu'il soit ou non consultable par le public, implique un traitement de données à caractère personnel, de sorte que les éléments essentiels de ce

⁴ Actuellement, seul le commentaire formulé dans l'exposé des motifs concernant l'article 6 de l'avant-projet mentionne que la profession ne peut être exercée "même comme travailleur".

7. Aan het einde van de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 8, derde lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 6, 1°, van het voorontwerp), schrijve men "of de rechtspersoon als zelfstandige vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen" in plaats van "of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen". Op die wijze wordt de Nederlandse tekst op dit punt niet enkel in overeenstemming gebracht met de Franse tekst zoals die nu voorligt, maar wordt tevens een grotere duidelijkheid in de hand gewerkt.

8. In het ontworpen artikel 8, vijfde lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 6, 2°, van het voorontwerp), wordt bepaald dat een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar niet meer mag uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf. Hieromtrent om nadere toelichting verzocht, deelde de gemachtigde het volgende mee:

"Wat artikel 6, 2°, betreft is toevoeging juist achter volgende lid en is dus gelinkt aan [dat] lid:

'Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf.'

Dit is algemeen verwoord, een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is mag al niet meer [zijn activiteit] als zelfstandig[e] uitoefenen (doet hij dat dan kan artikel 11 van de kaderwet gebruikt worden) maar door de nieuwe toevoeging mag hij het beroep niet meer uitoefenen ongeacht zijn hoedanigheid. Men mag normaal het beroep uitoefenen als werknemer zonder de titel te dragen, maar als men geschorst of geschrapt is dan mag men dat niet meer doen. Om de link tussen die twee leden te maken, hebben we 'echter' gebruikt."

Er zou kunnen worden overwogen om duidelijkheidshalve in de tekst van de ontworpen bepaling te expliciteren dat in het betrokken geval het beroep niet mag worden uitgeoefend, "zelfs niet als werknemer"⁴.

Artikel 7

9. Het ontworpen artikel 9/3 van de wet van 11 februari 2013 zou er duidelijker moeten van doen blijken of het erin bedoelde register louter voor intern gebruik door het Instituut is bestemd, dan wel of dit ook raadpleegbaar zal zijn door het publiek, zoals dit eveneens het geval is met de lijst van vastgoedmakelaars die op het tableau zijn ingeschreven. Bovendien houdt het aanleggen van dit register, ongeacht of het al dan niet publiek raadpleegbaar is, een verwerking

⁴ Nu wordt er uitsluitend in de commentaar in de memorie van toelichting bij artikel 6 van het voorontwerp melding van gemaakt dat het beroep "zelfs niet als werknemer" mag worden uitgeoefend.

traitement doivent être réglés par la loi⁵. À cet égard, il pourra éventuellement suffire de viser les prescriptions inscrites à l'article 3, alinéas 2 et 3, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 3, 1^{er}, de l'avant-projet) en ce qui concerne le tableau et la liste de stagiaires.

Article 9

10. Les modifications que l'article 9 de l'avant-projet vise à apporter à l'article 10 de la loi du 11 février 2013 ont pour effet d'assouplir les conditions auxquelles une personne morale peut exercer la profession d'agent immobilier. En effet, il suffit que plus de la moitié des membres de l'organe de gestion de la personne morale soient autorisés à exercer la profession d'agent immobilier. À cet égard, il est néanmoins prévu une restriction selon laquelle, parmi les membres de l'organe de gestion, seules les personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier sont habilitées dans le cadre de leur mandat de gestion à poser des actes directement en lien avec la profession d'agent immobilier ou à représenter la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.

Pareil régime déroge au principe de la collégialité qui régit le fonctionnement des organes de gestion dans le Code des sociétés et des associations (CSA). Ainsi, dans la société anonyme prévaut la règle selon laquelle la société est administrée par un organe d'administration collégial (article 7:85, § 1^{er}, CSA), alors que dans la société coopérative et la société à responsabilité limitée, il est possible de choisir si les administrateurs fonctionnent comme un collège ou non (articles 5:70, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 5:73, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société coopérative, et article 6:58, § 1^{er}, et 6:61, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société à responsabilité limitée).

La collégialité implique que les actes et décisions de l'organe de gestion sont pris conjointement par tous les membres de l'organe de gestion, et s'écarte donc de la disposition en projet qui part du principe que seules les personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier posent les actes directement en lien avec l'exercice de la profession. Cela ne serait possible dans le contexte d'un organe de gestion que s'il est prévu une répartition interne des tâches entre les membres de l'organe de gestion, dans laquelle les actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier sont confiés aux membres de l'organe de gestion que la loi autorise à exercer la profession d'agent immobilier. Il est recommandé de l'exprimer tel quel dans la disposition en projet. À cet égard, il faut néanmoins tenir compte de

⁵ Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle: voir notamment C.C., 18 mars 2010, n° 29/2010, B.16.1; C.C., 20 février 2020, n° 27/2020, B.17.4. Voir également l'avis C.E. 68.936/AG du 7 avril 2021 sur un avant-projet devenu la loi du 14 août 2021 'relative aux mesures de police administrative lors d'une situation d'urgence épidémique', observation 101 (*Doc. parl.*, Chambre, 2020-21, n° 55-1951/001, p. 119); C.C., 10 mars 2022, n° 33/2022, B.13.1; C.C., 22 septembre 2022, n° 110/2022, B.11.2; C.C., 16 février 2023, n° 26/2023, B.74.1.

in van persoonsgegevens, zodat de essentiële elementen van die verwerking in de wet moeten worden geregeld.⁵ In dat verband zal gebeurlijk kunnen worden volstaan met een verwijzing naar de regeling die is opgenomen in het ontworpen artikel 3, tweede en derde lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 3, 1^o, van het voorontwerp), wat het tableau en de lijst van stagiairs betreft.

Artikel 9

10. De wijzigingen die artikel 9 van het voorontwerp beoogt aan te brengen in artikel 10 van de wet van 11 februari 2013 houden een versoepeling in van de voorwaarden waaronder een rechtspersoon het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen. Het volstaat immers dat meer dan de helft van de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon gemachtigd is om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Daarbij geldt weliswaar de beperking dat onder de leden van het bestuursorgaan enkel de personen die gemachtigd zijn om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, gerechtigd zijn om in het kader van hun bestuursmandaat handelingen te verrichten die rechtstreeks verband houden met het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon kunnen vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.

Dergelijke regeling wijkt af van het principe van de collegialiteit dat de werking van bestuursorganen beheerst in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Zo geldt in de naamloze vennootschap dat de vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan (artikel 7:85, § 1, WVv), terwijl in de coöperatieve vennootschap en de besloten vennootschap de keuze bestaat om de bestuurders al dan niet als college te laten functioneren (artikelen 5:70, § 1, eerste lid, en 5:73, § 1, derde lid, WVv, wat de coöperatieve vennootschap betreft, en artikel 6:58, § 1, en 6:61, § 1, derde lid, WVv, wat de besloten vennootschap betreft).

De collegialiteit houdt in dat de handelingen en beslissingen van het bestuursorgaan gezamenlijk door alle leden van het bestuursorgaan worden gesteld, en verschilt bijgevolg van de ontworpen bepaling die ervan uitgaat dat enkel de personen die gemachtigd zijn om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, de handelingen stellen die rechtstreeks met de uitoefening van het beroep verband houden. Dit zou binnen de context van een bestuursorgaan enkel mogelijk zijn indien wordt voorzien in een interne taakverdeling tussen de leden van het bestuursorgaan, waarbij de handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden toebedeeld aan de leden van het bestuursorgaan die op grond van de wet gemachtigd zijn om het beroep van vastgoedmakelaar uit te

⁵ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie inzonderheid GwH 18 maart 2010, nr. 29/2010, B.16.1; GwH 20 februari 2020, nr. 27/2020, B.17.4. Zie ook adv.RvS 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 14 augustus 2021 'betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie', opmerking 101 (*Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1951/001, 119); GwH 10 maart 2022, nr. 33/2022, B.13.1; GwH 22 september 2022, nr. 110/2022, B.11.2; GwH 16 februari 2023, nr. 26/2023, B.74.1.

l'implication, du point de vue du droit des sociétés, d'une telle division interne des tâches, à savoir qu'elle n'est pas opposable aux tiers, même si elle a été publiée (article 5:73, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société coopérative, article 6:61, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société à responsabilité limitée, et article 7:93, § 1^{er}, alinéa 2, CSA, en ce qui concerne la société anonyme).

11. Le paragraphe 1^{er}/1, en projet, de l'article 10 de la loi du 11 février 2013 (article 9, 2°, de l'avant-projet) fait mention, d'une part, d'actes "directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier" (*"rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar"*) et, d'autre part, de la représentation de la société dans "des actes qui concernent la profession d'agent immobilier" (*"handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen"*). Si les deux notions ont une portée différente sur le fond, il est préférable de préciser cette différence dans l'exposé des motifs de l'avant-projet. Si en revanche la portée est la même, il conviendrait d'opter pour une terminologie plus uniforme.

Article 12

12. Par analogie avec le texte français, il convient d'écrire dans le texte néerlandais de l'article 12/1, alinéa 5, en projet, de la loi du 11 février 2013 "*mogen slechts gedurende maximaal tien jaar na de weglating*" au lieu de "*mogen slechts gedurende tien jaar na de weglating*".

*

Le greffier,

Greet VERBERCKMOES

Le président,

Marnix Van Damme

oefenen. Het verdient aanbeveling om dit als zodanig in de ontworpen bepaling tot uitdrukking te brengen. Hierbij moet dan wel rekening worden gehouden met de vennootschapsrechtelijke implicatie van dergelijke interne taakverdeling, met name dat deze niet tegenwerpelijk is aan derden, ook al is ze openbaar gemaakt (artikel 5:73, § 1, derde lid, WVV, wat de coöperatieve vennootschap betreft, artikel 6:61, § 1, derde lid, WVV, wat de besloten vennootschap betreft, en artikel 7:93, § 1, tweede lid, WVV, wat de naamloze vennootschap betreft).

11. In de ontworpen paragraaf 1/1 van artikel 10 van de wet van 11 februari 2013 (artikel 9, 2°, van het voorontwerp), wordt melding gemaakt van, enerzijds, handelingen die "*rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar*" (*"des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier"*) en, anderzijds, het vertegenwoordigen van de vennootschap in "handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen" (*"des actes qui concernent la profession d'agent immobilier"*). Indien beide begrippen inhoudelijk een verschillende draagwijdte hebben, wordt dat verschil het best in de memorie van toelichting bij het voorontwerp verduidelijkt. Indien de draagwijdte evenwel dezelfde is, zou voor een meer eenvormige terminologie moeten worden geopteerd.

Artikel 12

12. Naar analogie van de Franse tekst moet in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 12/1, vijfde lid, van de wet van 11 februari 2013, worden geschreven "*mogen slechts gedurende maximaal tien jaar na de weglating*" in plaats van "*mogen slechts gedurende tien jaar na de weglating*".

*

De griffier,

Greet VERBERCKMOES

De voorzitter,

Marnix Van Damme

PROJET DE LOI

PHILIPPE,

ROI DES BELGES,

À tous présents et à venir,

SALUT.

Sur la proposition du ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Le ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME est chargé de présenter en notre nom à la Chambre des représentants le projet de loi dont la teneur suit:

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, modifié par la loi du 21 juillet 2017 et par la loi du 4 février 2020, les modifications suivantes sont apportées:

1° le 2° est remplacé par ce qui suit:

"2° le Conseil supérieur: le Conseil Supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, visé à l'article 10 de la loi du 24 avril 2014 relative à l'organisation de la représentation des indépendants et des PME;"

2° le 4° est remplacé par ce qui suit:

"4° agent immobilier: la personne qui est inscrite au tableau ou à la liste des stagiaires en vue d'exercer une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7°, ou de porter le titre professionnel;"

3° l'article est complété par un 11° rédigé comme suit:

"11° règles de déontologie: les règles de déontologie telles que visées par la loi-cadre et les règles de déontologie visées à l'article 13."

WETSONTWERP

FILIP,

KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,

ONZE GROET.

Op de voordracht van de minister van Middenstand, Zelfstandigen en kmo's,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

De minister van Middenstand, Zelfstandigen en kmo's is ermee belast in onze naam bij de Kamer van volksvertegenwoordigers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst hierna volgt:

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, gewijzigd bij de wet van 21 juli 2017 en bij de wet van 4 februari 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de bepaling onder 2° wordt vervangen als volgt:

"2° Hoge Raad: de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, bedoeld in artikel 10 van de wet van 24 april 2014 betreffende de organisatie van de vertegenwoordiging van de zelfstandigen en de kmo's;"

2° de bepaling onder 4° wordt vervangen als volgt:

"4° vastgoedmakelaar: de persoon die ingeschreven is op het tableau of op de lijst van stagiaires om een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uit te oefenen of om de beroepstitel te dragen;"

3° het artikel wordt aangevuld met een bepaling onder 11° luidende:

"11° deontologische regels: de deontologische regels, de deontologische voorschriften of de voorschriften van plichtenleer zoals bedoeld in de kaderwet en de deontologische regels zoals bedoeld in artikel 13."

Art. 3

À l'article 3 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

1° deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2:

“Les données à caractère personnel du tableau et de la liste des stagiaires qui sont publiées sur le site Internet de l'Institut sont les suivantes:

1° les nom et prénom de la personne inscrite;

2° les données de contact;

3° le numéro d'inscription au tableau ou à la liste.

L'ensemble des données publiées au tableau et sur la liste des stagiaires sont des données liées à l'exercice de la profession. Le Roi peut, le cas échéant, établir et compléter la liste des données reprises sur le tableau ou la liste des stagiaires en application du présent article et qui sont limitées à ce qui est strictement nécessaire pour les objectifs du tableau ou de la liste des stagiaires.”;

2° l'alinéa 3 est abrogé.

Art. 4

Dans l'article 4, alinéa 3, de la même loi, les mots “les gérants, associés actifs, administrateurs et membres du comité de direction” sont remplacés par les mots “les membres de l'organe de gestion et les associés actifs”.

Art. 5

À l'article 5 de la même loi, modifié en dernier lieu par la loi du 21 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit:

“§ 2. Les agents immobiliers, personnes physiques, sont soumis aux obligations suivantes:

1° a) soit, être titulaire d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation répondant aux modalités déterminées par le Roi et, pour les personnes qui ne sont pas dispensées du stage, répondre aux obligations du règlement de stage visé à l'article 8, § 1^{er}, de la loi-cadre;

Art. 3

In artikel 3 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° twee leden worden tussen het eerste en het tweede lid ingevoegd, luidende:

“De persoonsgegevens van het tableau of van de lijst van stagiairs die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende:

1° de naam en voornaam van de ingeschreven persoon;

2° de contactgegevens;

3° het inschrijvingsnummer op het tableau of op de lijst.

Alle op het tableau of op de lijst van stagiairs gepubliceerde gegevens zijn gegevens die gelinkt zijn aan de uitoefening van het beroep. De Koning kan, in voorkomend geval, de lijst van de gegevens bepalen en vervolledigen die vermeld worden op het tableau of op de lijst van stagiairs in uitvoering van dit artikel en die beperkt zijn tot wat strikt noodzakelijk is voor de doelstellingen van het tableau of van de lijst van stagiairs.”;

2° het derde lid wordt opgeheven.

Art. 4

In artikel 4, derde lid, van dezelfde wet, worden de woorden “zaakvoerders, actieve vennoten, bestuurders en leden van het directiecomité” vervangen door de woorden “leden van het bestuursorgaan en werkende vennoten”.

Art. 5

In artikel 5 van dezelfde wet, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 21 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. De vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° a) hetzij houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning en, voor de personen die niet vrijgesteld zijn van de stage, voldoen aan de verplichtingen van het stagereglement, bedoeld in artikel 8, § 1, van de kaderwet;

b) soit, disposer d'une expérience professionnelle pertinente résultant de l'exercice pendant six ans équivalent temps plein d'activités professionnelles telles que visées à l'article 2, 5°, 6° ou 7°, dans les dix ans précédant la demande d'inscription au tableau, et avoir réussi le test d'aptitude pratique prévu dans le règlement de stage; et

2° respecter les règles de déontologie visées à l'article 13.

Les personnes visées à l'alinéa, 1^{er}, 1°, b), apportent la preuve de l'expérience professionnelle par tous moyens qui sont examinés par la Chambre exécutive compétente. Si elles réussissent le test d'aptitude pratique, elles sont inscrites au tableau. Si elles échouent, elles peuvent présenter une seconde fois le test d'aptitude pratique. En cas de second échec, ces personnes peuvent demander leur inscription à la liste des stagiaires sous les conditions visées aux paragraphes 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, 1°, a), ou, après l'expiration d'un délai de trois ans à dater du jour suivant celui où le résultat au test d'aptitude pratique est devenu définitif, présenter une nouvelle fois le test d'aptitude pratique. Le même délai est applicable après deux nouveaux échecs.”;

2° il est inséré un paragraphe 2/1 rédigé comme suit:

“§ 2/1. Les agents immobiliers, personnes morales, sont soumis aux obligations suivantes:

1° répondre aux conditions visées à l'article 10; et

2° respecter les règles de déontologie visées à l'article 13.”.

Art. 6

À l'article 8 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

1° deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2:

“Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs qui exercent la profession au sein d'une personne morale inscrite ou non au tableau de l'Institut, ou qui assurent la direction effective d'un département où est exercée la profession, sont présumés, de manière irréfragable, exercer la profession à titre indépendant.

b) hetzij over een pertinente beroepservaring beschikken door de uitoefening op voltijdse basis van beroepsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2, 5°, 6° of 7°, gedurende zes jaar tijdens de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving op het tableau en geslaagd zijn voor de praktische bekwaamheidsproof bedoeld in het stagereglement; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.

De personen bedoeld in het eerste lid, 1°, b), leveren het bewijs van hun beroepservaring door alle middelen. Die bewijsstukken worden beoordeeld door de bevoegde Uitvoerende Kamer. Indien ze slagen voor de praktische bekwaamheidsproof, worden ze op het tableau ingeschreven. Indien zij niet slagen, kunnen ze de praktische bekwaamheidsproof een tweede keer afleggen. Bij een tweede onvoldoende kunnen deze personen hun inschrijving op de lijst van stagiairs vragen volgens de voorwaarden bedoeld in de paragrafen 1 en 2, eerste lid, 1°, a), of, na een termijn van drie jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het resultaat van de praktische bekwaamheidsproof definitief geworden is, de praktische bekwaamheidsproof opnieuw afleggen. Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.”;

2° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, luidende:

“§ 2/1. De vastgoedmakelaars, rechtspersonen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 10; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.”.

Art. 6

In artikel 8 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° twee leden worden tussen het eerste en het tweede lid ingevoegd, luidende:

“Er wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten die het beroep uitoefenen in een rechtspersoon die al dan niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut of die de effectieve leiding hebben over een afdeling waar het beroep uitgeoefend wordt, het beroep als zelfstandige uitoefenen.

Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs visés à l'article 10, § 1^{er}, 1° et § 2, alinéa 2, sont également présumés, de manière irréfragable, accomplir à titre d'indépendant les actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier, ou représenter à titre indépendant la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.”;

2° l'article est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Sans préjudice de l'article 11, alinéa 1^{er}, 2° et 3°, de la loi-cadre, un agent immobilier qui est suspendu ou radié ne peut toutefois plus exercer la profession d'agent immobilier pendant la durée de la sanction disciplinaire, même en tant que salarié.”

Art. 7

Dans la section 2/1 du chapitre 3 de la même loi, il est inséré un article 9/3 rédigé comme suit:

“Art. 9/3. Un registre reprenant les prestataires de services qui exercent temporairement et occasionnellement la profession en Belgique est tenu au sein de l'Institut.

Les données à caractère personnel du registre qui sont publiées sur le site Internet de l'Institut sont les suivantes:

- 1° les nom et prénom de la personne inscrite;
- 2° les données de contact;
- 3° le numéro d'inscription au registre.

Les autres informations transmises dans le cadre de la déclaration et de la prestation de services visées à l'article 9, ne sont pas publiques et sont conservées dans le dossier d'inscription de la personne visée à l'article 9.

Sous réserve des règles spécifiques relatives aux membres, l'article 12/1 est également applicable au traitement de ces données.

Le Roi peut modifier, supprimer ou ajouter des données pour se conformer au droit européen applicable à ces personnes.”.

Er wordt ook op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten bedoeld in artikel 10, § 1, 1°, en § 2, tweede lid, als zelfstandige de handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar verrichtten of de rechtspersoon als zelfstandige vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.”;

2° het artikel wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf, zelfs niet als werknemer.”

Art. 7

In afdeling 2/1 van hoofdstuk 3 van dezelfde wet wordt een artikel 9/3 ingevoegd, luidende:

“Art. 9/3. Er wordt binnen het Instituut een register bijgehouden dat de dienstverrichters bevat die het beroep tijdelijk en incidenteel uitoefenen in België.

De persoonsgegevens uit het register die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende:

- 1° de naam en voornaam van de ingeschreven persoon;
- 2° de contactgegevens;
- 3° het inschrijvingsnummer in het register.

De andere informatie die bezorgd wordt in het kader van de verklaring en de dienstverrichting bedoeld in artikel 9 zijn niet openbaar en worden bewaard in het inschrijvingsdossier van de persoon bedoeld in artikel 9.

Onder voorbehoud van de specifieke regels met betrekking tot de leden, is artikel 12/1 eveneens van toepassing op de verwerking van deze gegevens.

De Koning kan gegevens wijzigen, opheffen of toevoegen om te voldoen aan het Europees recht dat van toepassing is op die personen.”.

Art. 8

L'intitulé de la section 3 du chapitre 3 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Section 3. – Exercice de la profession par une personne morale inscrite au tableau de l'Institut ou au sein d'une personne morale non inscrite au tableau de l'Institut”.

Art. 9

À l'article 10 de la même loi, modifié par la loi du 18 septembre 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit:

“§ 1^{er}. La personne morale peut exercer la profession d'agent immobilier si elle répond aux conditions suivantes:

1° plus de cinquante pour cent de l'ensemble des membres de l'organe de gestion qui interviennent au nom et pour le compte de la personne morale sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier, et/ou des personnes morales autorisées à exercer la profession d'agent immobilier et dont le représentant permanent au sens de l'article 2:55 du Code des sociétés et des associations est lui-même autorisé à exercer la profession d'agent immobilier;

2° conformément au Code des sociétés et des associations, son objet mentionne les activités professionnelles relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier ainsi que, le cas échéant, les autres activités pouvant être exercées, lesquelles ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'agent immobilier;

3° la personne morale ne détient pas de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'agent immobilier;

4° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.”;

2° il est inséré un paragraphe 1^{er}/1 rédigé comme suit:

“§ 1^{er}/1. Sans préjudice de l'application de l'article 8, parmi les membres de l'organe de gestion de la personne morale, seules les personnes visées au paragraphe 1^{er}, 1°, ainsi que les associés actifs autorisés à exercer la

Art. 8

Het opschrift van afdeling 3 van hoofdstuk 3 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

“Afdeling 3. – Uitoefening van het beroep door een rechtspersoon ingeschreven op het tableau van het Instituut of in een rechtspersoon die niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut”.

Art. 9

In artikel 10 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 18 september 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen als volgt:

“§ 1. De rechtspersoon mag het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en van wie de vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 2:55 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zelf ook gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen;

2° overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermeldt zijn doel de beroepsactiviteiten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en, in voorkomend geval, de andere activiteiten die mogen uitgeoefend worden en die niet onverenigbaar mogen zijn met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

3° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen of rechtspersonen waarvan het doel en/of de activiteiten onverenigbaar zijn met het beroep van vastgoedmakelaar;

4° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de kolommen van het tableau van het Instituut.”;

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, luidende:

“§ 1/1. Onverminderd de toepassing van artikel 8, mogen onder de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon enkel de personen bedoeld onder paragraaf 1, 1°, evenals de werkende vennoten die gemachtigd

profession, peuvent, pour l'application de la présente loi, dans le cadre de leur mandat, poser des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ou représenter la personne morale dans des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Sans préjudice des obligations de la personne morale de respecter les règles de déontologie, ces personnes sont également soumises aux règles de déontologie pour l'exercice de ces actes.”;

3° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit:

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

Sans préjudice de l'application de l'article 8, au moins un membre de l'organe de gestion ou un associé actif est inscrit à l'Institut dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, son représentant permanent.

Art. 10

L'article 12 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Art. 12

Le stagiaire ne peut constituer une personne morale visée à l'article 10, § 1^{er}, ou en être associé ou membre de l'organe de gestion que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.”.

Art. 11

Dans le chapitre 3 de la même loi, il est inséré une section 4 intitulée “Section 4. – Traitement des données à caractère personnel”.

Art. 12

Dans la section 4 insérée par l'article 11, il est inséré un article 12/1 rédigé comme suit:

zijn het beroep uit te oefenen, voor de toepassing van deze wet, in het kader van hun mandaat handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Onverminderd de verplichtingen van de rechtspersoon om de deontologische regels na te leven, zijn die personen ook onderworpen aan de deontologische regels in het kader van de verrichting van die handelingen.”;

3° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld bij de uitoefening van het beroep in het kader van de rechtspersoon.

Onverminderd de toepassing van artikel 8, is minstens één lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot ingeschreven bij het Instituut in de overeenkomstige kolom van het tableau of van de lijst evenals, als het om een rechtspersoon gaat, zijn vaste vertegenwoordiger.

Art. 10

Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

“Art. 12

De stagiair kan slechts een rechtspersoon bedoeld in artikel 10, § 1, oprichten of er vennoot of lid van het bestuursorgaan van zijn, indien het een rechtspersoon betreft waarin hij het beroep samen met zijn stage-meester uitoefent of met een natuurlijk persoon die is ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars.”.

Art. 11

In hoofdstuk 3, van dezelfde wet wordt een afdeling 4 ingevoegd, luidende “Afdeling 4. – Verwerking van persoonsgegevens”.

Art. 12

In afdeling 4, ingevoegd bij artikel 11, wordt een artikel 12/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 12/1. L’Institut traite les données à caractère personnel nécessaires à l’exercice de ses missions conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l’égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, dénommé ci-après “le règlement général sur la protection des données”. L’Institut est le responsable du traitement prévu dans ce règlement.

L’Institut désigne un délégué à la protection des données chargé de la fonction et des missions visées dans le règlement général sur la protection des données.

Dans le cadre de ses missions, et en particulier celle d’identifier, de contacter ses membres et d’assurer la régularité des élections en vérifiant la qualité d’électeur et de candidat, l’Institut peut notamment faire usage du numéro d’identification du registre national, du numéro d’identification dans la Banque Carrefour de la sécurité sociale ou, à titre subsidiaire, collecter les nom, prénom, date de naissance, adresse professionnelle, domicile et données de contact de ceux-ci.

Seuls le nom, le prénom, l’adresse professionnelle, les données de contact professionnelles et le numéro d’inscription au tableau ou à la liste sont des données qui peuvent être publiées en vue d’identifier une personne inscrite à l’Institut.

Les données à caractère personnel traitées par l’Institut ne peuvent être conservées qu’au maximum dix ans après l’omission de la personne inscrite, sauf si ces données sont liées à la gestion d’un contentieux en cours, et pour autant que ces données soient strictement nécessaires à la gestion de ce contentieux et durant le temps strictement nécessaire à la gestion de ce contentieux.

Le Roi peut également déterminer des délais spécifiques de conservation de données sur base de la finalité et du type de données visées, sans que ces délais ne puissent dépasser le délai maximum fixé à l’alinéa 5.”

Art. 13

À l’article 13 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

“Art. 12/1. Het Instituut verwerkt de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitoefening van zijn opdrachten in overeenstemming met verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, hierna te noemen “de algemene verordening gegevensbescherming”. Het Instituut is de verwerkingsverantwoordelijke bedoeld in die verordening.

Het Instituut duidt een functionaris voor gegevensbescherming aan die belast is met de functie en de opdrachten bedoeld in de algemene verordening gegevensbescherming.

In het kader van zijn taken, en met name het identificeren en contacteren van zijn leden en het verzekeren van de regelmatigheid van de verkiezingen door de hoedanigheid van de kiezers en de kandidaten te controleren, kan het Instituut met name gebruik maken van het identificatienummer in het Rijksregister, het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid of, in bijkomende orde, de naam, de voornaam, de geboortedatum, het beroepsadres, de woonplaats en de contactgegevens van zijn leden inzamelen.

Alleen de naam, de voornaam, het beroepsadres, de professionele contactgegevens en het inschrijvingsnummer op het tableau of de lijst mogen worden gepubliceerd om een bij het Instituut ingeschreven persoon te identificeren.

De persoonsgegevens die door het Instituut worden verwerkt, mogen slechts gedurende maximaal tien jaar na de weglating van de ingeschreven persoon bewaard worden, tenzij die gegevens verband houden met het beheer van een lopend geschil en voor zover die gegevens strikt noodzakelijk zijn voor het beheer van dat geschil en gedurende de tijd die strikt noodzakelijk is voor het beheer van dat geschil.

De Koning kan ook specifieke bewaartermijnen voor gegevens vaststellen op basis van het doel en de aard van de betrokken gegevens, zonder dat deze termijnen de in het vijfde lid vastgestelde maximumtermijn mogen overschrijden.”

Art. 13

In artikel 13 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° dans les alinéas 1^{er} et 2, les mots “normes déontologiques” sont chaque fois remplacés par les mots “règles de déontologie”;

2° dans l’alinéa 2, 4°, les mots “norme déontologique” sont remplacés par les mots “règle de déontologie”.

Art. 14

Dans l’article 14, § 5, de la même loi, la phrase suivante est insérée entre la première et la deuxième phrase:

“Il peut pour ce faire notamment tenir compte de la spécificité des activités définies à l’article 2, 5°, 6° et 7°.”.

Art. 15

Dans l’article 21/1, § 1^{er}, alinéa 2, de la même loi, inséré par la loi du 21 décembre 2017, les mots “577-8, § 7” sont remplacés par les mots “3.89, § 8”.

Art. 16

À l’article 21/2 de la même loi, inséré par la loi du 21 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 3, les mots “22 mars 1993” sont remplacés par les mots “25 avril 2014”;

2° dans le paragraphe 6, alinéa 2, les mots “l’article 25 de l’arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à l’organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations et y apportant des modifications en vertu de la loi du 31 juillet 1934” sont remplacés par les mots “l’article 22 de la loi du 11 juillet 2018 sur la Caisse des Dépôts et Consignations”.

Donné à Bruxelles, le 27 septembre 2023

PHILIPPE

PAR LE ROI:

Le ministre des Classes moyennes,

David Clarinval

1° in het eerste lid en in het tweede lid worden de woorden “deontologische normen” telkens vervangen door de woorden “deontologische regels”;

2° in het tweede lid, 4°, worden de woorden “deontologische norm” vervangen door de woorden “deontologische regel”.

Art. 14

In artikel 14, § 5, van dezelfde wet wordt de volgende zin ingevoegd tussen de eerste en de tweede zin:

“Hij kan daarbij onder andere rekening houden met de eigenheid van de activiteiten gedefinieerd in artikel 2, 5°, 6° en 7°.”.

Art. 15

In artikel 21/1, § 1, tweede lid, van dezelfde wet, ingevoegd bij de wet van 21 december 2017, worden de woorden “577-8, § 7” vervangen door de woorden “3.89, § 8”.

Art. 16

In artikel 21/2 van dezelfde wet, ingevoegd bij de wet van 21 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 3 worden de woorden “22 maart 1993” vervangen door de woorden “25 april 2014”;

2° in paragraaf 6, tweede lid, worden de woorden “artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de Deposito- en Consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934” vervangen door de woorden “artikel 22 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas”.

Gegeven te Brussel, 27 september 2023

FILIP

VAN KONINGSWEGE:

De minister van Middenstand,

David Clarinval

Coordination des articles

TEXTE DE BASE	TEXTE DE BASE ADAPTÉ AU PROJET DE LOI
Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier	
CHAPITRE 2. - Définitions	CHAPITRE 2. - Définitions
Art. 2.	Art. 2.
Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :	Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :
1° ministre : le ministre ayant les Classes moyennes dans ses attributions ;	1° ministre : le ministre ayant les Classes moyennes dans ses attributions ;
2° le Conseil supérieur : le Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, institué par l'article 13 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979 ;	2° le Conseil supérieur : le Conseil Supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, visé à l'article 10 de la loi du 24 avril 2014 relative à l'organisation de la représentation des indépendants et des PME ;
3° État membre : l'État membre tel que visé dans l'article 2, § 1 ^{er} , 1), de la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE ;	3° État membre : l'État membre tel que visé dans l'article 2, § 1 ^{er} , 1), de la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE ;
4° agent immobilier : celui qui exerce une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7° ;	4° agent immobilier : la personne qui est inscrite au tableau ou à la liste des stagiaires en vue d'exercer une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7°, ou de porter le titre professionnel ;
5° intermédiaire : celui qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;	5° intermédiaire : celui qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;
6° syndic : celui qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 3.78 et suivants du Code civil ;	6° syndic : celui qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 3.78 et suivants du Code civil ;
7° régisseur : celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic ;	7° régisseur : celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic ;
8° la loi-cadre : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 ;	8° la loi-cadre : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 ;

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

10° la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles : la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE.

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

10° la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles : la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE ;

11° règles de déontologie : les règles de déontologie telles que visées par la loi-cadre et les règles de déontologie visées à l'article 13.

CHAPITRE 3. - La profession d'agent immobilier

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

Art. 3.

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

Les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndic et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de

CHAPITRE 3. - La profession d'agent immobilier

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

Art. 3.

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

Les données à caractère personnel du tableau et de la liste des stagiaires qui sont publiées sur le site Internet de l'Institut sont les suivantes :

1° les nom et prénom de la personne inscrite ;

2° les données de contact ;

3° le numéro d'inscription au tableau ou à la liste.

L'ensemble des données publiées au tableau et sur la liste des stagiaires sont des données liées à l'exercice de la profession. Le Roi peut, le cas échéant, établir et compléter la liste des données reprises sur le tableau ou la liste des stagiaires en application du présent article et qui sont limitées à ce qui est strictement nécessaire pour les objectifs du tableau ou de la liste des stagiaires.

Les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndic et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de formation

formation et à des contrôles particuliers, dont les modalités sont déterminées par le Roi.

Lorsqu'ils exercent leur activité au sein d'une personne morale, les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont également soumis à des exigences en termes de capital minimal, dont les modalités sont déterminées par le Roi.

Art. 4.

Toute personne physique ou personne morale autorisée à exercer la profession d'agent immobilier conformément à la présente loi et dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'elle accomplit à titre professionnel ou en raison des actes de ses préposés doit être couverte par une assurance.

Le Roi fixe les modalités et les conditions de l'assurance qui doit permettre une couverture adéquate du risque encouru par le destinataire des services prestés par l'agent immobilier, notamment :

- le plafond minimal à garantir ;
- l'étendue de la garantie dans le temps ;
- les risques qui doivent être couverts.

Lorsque la profession d'agent immobilier est exercée par une personne morale conformément à la présente loi, tous les gérants, associés actifs, administrateurs et membres du comité de direction sont solidairement responsables du paiement des primes d'assurance.

Les attestations délivrées par les organismes d'assurances d'un autre État membre sont acceptées comme équivalentes, pour autant que la garantie soit équivalente ou essentiellement comparable, pour ce qui est de sa finalité et de la couverture qu'elle offre sur le plan du risque assuré, de la somme assurée ou du plafond de la garantie ainsi que des activités éventuellement exclues de la couverture, avec celle prévue sur base des dispositions légales ou réglementaires en vigueur en Belgique. Dans le cas où l'équivalence de la garantie n'est que partielle, l'Institut peut demander

et à des contrôles particuliers, dont les modalités sont déterminées par le Roi.

~~Lorsqu'ils exercent leur activité au sein d'une personne morale, les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont également soumis à des exigences en termes de capital minimal, dont les modalités sont déterminées par le Roi.~~

Art. 4.

Toute personne physique ou personne morale autorisée à exercer la profession d'agent immobilier conformément à la présente loi et dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'elle accomplit à titre professionnel ou en raison des actes de ses préposés doit être couverte par une assurance.

Le Roi fixe les modalités et les conditions de l'assurance qui doit permettre une couverture adéquate du risque encouru par le destinataire des services prestés par l'agent immobilier, notamment :

- le plafond minimal à garantir ;
- l'étendue de la garantie dans le temps ;
- les risques qui doivent être couverts.

Lorsque la profession d'agent immobilier est exercée par une personne morale conformément à la présente loi, tous les gérants, associés actifs, administrateurs et membres du comité de direction **les membres de l'organe de gestion et les associés actifs** sont solidairement responsables du paiement des primes d'assurance.

Les attestations délivrées par les organismes d'assurances d'un autre État membre sont acceptées comme équivalentes, pour autant que la garantie soit équivalente ou essentiellement comparable, pour ce qui est de sa finalité et de la couverture qu'elle offre sur le plan du risque assuré, de la somme assurée ou du plafond de la garantie ainsi que des activités éventuellement exclues de la couverture, avec celle prévue sur base des dispositions légales ou réglementaires en vigueur en Belgique. Dans le cas où l'équivalence de la garantie n'est que partielle, l'Institut peut demander une garantie complémentaire

une garantie complémentaire pour couvrir les éléments qui ne sont pas déjà couverts.

pour couvrir les éléments qui ne sont pas déjà couverts.

Art. 5.

Art. 5.

§ 1^{er}. Nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier s'il a été privé de ses droits civils et politiques ou s'il a été déclaré en faillite sans avoir obtenu la réhabilitation ou si son extrait de casier judiciaire indique, au moment où il sollicite l'accès, qu'il a encouru, en Belgique ou dans un autre État membre de l'Union européenne, l'une des peines suivantes :

§ 1^{er}. Nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier s'il a été privé de ses droits civils et politiques ou s'il a été déclaré en faillite sans avoir obtenu la réhabilitation ou si son extrait de casier judiciaire indique, au moment où il sollicite l'accès, qu'il a encouru, en Belgique ou dans un autre État membre de l'Union européenne, l'une des peines suivantes :

1° une peine criminelle ;

1° une peine criminelle ;

2° une peine d'emprisonnement sans sursis d'un an au moins pour l'une des infractions mentionnées à l'article 1^{er} de l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions ;

2° une peine d'emprisonnement sans sursis d'un an au moins pour l'une des infractions mentionnées à l'article 1^{er} de l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions ;

3° une amende pénale de 2.500 euros au moins, avant application des décimes additionnels, pour infraction à la législation sur la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme.

3° une amende pénale de 2.500 euros au moins, avant application des décimes additionnels, pour infraction à la législation sur la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme.

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

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

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

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

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

§ 2. Les agents immobiliers, personnes physiques, sont soumis aux obligations suivantes :

1. a) pour les personnes physiques être titulaire d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation ou d'une expérience professionnelle ;

1° a) soit, être titulaire d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation répondant aux modalités déterminées par le Roi et, pour les personnes qui ne sont pas dispensées du stage,

- b) pour les personnes morales répondre aux conditions visées à l'article 10.
- b) soit, disposer d'une expérience professionnelle pertinente résultant de l'exercice pendant six ans équivalent temps plein d'activités professionnelles telles que visées à l'article 2, 5°, 6° ou 7°, dans les dix ans précédent la demande d'inscription au tableau, et avoir réussi le test d'aptitude pratique prévu dans le règlement de stage ; et

2. Respecter les règles de déontologie.

2° respecter les règles de déontologie visées à l'article 13.

Les personnes visées à l'alinéa, 1^{er}, 1°, b), apportent la preuve de l'expérience professionnelle par tous moyens qui sont examinés par la Chambre exécutive compétente. Si elles réussissent le test d'aptitude pratique, elles sont inscrites au tableau. Si elles échouent, elles peuvent présenter une seconde fois le test d'aptitude pratique. En cas de second échec, ces personnes peuvent demander leur inscription à la liste des stagiaires sous les conditions visées aux paragraphes 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, 1°, a), ou, après l'expiration d'un délai de trois ans à dater du jour suivant celui où le résultat au test d'aptitude pratique est devenu définitif, présenter une nouvelle fois le test d'aptitude pratique. Le même délai est applicable après deux nouveaux échecs.

§ 2/1. Les agents immobiliers, personnes morales, sont soumis aux obligations suivantes :

1° répondre aux conditions visées à l'article 10 ; et

2° respecter les règles de déontologie visées à l'article 13.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Les ressortissants d'un État membre qui ont acquis une attestation de compétence ou un titre de formation visé au § 2, 1.a), sont soumis à l'ensemble des conditions et bénéficient de l'ensemble des droits prévus dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, sans préjudice des dispositions prévues par ou en vertu de la présente loi.

Art. 6.

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

Art. 7.

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

Art. 8.

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

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

§ 5. Les ressortissants d'un État membre qui ont acquis une attestation de compétence ou un titre de formation visé au § 2, 1.a), sont soumis à l'ensemble des conditions et bénéficient de l'ensemble des droits prévus dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, sans préjudice des dispositions prévues par ou en vertu de la présente loi.

Art. 6.

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

Art. 7.

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

Art. 8.

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

Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs qui exercent la profession au sein d'une personne morale inscrite ou non au tableau de l'Institut, ou qui assurent la direction effective d'un département où est exercée la profession, sont présumés, de manière irréfragable, exercer la profession à titre indépendant.

Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs visés à l'article 10, § 1^{er}, 1^o et § 2, alinéa 2, sont également présumés, de manière irréfragable, accomplir à titre d'indépendant les actes directement en lien avec l'exercice de la profession

d'agent immobilier, ou représenter à titre indépendant la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations visées à l'article 5 pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail et les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations visées à l'article 5 pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail et les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

Sans préjudice de l'article 11, alinéa 1^{er}, 2^o et 3^o, de la loi-cadre, un agent immobilier qui est suspendu ou radié ne peut toutefois plus exercer la profession d'agent immobilier pendant la durée de la sanction disciplinaire, même en tant que salarié.

Section 2. - Libre prestation des services

Section 2. - Libre prestation des services

Art. 9.

Art. 9.

§ 1^{er}. Les ressortissants d'un État membre sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement la profession d'agent immobilier, sans devoir remplir les conditions de l'article 5, mais sous réserve du respect des règles de déontologie en rapport direct avec les qualifications professionnelles, selon les modalités prévues dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et du § 2 si :

§ 1^{er}. Les ressortissants d'un État membre sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement la profession d'agent immobilier, sans devoir remplir les conditions de l'article 5, mais sous réserve du respect des règles de déontologie en rapport direct avec les qualifications professionnelles, selon les modalités prévues dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et du § 2 si :

1^o ils sont légalement établis dans un autre État membre pour y exercer la même profession et ;

1^o ils sont légalement établis dans un autre État membre pour y exercer la même profession et ;

2^o lorsque la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée dans l'État membre d'établissement, ils l'ont exercée dans un ou plusieurs États membres pendant au moins une année au cours des dix années qui précèdent leur prestation de services.

2^o lorsque la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée dans l'État membre d'établissement, ils l'ont exercée dans un ou plusieurs États membres pendant au moins une année au cours des dix années qui précèdent leur prestation de services.

Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de sa durée, de sa fréquence, de sa périodicité et de sa continuité.

Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de sa durée, de sa fréquence, de sa périodicité et de sa continuité.

§ 2. En application de l'article 9 de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, lorsque les personnes visées au § 1^{er} se déplacent vers le territoire de la Belgique

§ 2. En application de l'article 9 de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, lorsque les personnes visées au § 1^{er} se déplacent vers le territoire de la Belgique pour la première fois pour

pour la première fois pour exercer, de façon temporaire et occasionnelle, la profession d'agent immobilier, elles en informent préalablement l'Institut par une déclaration écrite comprenant les informations relatives aux couvertures d'assurance ou autres moyens de protection personnelle ou collective concernant la responsabilité professionnelle.

Cette déclaration est renouvelée une fois par an si le prestataire de services compte fournir des services d'une manière temporaire ou occasionnelle en Belgique au cours de l'année concernée. Le prestataire de services peut fournir cette déclaration par tout moyen.

En outre, lors de la première prestation de services ou en cas de changement matériel relatif à la situation établie par les documents, le prestataire de services fournit également les documents prévus à l'article 9, § 2, a) à d), de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles.

Art. 9/1.

§ 1^{er}. Les ressortissants d'un État membre, qui sont titulaires d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1.a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré en Belgique, peuvent demander à l'Institut professionnel des agents immobiliers via l'outil électronique fourni par la Commission européenne créant un dossier IMI :

1° soit, d'accomplir toutes les démarches préparatoires nécessaires concernant l'examen de leur dossier individuel pour l'obtention d'une carte professionnelle européenne en vue de l'établissement dans un autre État membre ;

2° soit, de délivrer la carte professionnelle européenne en vue de l'exercice temporaire et occasionnel de la profession dans un autre État membre.

§ 2. Les ressortissants d'un État membre qui sont titulaires d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1.a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré par un autre État membre, peuvent introduire une demande de carte professionnelle européenne en vue d'exercer la profession en

exercer, de façon temporaire et occasionnelle, la profession d'agent immobilier, elles en informent préalablement l'Institut par une déclaration écrite comprenant les informations relatives aux couvertures d'assurance ou autres moyens de protection personnelle ou collective concernant la responsabilité professionnelle.

Cette déclaration est renouvelée une fois par an si le prestataire de services compte fournir des services d'une manière temporaire ou occasionnelle en Belgique au cours de l'année concernée. Le prestataire de services peut fournir cette déclaration par tout moyen.

En outre, lors de la première prestation de services ou en cas de changement matériel relatif à la situation établie par les documents, le prestataire de services fournit également les documents prévus à l'article 9, § 2, a) à d), de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles.

Art. 9/1.

§ 1^{er}. Les ressortissants d'un État membre, qui sont titulaires d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1.a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré en Belgique, peuvent demander à l'Institut professionnel des agents immobiliers via l'outil électronique fourni par la Commission européenne créant un dossier IMI :

1° soit, d'accomplir toutes les démarches préparatoires nécessaires concernant l'examen de leur dossier individuel pour l'obtention d'une carte professionnelle européenne en vue de l'établissement dans un autre État membre ;

2° soit, de délivrer la carte professionnelle européenne en vue de l'exercice temporaire et occasionnel de la profession dans un autre État membre.

§ 2. Les ressortissants d'un État membre qui sont titulaires d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1.a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré par un autre État membre, peuvent introduire une demande de carte professionnelle européenne en vue d'exercer la profession en Belgique soit dans le cadre du libre

Belgique soit dans le cadre du libre l'établissement, soit dans le cadre de la libre prestations de services.

§ 3. Conformément à la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, les conditions d'obtention d'une carte professionnelle européenne sont identiques à celles fixées pour la reconnaissance des qualifications professionnelles. La procédure est déterminée par la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et par le règlement d'exécution (UE) 2015/983 de la Commission européenne du 24 juin 2015 sur la procédure de délivrance de la carte professionnelle européenne et l'application du mécanisme d'alerte, conformément à la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil.

§ 4. La Chambre exécutive compétente prend les décisions relatives à la délivrance d'une carte professionnelle européenne. Sa décision ou son absence de décision dans les délais prévus pour l'examen d'une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles peut faire l'objet d'un recours devant la Chambre d'appel compétente ou en dernier ressort près de la Cour de cassation selon les mêmes modalités que celles prévues pour tout recours relatif à une décision portant sur une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles. Lorsque la demande de carte professionnelle est effectuée par un ressortissant qui n'a pas d'établissement en Belgique et qui désire exercer la profession dans un autre État membre, la Chambre exécutive compétente est celle de son domicile.

Art. 9/2.

Le Roi peut abroger, modifier, compléter ou remplacer les dispositions de la présente loi et les arrêtés pris en son exécution en vue d'assurer la transposition en droit interne de la directive relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.

l'établissement, soit dans le cadre de la libre prestations de services.

§ 3. Conformément à la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, les conditions d'obtention d'une carte professionnelle européenne sont identiques à celles fixées pour la reconnaissance des qualifications professionnelles. La procédure est déterminée par la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et par le règlement d'exécution (UE) 2015/983 de la Commission européenne du 24 juin 2015 sur la procédure de délivrance de la carte professionnelle européenne et l'application du mécanisme d'alerte, conformément à la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil.

§ 4. La Chambre exécutive compétente prend les décisions relatives à la délivrance d'une carte professionnelle européenne. Sa décision ou son absence de décision dans les délais prévus pour l'examen d'une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles peut faire l'objet d'un recours devant la Chambre d'appel compétente ou en dernier ressort près de la Cour de cassation selon les mêmes modalités que celles prévues pour tout recours relatif à une décision portant sur une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles. Lorsque la demande de carte professionnelle est effectuée par un ressortissant qui n'a pas d'établissement en Belgique et qui désire exercer la profession dans un autre État membre, la Chambre exécutive compétente est celle de son domicile.

Art. 9/2.

Le Roi peut abroger, modifier, compléter ou remplacer les dispositions de la présente loi et les arrêtés pris en son exécution en vue d'assurer la transposition en droit interne de la directive relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.

Art. 9/3.

Un registre reprenant les prestataires de services qui exercent temporairement et occasionnellement la profession en Belgique est tenu au sein de l'Institut.

Les données à caractère personnel du registre qui sont publiées sur le site Internet de l'Institut sont les suivantes :

1° les nom et prénom de la personne inscrite ;

2° les données de contact ;

3° le numéro d'inscription au registre.

Les autres informations transmises dans le cadre de la déclaration et de la prestation de services visées à l'article 9, ne sont pas publiques et sont conservées dans le dossier d'inscription de la personne visée à l'article 9.

Sous réserve des règles spécifiques relatives aux membres, l'article 12/1 est également applicable au traitement de ces données.

Le Roi peut modifier, supprimer ou ajouter des données pour se conformer au droit européen applicable à ces personnes.

Section 3. – Exercice de la profession dans le cadre d'une personne morale

Art. 10.

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

1° tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5 ;

2° son objet et son activité doivent être limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la

Section 3. – Exercice de la profession par une personne morale inscrite au tableau de l'Institut ou au sein d'une personne morale non inscrite au tableau de l'Institut

Art. 10.

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

1° plus de cinquante pour cent de l'ensemble des membres de l'organe de gestion qui interviennent au nom et pour le compte de la personne morale sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier, et/ou des personnes morales autorisées à exercer la profession d'agent immobilier et dont le représentant permanent au sens de l'article 2:55 du Code des sociétés et des associations est lui-même autorisé à exercer la profession d'agent immobilier ;

2° conformément au Code des sociétés et des associations, son objet mentionne les activités professionnelles relevant de l'exercice de la

profession d'agent immobilier et ne peuvent pas être incompatibles avec celle-ci ;

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

4° au moins 60 % des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5 ; toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales, signalées à l'Institut, exerçant une profession qui ne soit pas incompatible et pour autant que ces personnes physiques ou les bénéficiaires effectifs de ces personnes morales n'aient pas fait l'objet de condamnations visées à l'article 5, § 1^{er}, alinéa 1^{er} ;

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

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

profession d'agent immobilier ainsi que, le cas échéant, les autres activités pouvant être exercées, lesquelles ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ;

3° la personne morale ne détient pas de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'agent immobilier ;

4° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.

§ 1/1. Sans préjudice de l'application de l'article 8, parmi les membres de l'organe de gestion de la personne morale, seules les personnes visées au paragraphe 1^{er}, 1°, ainsi que les associés actifs autorisés à exercer la profession, peuvent, pour l'application de la présente loi, dans le cadre de leur mandat, poser des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ou représenter la personne morale dans des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Sans préjudice des obligations de la personne morale de respecter les règles de déontologie, ces personnes sont également soumises aux règles de déontologie pour l'exercice de ces actes.

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

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

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

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

Art. 11.

Si en raison du décès d'une personne physique visée à l'article 10, § 2, 1°, ou 4°, la personne morale ne répond plus aux conditions requises pour exercer la profession d'agent immobilier, celle-ci dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'agent immobilier.

Art. 12.

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

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

Sans préjudice de l'application de l'article 8, au moins un membre de l'organe de gestion ou un associé actif est inscrit à l'Institut dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, son représentant permanent.

Art. 11.

Si en raison du décès d'une personne physique visée à l'article 10, § 2, 1°, ou 4°, la personne morale ne répond plus aux conditions requises pour exercer la profession d'agent immobilier, celle-ci dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'agent immobilier.

Art. 12.

Le stagiaire ne peut constituer une personne morale visée à l'article 10, § 1^{er}, ou en être associé ou membre de l'organe de gestion que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.

Section 4. - Traitement des données à caractère personnel

Art. 12/1.

L’Institut traite les données à caractère personnel nécessaires à l’exercice de ses missions conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l’égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, dénommé ci-après « le règlement général sur la protection des données ». L’Institut est le responsable du traitement prévu dans ce règlement.

L’Institut désigne un délégué à la protection des données chargé de la fonction et des missions visées dans le règlement général sur la protection des données.

Dans le cadre de ses missions, et en particulier celle d’identifier, de contacter ses membres et d’assurer la régularité des élections en vérifiant la qualité d’électeur et de candidat, l’Institut peut notamment faire usage du numéro d’identification du registre national, du numéro d’identification dans la Banque-Carrefour de la sécurité sociale ou, à titre subsidiaire, collecter les nom, prénom, date de naissance, adresse professionnelle, domicile et données de contact de ceux-ci.

Seuls le nom, le prénom, l’adresse professionnelle, les données de contact professionnelles et le numéro d’inscription au tableau ou à la liste sont des données qui peuvent être publiées en vue d’identifier une personne inscrite à l’Institut.

Les données à caractère personnel traitées par l’Institut ne peuvent être conservées qu’au maximum dix ans après l’omission de la personne inscrite, sauf si ces données sont liées à la gestion d’un contentieux en cours, et pour autant que ces données soient strictement nécessaires à la gestion de ce contentieux et durant le temps strictement nécessaire à la gestion de ce contentieux.

Le Roi peut également déterminer des délais spécifiques de conservation de données sur base de

la finalité et du type de données visées, sans que ces délais ne puissent dépasser le délai maximum fixé à l'alinéa 5.

4

Section 1^{ère}. - Obligations déontologiques

Art. 13.

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

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

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

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

3° avoir suivi la formation organisée ou reconnue par l'Institut ; il est tenu compte de la colonne du tableau à laquelle est repris le titulaire ou de la colonne de la liste à laquelle est repris le stagiaire ;

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

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

Art. 14.

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

a) l'avertissement;

Section 1^{ère}. - Obligations déontologiques

Art. 13.

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

Ces **règles de déontologie** ~~normes déontologiques~~ déterminent au moins les obligations suivantes pour les titulaires de la profession :

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

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

3° avoir suivi la formation organisée ou reconnue par l'Institut ; il est tenu compte de la colonne du tableau à laquelle est repris le titulaire ou de la colonne de la liste à laquelle est repris le stagiaire ;

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

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

Art. 14.

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

a) l'avertissement;

- b) le blâme;
- c) la suspension;
- d) la radiation.

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

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

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

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

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

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

Art. 15 à 21

Art. 21/1.

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 8, § 3, de la loi-cadre, le Bureau, l'assesseur juridique et l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive peuvent chacun, à la suite des décisions transmises

- b) le blâme;
- c) la suspension;
- d) la radiation.

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

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

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

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

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

§ 5. Le Roi arrête la manière dont ces peines disciplinaires peuvent être prononcées. **Il peut pour ce faire notamment tenir compte de la spécificité des activités définies à l'article 2, 5°, 6° et 7°.** Il fixe également les règles selon lesquelles la réhabilitation pourra éventuellement être accordée

Inchangés

Art. 21/1.

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 8, § 3, de la loi-cadre, le Bureau, l'assesseur juridique et l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive peuvent chacun, à la suite des décisions transmises en vertu des

en vertu des articles 18, § 2 et 20, §§ 2 et 4, demander, sur la base de l'article 584 du Code judiciaire, au Président du tribunal de première instance de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, notamment la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes comprenant l'argent de tiers.

Si la mesure concerne un agent immobilier syndic, l'administrateur provisoire désigné en vertu de l'alinéa 1^{er} remplace l'agent immobilier dans ses missions de syndic de copropriétés, sans préjudice de la désignation d'un syndic provisoire sur base de l'article 577-8, § 7, du Code civil.

§ 2. Pour prendre la décision de demander des mesures conservatoires telles que visées au paragraphe 1^{er}, le Bureau se base sur la note de politique de renvoi établie par le Conseil national et approuvée par le ministre qui a les Classes moyennes dans ces attributions.

La demande visée au paragraphe 1^{er} est introduite en vue de défendre l'intérêt collectif des membres de l'Institut et d'éviter toute atteinte à la déontologie de la profession ou d'éviter qu'un préjudice ne soit causé à des tiers.

CHAPITRE 4/1. - Fonds de tiers et compte de qualité

Art. 21/2.

§ 1^{er}. Tout agent immobilier qui exerce les activités visées à l'article 2, 5^o et 7^o, établit une distinction entre ses fonds propres et les fonds de tiers.

Les fonds reçus par les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession au profit de clients ou de tiers sont versés sur un ou plusieurs comptes ouverts à leur nom ou au nom de leur société, avec mention de leur ou sa qualité. Ce ou ces comptes sont ouverts conformément aux règles à fixer par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

L'agent immobilier manie les fonds de clients ou de tiers par l'intermédiaire de ce compte. Il demande toujours aux clients et aux tiers de verser ces fonds exclusivement sur ce compte.

articles 18, § 2 et 20, §§ 2 et 4, demander, sur la base de l'article 584 du Code judiciaire, au Président du tribunal de première instance de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, notamment la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes comprenant l'argent de tiers.

Si la mesure concerne un agent immobilier syndic, l'administrateur provisoire désigné en vertu de l'alinéa 1^{er} remplace l'agent immobilier dans ses missions de syndic de copropriétés, sans préjudice de la désignation d'un syndic provisoire sur base de l'article **3.89, § 8** ~~577-8, § 7~~, du Code civil.

§ 2. Pour prendre la décision de demander des mesures conservatoires telles que visées au paragraphe 1^{er}, le Bureau se base sur la note de politique de renvoi établie par le Conseil national et approuvée par le ministre qui a les Classes moyennes dans ces attributions.

La demande visée au paragraphe 1^{er} est introduite en vue de défendre l'intérêt collectif des membres de l'Institut et d'éviter toute atteinte à la déontologie de la profession ou d'éviter qu'un préjudice ne soit causé à des tiers.

CHAPITRE 4/1. - Fonds de tiers et compte de qualité

Art. 21/2.

§ 1^{er}. Tout agent immobilier qui exerce les activités visées à l'article 2, 5^o et 7^o, établit une distinction entre ses fonds propres et les fonds de tiers.

Les fonds reçus par les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession au profit de clients ou de tiers sont versés sur un ou plusieurs comptes ouverts à leur nom ou au nom de leur société, avec mention de leur ou sa qualité. Ce ou ces comptes sont ouverts conformément aux règles à fixer par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

L'agent immobilier manie les fonds de clients ou de tiers par l'intermédiaire de ce compte. Il demande toujours aux clients et aux tiers de verser ces fonds exclusivement sur ce compte.

Ce compte est géré exclusivement par l'agent immobilier, sans préjudice des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

§ 2. Les comptes visés au § 1^{er} comprennent les comptes de tiers et les comptes rubriqués.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers.

Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier déterminé ou pour un client déterminé.

§ 3. Le compte de tiers et le compte rubriqué sont des comptes ouverts auprès d'une institution agréée par la Banque nationale de Belgique sur la base de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ou auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et qui répondent au moins aux conditions suivantes :

1° le compte de tiers et le compte rubriqué ne peuvent jamais être en débit ;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un compte de tiers ou sur un compte rubriqué. Ceux-ci ne peuvent jamais servir de sûreté ;

3° toute compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le compte de tiers, le compte rubriqué et d'autres comptes en banque est exclue. Aucune convention de netting ne peut s'appliquer à ces comptes.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers peut fixer des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers.

§ 4. Sauf circonstances exceptionnelles ou, en ce qui concerne l'agent immobilier régisseur, sauf convention contraire, l'agent immobilier transfère à l'ayant-droit dans les plus brefs délais les fonds reçus sur son compte de tiers.

Ce compte est géré exclusivement par l'agent immobilier, sans préjudice des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

§ 2. Les comptes visés au § 1^{er} comprennent les comptes de tiers et les comptes rubriqués.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers.

Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier déterminé ou pour un client déterminé.

§ 3. Le compte de tiers et le compte rubriqué sont des comptes ouverts auprès d'une institution agréée par la Banque nationale de Belgique sur la base de la loi ~~du 22 mars 1993~~ **25 avril 2014** relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ou auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et qui répondent au moins aux conditions suivantes :

1° le compte de tiers et le compte rubriqué ne peuvent jamais être en débit ;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un compte de tiers ou sur un compte rubriqué. Ceux-ci ne peuvent jamais servir de sûreté ;

3° toute compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le compte de tiers, le compte rubriqué et d'autres comptes en banque est exclue. Aucune convention de netting ne peut s'appliquer à ces comptes.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers peut fixer des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers.

§ 4. Sauf circonstances exceptionnelles ou, en ce qui concerne l'agent immobilier régisseur, sauf convention contraire, l'agent immobilier transfère à l'ayant-droit dans les plus brefs délais les fonds reçus sur son compte de tiers.

Si, pour des motifs fondés, l'agent immobilier ne peut transférer les fonds à l'ayant-droit dans les quatre mois de leur réception, il les verse sur un compte rubriqué.

Sans préjudice de l'application de règles juridiques impératives, l'alinéa 2 n'est pas d'application lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2500 euros. Le Roi peut adapter tous les deux ans le montant prévu ci-dessus, en tenant compte de la situation économique. Cette adaptation entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivant la publication de l'arrêté d'adaptation.

§ 5. Le Roi peut fixer les modalités relatives à la gestion, à l'accès, au contrôle et à la surveillance des comptes visés au § 2.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers instaure et organise un régime de contrôle déterminant au moins par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des §§ 1^{er} à 4, pour ce qui regarde les comptes rubriqués et les comptes de tiers à l'exception des comptes gérés dans le cadre d'un mandat judiciaire. Ce régime de contrôle détermine en particulier les sanctions et mesures pouvant être prises en cas d'infraction. Il ne porte pas préjudice à d'autres dispositions légales qui prévoient un contrôle des fonds reçus sur les comptes visés au § 2.

§ 6. L'agent immobilier verse dans la Caisse des dépôts et consignations l'intégralité des sommes, quel qu'en soit le montant, qui n'ont pas été réclamées par l'ayant droit ou ne lui ont pas été versées dans les deux ans suivant la clôture du dossier dans le cadre duquel elles ont été reçues par l'agent immobilier. Le délai est suspendu tant que ces sommes font l'objet d'une procédure judiciaire.

Ces dépôts sont immatriculés au nom de l'ayant droit ou des ayants droit désignés par l'agent immobilier. La Caisse des dépôts et consignations les tient à la disposition de l'ayant droit ou des ayants droit jusqu'à l'expiration du délai visé à l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à l'organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et

Si, pour des motifs fondés, l'agent immobilier ne peut transférer les fonds à l'ayant-droit dans les quatre mois de leur réception, il les verse sur un compte rubriqué.

Sans préjudice de l'application de règles juridiques impératives, l'alinéa 2 n'est pas d'application lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2500 euros. Le Roi peut adapter tous les deux ans le montant prévu ci-dessus, en tenant compte de la situation économique. Cette adaptation entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivant la publication de l'arrêté d'adaptation.

§ 5. Le Roi peut fixer les modalités relatives à la gestion, à l'accès, au contrôle et à la surveillance des comptes visés au § 2.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers instaure et organise un régime de contrôle déterminant au moins par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des §§ 1^{er} à 4, pour ce qui regarde les comptes rubriqués et les comptes de tiers à l'exception des comptes gérés dans le cadre d'un mandat judiciaire. Ce régime de contrôle détermine en particulier les sanctions et mesures pouvant être prises en cas d'infraction. Il ne porte pas préjudice à d'autres dispositions légales qui prévoient un contrôle des fonds reçus sur les comptes visés au § 2.

§ 6. L'agent immobilier verse dans la Caisse des dépôts et consignations l'intégralité des sommes, quel qu'en soit le montant, qui n'ont pas été réclamées par l'ayant droit ou ne lui ont pas été versées dans les deux ans suivant la clôture du dossier dans le cadre duquel elles ont été reçues par l'agent immobilier. Le délai est suspendu tant que ces sommes font l'objet d'une procédure judiciaire.

Ces dépôts sont immatriculés au nom de l'ayant droit ou des ayants droit désignés par l'agent immobilier. La Caisse des dépôts et consignations les tient à la disposition de l'ayant droit ou des ayants droit jusqu'à l'expiration du délai visé à l'article 22 de la loi du 11 juillet 2018 sur la Caisse des Dépôts et Consignations l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à

consignations et y apportant des modifications en vertu de la loi du 31 juillet 1934.

~~l'organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations et y apportant des modifications en vertu de la loi du 31 juillet 1934.~~

Coördinatie van de artikelen

BASISTEKST

TEKST AANGEPAST AAN HET
WETSONTWERP

Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar

Art. 2.

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder:

1° minister: de minister bevoegd voor de Middenstand;

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

3° lidstaat: de lidstaat zoals bedoeld in artikel 2, § 1, 1), van de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties;

4° vastgoedmakelaar: wie een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uitoefent;

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

6° syndicus: wie handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;

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

8° de kaderwet: de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen,

Art. 2.

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder:

1° minister: de minister bevoegd voor de Middenstand;

2° Hoge Raad: de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, bedoeld in artikel 10 van de wet van 24 april 2014 betreffende de organisatie van de vertegenwoordiging van de zelfstandigen en de kmo's;

3° lidstaat: de lidstaat zoals bedoeld in artikel 2, § 1, 1), van de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties;

4° vastgoedmakelaar: de persoon die ingeschreven is op het tableau of op de lijst van stagiairs om een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uit te oefenen of om de beroepstitel te dragen;

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

6° syndicus: wie handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;

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

8° de kaderwet: de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen,

gecodeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007;

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

10° de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties: de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties;

gecodeerd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007;

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

10° de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties: de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties;

11° deontologische regels: de deontologische regels, de deontologische voorschriften of de voorschriften van plichtenleer zoals bedoeld in de kaderwet en de deontologische regels zoals bedoeld in artikel 13.

HOOFDSTUK 3. - Het beroep van vastgoedmakelaar

Afdeling 1. - De uitoefening en de bescherming van de beroepstitel van vastgoedmakelaar

Art. 3.

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

HOOFDSTUK 3. - Het beroep van vastgoedmakelaar

Afdeling 1. - De uitoefening en de bescherming van de beroepstitel van vastgoedmakelaar

Art. 3.

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

De persoonsgegevens van het tableau of van de lijst van stagiaires die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende:

1° de naam en voornaam van de ingeschreven persoon;

2° de contactgegevens;

3° het inschrijvingsnummer op het tableau of op de lijst.

Alle op het tableau of op de lijst van stagiaires gepubliceerde gegevens zijn gegevens die gelinkt zijn aan de uitoefening van het beroep. De Koning kan, in voorkomend geval, de lijst van de gegevens bepalen en vervolledigen die vermeld

worden op het tableau of op de lijst van stagiairs in uitvoering van dit artikel en die beperkt zijn tot wat strikt noodzakelijk is voor de doelstellingen van het tableau of van de lijst van stagiairs.

De vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaars-rentmeesters zijn onderworpen aan opleidingsverplichtingen en aan bijzondere controles, waarvan de Koning de nadere regels bepaalt.

De vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaars-rentmeesters zijn onderworpen aan opleidingsverplichtingen en aan bijzondere controles, waarvan de Koning de nadere regels bepaalt.

Ingeval zij hun activiteit in het kader van een rechtspersoon uitoefenen, zijn de vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaars-rentmeesters eveneens onderworpen aan vereisten met betrekking tot het minimumkapitaal, waarvan de Koning de nadere voorwaarden bepaalt.

~~Ingeval zij hun activiteit in het kader van een rechtspersoon uitoefenen, zijn de vastgoedmakelaars-bemiddelaars, de vastgoedmakelaars-syndici en de vastgoedmakelaars-rentmeesters eveneens onderworpen aan vereisten met betrekking tot het minimumkapitaal, waarvan de Koning de nadere voorwaarden bepaalt.~~

Art. 4.

Art. 4.

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die ertoe gemachtigd is overeenkomstig deze wet het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en wiens aansprakelijkheid kan worden verbonden wegens de handelingen die hij beroepshalve stelt of wegens de handelingen van zijn aangestelden, dient door een verzekering te worden gedekt.

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die ertoe gemachtigd is overeenkomstig deze wet het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en wiens aansprakelijkheid kan worden verbonden wegens de handelingen die hij beroepshalve stelt of wegens de handelingen van zijn aangestelden, dient door een verzekering te worden gedekt.

De Koning bepaalt de regels en de voorwaarden van de verzekering die een adequate risicodekking ten voordele van de ontvanger van de diensten, die geleverd worden door de vastgoedmakelaar, mogelijk dient te maken, onder meer:

De Koning bepaalt de regels en de voorwaarden van de verzekering die een adequate risicodekking ten voordele van de ontvanger van de diensten, die geleverd worden door de vastgoedmakelaar, mogelijk dient te maken, onder meer:

- het minimaal te waarborgen plafond;
- de duur van de waarborg;
- de risico's die gedekt moeten worden.

- het minimaal te waarborgen plafond;
- de duur van de waarborg;
- de risico's die gedekt moeten worden.

Wanneer het beroep van vastgoedmakelaar overeenkomstig deze wet wordt uitgeoefend door een rechtspersoon, zijn alle zaakvoerders, actieve vennoten, bestuurders en leden van het directiecomité hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.

Wanneer het beroep van vastgoedmakelaar overeenkomstig deze wet wordt uitgeoefend door een rechtspersoon, zijn alle ~~zaakvoerders, actieve vennoten, bestuurders en leden van het directiecomité~~ **leden van het bestuursorgaan en werkende vennoten** hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.

De attesten afgeleverd door verzekeringsmaatschappijen uit andere lidstaten worden gelijkgesteld, op voorwaarde dat het doel en de geboden dekking van de waarborg gelijkwaardig is of in wezen vergelijkbaar is met die voorzien op grond van de wettelijke of reglementaire bepalingen die in België van kracht zijn, wat betreft het verzekerde risico, het verzekerde bedrag of het plafond van de waarborg, alsook de activiteiten die eventueel van de dekking zijn uitgesloten. Indien de waarborg slechts ten dele gelijkwaardig is, kan het Instituut voor de nog niet gedekte elementen een aanvullende waarborg eisen.

Art. 5.

§ 1. Niemand kan het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij beroofd is van zijn politieke en burgerlijke rechten of in staat van faillissement is verklaard zonder eerherstel te hebben verkregen of indien zijn uittreksel uit het strafregister vermeldt, op het tijdstip dat hij de toegang aanvraagt, dat hij in België of in een andere lidstaat van de Europese Unie, één van de volgende straffen heeft opgelopen:

1° een criminele straf;

2° een gevangenisstraf zonder uitstel van ten minste een jaar voor een van de misdrijven vermeld in artikel 1 van het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod op te leggen;

3° een strafrechtelijke geldboete van ten minste 2500 euro vóór toepassing van de opdecimen, wegens inbreuk op de wetgeving betreffende het voorkomen van het witwassen en de financiering van terrorisme.

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

De attesten afgeleverd door verzekeringsmaatschappijen uit andere lidstaten worden gelijkgesteld, op voorwaarde dat het doel en de geboden dekking van de waarborg gelijkwaardig is of in wezen vergelijkbaar is met die voorzien op grond van de wettelijke of reglementaire bepalingen die in België van kracht zijn, wat betreft het verzekerde risico, het verzekerde bedrag of het plafond van de waarborg, alsook de activiteiten die eventueel van de dekking zijn uitgesloten. Indien de waarborg slechts ten dele gelijkwaardig is, kan het Instituut voor de nog niet gedekte elementen een aanvullende waarborg eisen.

Art. 5.

§ 1. Niemand kan het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij beroofd is van zijn politieke en burgerlijke rechten of in staat van faillissement is verklaard zonder eerherstel te hebben verkregen of indien zijn uittreksel uit het strafregister vermeldt, op het tijdstip dat hij de toegang aanvraagt, dat hij in België of in een andere lidstaat van de Europese Unie, één van de volgende straffen heeft opgelopen:

1° een criminele straf;

2° een gevangenisstraf zonder uitstel van ten minste een jaar voor een van de misdrijven vermeld in artikel 1 van het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod op te leggen;

3° een strafrechtelijke geldboete van ten minste 2500 euro vóór toepassing van de opdecimen, wegens inbreuk op de wetgeving betreffende het voorkomen van het witwassen en de financiering van terrorisme.

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

Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-rentmeester uitoefenen, indien hij niet ingeschreven is op ten minste een van de twee kolommen van het bewuste tableau.

§ 2. De vastgoedmakelaars zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen, waarvan de Koning de nadere voorwaarden bepaalt:

1. a) voor de natuurlijke personen, houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel;

b) voor de rechtspersonen, beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 10.

2. de voorschriften van de plichtenleer naleven;

Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar-rentmeester uitoefenen, indien hij niet ingeschreven is op ten minste een van de twee kolommen van het bewuste tableau.

§ 2. De vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° a) hetzij houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning en, voor de personen die niet vrijgesteld zijn van de stage, voldoen aan de verplichtingen van het stagereglement, bedoeld in artikel 8, § 1, van de kaderwet;

b) hetzij over een pertinente beroepservaring beschikken door de uitoefening op voltijdse basis van beroepsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2, 5°, 6° of 7°, gedurende zes jaar tijdens de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving op het tableau en geslaagd zijn voor de praktische bekwaamheidsproef bedoeld in het stagereglement; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.

De personen bedoeld in het eerste lid, 1°, b), leveren het bewijs van hun beroepservaring door alle middelen. Die bewijsstukken worden beoordeeld door de bevoegde Uitvoerende Kamer. Indien ze slagen voor de praktische bekwaamheidsproef, worden ze op het tableau ingeschreven. Indien zij niet slagen, kunnen ze de praktische bekwaamheidsproef een tweede keer afleggen. Bij een tweede onvoldoende kunnen deze personen hun inschrijving op de lijst van stagiairs vragen volgens de voorwaarden bedoeld in de paragrafen 1 en 2, eerste lid, 1°, a), of, na een termijn van drie jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het resultaat van de praktische bekwaamheidsproef definitief geworden is, de praktische bekwaamheidsproef opnieuw afleggen. Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.

§ 2/1. De vastgoedmakelaars, rechtspersonen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 10; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.

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

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

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

§ 5. De onderdanen van een lidstaat die een bekwaamheidsattest of een opleidingstitel bedoeld in § 2, 1.a) hebben verworven, zijn onderworpen aan alle voorwaarden en genieten van alle rechten voorzien in de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties, onverminderd de bepalingen voorzien door of op basis van deze wet.

Art. 6.

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

Art. 7.

Elke natuurlijke persoon, die op een van de kolommen van het tableau van vastgoedmakelaars of van de lijst van stagiairs is ingeschreven, is verplicht tijdens de uitoefening van zijn

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

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

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

§ 5. De onderdanen van een lidstaat die een bekwaamheidsattest of een opleidingstitel bedoeld in § 2, 1.a) hebben verworven, zijn onderworpen aan alle voorwaarden en genieten van alle rechten voorzien in de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties, onverminderd de bepalingen voorzien door of op basis van deze wet.

Art. 6.

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

Art. 7.

Elke natuurlijke persoon, die op een van de kolommen van het tableau van vastgoedmakelaars of van de lijst van stagiairs is ingeschreven, is verplicht tijdens de uitoefening van zijn

beroepsactiviteiten de beroepstitel te voeren waaronder hij in de kolom op het tableau van vastgoedmakelaars of op de lijst van stagiaires is ingeschreven.

Art. 8.

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

beroepsactiviteiten de beroepstitel te voeren waaronder hij in de kolom op het tableau van vastgoedmakelaars of op de lijst van stagiaires is ingeschreven.

Art. 8.

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

Er wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten die het beroep uitoefenen in een rechtspersoon die al dan niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut of die de effectieve leiding hebben over een afdeling waar het beroep uitgeoefend wordt, het beroep als zelfstandige uitoefenen

Er wordt ook op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten bedoeld in artikel 10, § 1, 1°, en § 2, tweede lid, als zelfstandige de handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar verrichten of de rechtspersoon als zelfstandige vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.

Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf, zelfs niet als werknemer.

Afdeling 2. - Vrije dienstverrichting

Art. 9.

Afdeling 2. - Vrije dienstverrichting

Art. 9.

§ 1. De onderdanen van een lidstaat zijn gemachtigd om tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen zonder de voorwaarden te moeten vervullen van artikel 5, maar onder voorbehoud van de naleving van de deontologische regels die rechtstreeks verband houden met de beroepskwalificaties, volgens de nadere regels voorzien in de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties en in § 2 indien zij:

1° op wettige wijze zijn gevestigd in een andere lidstaat om er hetzelfde beroep uit te oefenen en;

2° het beroep van vastgoedmakelaar gedurende de tien jaar die voorafgaan aan de dienstverrichting gedurende ten minste een jaar hebben uitgeoefend in één of meerdere lidstaten, indien het beroep niet gereguleerd is in de lidstaat van vestiging.

Het tijdelijke en incidentele karakter van de dienstverrichting wordt door de Uitvoerende Kamer per geval beoordeeld, met name in functie van de duur, de frequentie, de regelmaat en de continuïteit.

§ 2. In toepassing van artikel 9 van de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties stellen de personen bedoeld in § 1 die zich voor het eerst naar België begeven om er tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, het Instituut hiervan vooraf in kennis door middel van een schriftelijke verklaring, met daarin de gegevens betreffende verzekeringsdekking of andere middelen van persoonlijke of collectieve bescherming inzake beroepsaansprakelijkheid.

Deze verklaring wordt eenmaal per jaar hernieuwd indien de dienstverrichter voornemens is om diensten te verrichten in België op een tijdelijke en incidentele manier tijdens het desbetreffende jaar. De dienstverrichter mag de verklaring met alle middelen aanleveren.

Bovendien bij de eerste dienstverrichting of indien zich een wezenlijke verandering heeft voorgedaan in de door de documenten gestaafe situatie, bezorgt de dienstverrichter ook de documenten voorzien in artikel 9, § 2, a) tot d), van de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties.

§ 1. De onderdanen van een lidstaat zijn gemachtigd om tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen zonder de voorwaarden te moeten vervullen van artikel 5, maar onder voorbehoud van de naleving van de deontologische regels die rechtstreeks verband houden met de beroepskwalificaties, volgens de nadere regels voorzien in de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties en in § 2 indien zij:

1° op wettige wijze zijn gevestigd in een andere lidstaat om er hetzelfde beroep uit te oefenen en;

2° het beroep van vastgoedmakelaar gedurende de tien jaar die voorafgaan aan de dienstverrichting gedurende ten minste een jaar hebben uitgeoefend in één of meerdere lidstaten, indien het beroep niet gereguleerd is in de lidstaat van vestiging.

Het tijdelijke en incidentele karakter van de dienstverrichting wordt door de Uitvoerende Kamer per geval beoordeeld, met name in functie van de duur, de frequentie, de regelmaat en de continuïteit.

§ 2. In toepassing van artikel 9 van de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties stellen de personen bedoeld in § 1 die zich voor het eerst naar België begeven om er tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, het Instituut hiervan vooraf in kennis door middel van een schriftelijke verklaring, met daarin de gegevens betreffende verzekeringsdekking of andere middelen van persoonlijke of collectieve bescherming inzake beroepsaansprakelijkheid.

Deze verklaring wordt eenmaal per jaar hernieuwd indien de dienstverrichter voornemens is om diensten te verrichten in België op een tijdelijke en incidentele manier tijdens het desbetreffende jaar. De dienstverrichter mag de verklaring met alle middelen aanleveren.

Bovendien bij de eerste dienstverrichting of indien zich een wezenlijke verandering heeft voorgedaan in de door de documenten gestaafe situatie, bezorgt de dienstverrichter ook de documenten voorzien in artikel 9, § 2, a) tot d), van de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties.

Afdeling 2/1. 1 - Vrijheid van vestiging en vrij verrichten van diensten - Europese beroepskaart

Art. 9/1.

§ 1. De onderdanen van een lidstaat die houder zijn van een opleidingstitel bedoeld in artikel 5, § 2, 1.a), die beantwoordt aan de voorwaarden bepaald door de Koning en werd afgeleverd in België, kunnen aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars vragen om, via het door de Commissie ter beschikking gestelde instrument dat een IMI-bestand aanmaakt:

1° ofwel alle nodige voorbereidende stappen uit te voeren voor het onderzoek van hun individuele dossier voor het bekomen van een Europese beroepskaart om zich te vestigen in een andere lidstaat;

2° ofwel de Europese beroepskaart af te geven om het beroep tijdelijk en incidenteel in een andere lidstaat uit te oefenen.

§ 2. De onderdanen van een lidstaat die houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel bedoeld in artikel 5, § 2, 1.a), dat of die beantwoordt aan de voorwaarden bepaald door de Koning en afgeleverd is door een andere lidstaat, kunnen een aanvraag om Europese beroepskaart indienen om het beroep in België uit te oefenen ofwel in het kader van de vrijheid van vestiging, ofwel in het kader van de vrije dienstverrichting.

§ 3. Overeenkomstig de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties zijn de voorwaarden voor het bekomen van een Europese beroepskaart dezelfde als degene die vastgelegd worden voor de erkenning van de beroepskwalificaties. De procedure wordt bepaald door de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties en door de uitvoeringsVerordening (EU) 2015/983 van de Commissie van 24 juni 2015 betreffende de procedure voor de afgifte van de Europese beroepskaart en de toepassing van het waarschuwingsmechanisme, overeenkomstig Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad.

§ 4. De bevoegde Uitvoerende Kamer neemt de beslissingen over het al dan niet afleveren van een

Afdeling 2/1. 1 - Vrijheid van vestiging en vrij verrichten van diensten - Europese beroepskaart

Art. 9/1.

§ 1. De onderdanen van een lidstaat die houder zijn van een opleidingstitel bedoeld in artikel 5, § 2, 1.a), die beantwoordt aan de voorwaarden bepaald door de Koning en werd afgeleverd in België, kunnen aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars vragen om, via het door de Commissie ter beschikking gestelde instrument dat een IMI-bestand aanmaakt:

1° ofwel alle nodige voorbereidende stappen uit te voeren voor het onderzoek van hun individuele dossier voor het bekomen van een Europese beroepskaart om zich te vestigen in een andere lidstaat;

2° ofwel de Europese beroepskaart af te geven om het beroep tijdelijk en incidenteel in een andere lidstaat uit te oefenen.

§ 2. De onderdanen van een lidstaat die houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel bedoeld in artikel 5, § 2, 1.a), dat of die beantwoordt aan de voorwaarden bepaald door de Koning en afgeleverd is door een andere lidstaat, kunnen een aanvraag om Europese beroepskaart indienen om het beroep in België uit te oefenen ofwel in het kader van de vrijheid van vestiging, ofwel in het kader van de vrije dienstverrichting.

§ 3. Overeenkomstig de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties zijn de voorwaarden voor het bekomen van een Europese beroepskaart dezelfde als degene die vastgelegd worden voor de erkenning van de beroepskwalificaties. De procedure wordt bepaald door de wet van 12 februari 2008 betreffende de beroepskwalificaties en door de uitvoeringsVerordening (EU) 2015/983 van de Commissie van 24 juni 2015 betreffende de procedure voor de afgifte van de Europese beroepskaart en de toepassing van het waarschuwingsmechanisme, overeenkomstig Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad.

§ 4. De bevoegde Uitvoerende Kamer neemt de beslissingen over het al dan niet afleveren van een

Europese beroepskaart. Tegen haar beslissing of tegen het uitblijven van een beslissing binnen de termijnen vastgelegd voor het onderzoek van een aanvraag om erkenning van beroepskwalificaties, kan beroep worden aangetekend bij de bevoegde Kamer van Beroep of in laatste instantie bij het Hof van Cassatie volgens dezelfde regels als die voorzien voor elk beroep tegen een beslissing inzake een aanvraag tot erkenning van beroepskwalificaties. Wanneer de aanvraag voor een Europese beroepskaart ingediend wordt door een onderdaan die geen vestiging heeft in België en die het beroep in een andere lidstaat wil uitoefenen, is de bevoegde Uitvoerende Kamer die van zijn verblijfplaats.

Art. 9/2.

De Koning kan de bepalingen van deze wet en de besluiten genomen in uitvoering ervan opheffen, wijzigen, aanvullen of vervangen om de omzetting in nationaal recht van de richtlijn betreffende de erkenning van de beroepskwalificaties te verzekeren.

Europese beroepskaart. Tegen haar beslissing of tegen het uitblijven van een beslissing binnen de termijnen vastgelegd voor het onderzoek van een aanvraag om erkenning van beroepskwalificaties, kan beroep worden aangetekend bij de bevoegde Kamer van Beroep of in laatste instantie bij het Hof van Cassatie volgens dezelfde regels als die voorzien voor elk beroep tegen een beslissing inzake een aanvraag tot erkenning van beroepskwalificaties. Wanneer de aanvraag voor een Europese beroepskaart ingediend wordt door een onderdaan die geen vestiging heeft in België en die het beroep in een andere lidstaat wil uitoefenen, is de bevoegde Uitvoerende Kamer die van zijn verblijfplaats.

Art. 9/2.

De Koning kan de bepalingen van deze wet en de besluiten genomen in uitvoering ervan opheffen, wijzigen, aanvullen of vervangen om de omzetting in nationaal recht van de richtlijn betreffende de erkenning van de beroepskwalificaties te verzekeren.

Art. 9/3.

Art. 9/3. Er wordt binnen het Instituut een register bijgehouden dat de dienstverrichters bevat die het beroep tijdelijk en incidenteel uitoefenen in België.

De persoonsgegevens uit het register die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende:

1° de naam en voornaam van de ingeschreven persoon;

2° de contactgegevens;

3° het inschrijvingsnummer in het register.

De andere informatie die bezorgd wordt in het kader van de verklaring en de dienstverrichting bedoeld in artikel 9 zijn niet openbaar en worden bewaard in het inschrijvingsdossier van de persoon bedoeld in artikel 9.

Onder voorbehoud van de specifieke regels met betrekking tot de leden, is artikel 12/1 eveneens van toepassing op de verwerking van deze gegevens.

De Koning kan gegevens wijzigen, opheffen of toevoegen om te voldoen aan het Europees recht dat van toepassing is op die personen.

Afdeling 3. - Uitoefening in het kader van een rechtspersoon

Afdeling 3. – Uitoefening van het beroep door een rechtspersoon ingeschreven op het tableau van het Instituut of in een rechtspersoon die niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut

Art. 10.

Art. 10.

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

§ 1. De rechtspersoon mag het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige lasthebbers die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen overeenkomstig artikel 5;

1° meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en van wie de vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 2:55 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zelf ook gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen;

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

2° overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermeldt zijn doel de beroepsactiviteiten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en, in voorkomend geval, de andere activiteiten die mogen uitgeoefend worden en die niet onverenigbaar mogen zijn met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

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

3° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen of rechtspersonen waarvan het doel en/of de activiteiten

onverenigbaar zijn met het beroep van vastgoedmakelaar;

4° ten minste 60 % van de aandelen alsook van de stemrechten moeten, rechtstreeks of onrechtstreeks, in het bezit zijn van natuurlijke personen die ertoe gemachtigd werden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen onvereenkomstig artikel 5; alle overige aandelen mogen slechts in het bezit zijn van natuurlijke personen of rechtspersonen, die een niet-onverenigbaar beroep uitoefenen en opgegeven zijn bij het Instituut en voor zover deze natuurlijke personen of de uiteindelijke begunstigden van deze rechtspersonen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van veroordelingen bedoeld in artikel 5, § 1, eerste lid;

4° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de kolommen van het tableau van het Instituut.

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

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

§ 1/1. Onverminderd de toepassing van artikel 8, mogen onder de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon enkel de personen bedoeld onder paragraaf 1, 1°, evenals de werkende vennoten die gemachtigd zijn het beroep uit te oefenen, voor de toepassing van deze wet, in het kader van hun mandaat handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Onverminderd de verplichtingen van de rechtspersoon om de deontologische regels na te leven, zijn die personen ook onderworpen aan de deontologische regels in het kader van de verrichting van die handelingen.

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de zaakvoerders, bestuurders en/of actieve vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk

§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten volledig burgerlijk

voor de handelingen gesteld in de uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon.

aansprakelijk voor de handelingen gesteld bij de uitoefening van het beroep in het kader van de rechtspersoon.

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

Onverminderd de toepassing van artikel 8, is minstens één lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot ingeschreven bij het Instituut in de overeenkomstige kolom van het tableau of van de lijst evenals, als het om een rechtspersoon gaat, zijn vaste vertegenwoordiger.

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

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

Art. 11.

Als wegens het overlijden van een natuurlijke persoon bedoeld in artikel 10, § 2, 1°, of 4°, de rechtspersoon niet meer beantwoordt aan de vereiste voorwaarden om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, beschikt deze over een termijn van zes maanden om die voorwaarden na te komen. Gedurende die termijn mag de rechtspersoon nog het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen.

Art. 11.

Als wegens het overlijden van een natuurlijke persoon bedoeld in artikel 10, § 2, 1°, of 4°, de rechtspersoon niet meer beantwoordt aan de vereiste voorwaarden om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, beschikt deze over een termijn van zes maanden om die voorwaarden na te komen. Gedurende die termijn mag de rechtspersoon nog het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen.

Art. 12.

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

Art. 12.

De stagiair kan slechts een rechtspersoon bedoeld in artikel 10, § 1, oprichten of er vennoot of lid van het bestuursorgaan van zijn, indien het een rechtspersoon betreft waarin hij het beroep samen met zijn stagemester uitoefent of met een natuurlijke persoon die is ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars.

Afdeling 4. - Verwerking van persoonsgegevens

Art. 12/1.

Het Instituut verwerkt de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitoefening van zijn opdrachten in overeenstemming met Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, hierna te noemen “de algemene Verordening gegevensbescherming”. Het Instituut is de verwerkingsverantwoordelijke bedoeld in die Verordening.

Het Instituut duidt een functionaris voor gegevensbescherming aan die belast is met de functie en de opdrachten bedoeld in de algemene Verordening gegevensbescherming.

In het kader van zijn taken, en met name het identificeren en contacteren van zijn leden en het verzekeren van de regelmatigheid van de verkiezingen door de hoedanigheid van de kiezers en de kandidaten te controleren, kan het Instituut met name gebruik maken van het identificatienummer in het Rijksregister, het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid of, in bijkomende orde, de naam, de voornaam, de geboortedatum, het beroepsadres, de woonplaats en de contactgegevens van zijn leden inzamelen.

Alleen de naam, de voornaam, het beroepsadres, de professionele contactgegevens en het inschrijvingsnummer op het tableau of de lijst mogen worden gepubliceerd om een bij het Instituut ingeschreven persoon te identificeren.

De persoonsgegevens die door het Instituut worden verwerkt, mogen slechts gedurende maximaal tien jaar na de weglating van de ingeschreven persoon bewaard worden, tenzij die gegevens verband houden met het beheer van een lopend geschil en voor zover die gegevens strikt noodzakelijk zijn voor het beheer van dat geschil en gedurende de tijd die strikt noodzakelijk is voor het beheer van dat geschil.

De Koning kan ook specifieke bewaartermijnen voor gegevens vaststellen op basis van het doel en de aard van de betrokken gegevens, zonder dat deze termijnen de in het vijfde lid vastgestelde maximumtermijn mogen overschrijden.

HOOFDSTUK 4. - Tucht

Afdeling 1. - Deontologische verplichtingen

Art. 13.

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

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

1° zich houden aan de beginselen van loyaliteit, onafhankelijkheid, integriteit, toewijding en waardigheid die ten grondslag liggen aan het beroep;

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

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

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

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

Art. 14.

HOOFDSTUK 4. - Tucht

Afdeling 1. - Deontologische verplichtingen

Art. 13.

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

Deze **deontologische regels** ~~deontologische normen~~ bepalen minimaal de volgende verplichtingen voor de beroepsbeoefenaars:

1° zich houden aan de beginselen van loyaliteit, onafhankelijkheid, integriteit, toewijding en waardigheid die ten grondslag liggen aan het beroep;

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

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

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

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

Art. 14.

§ 1. De vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij hun plichten hebben verzuimd, worden bestraft met een of meer van de volgende tuchtstraffen :

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15. tot en met 21

§ 1. De vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij hun plichten hebben verzuimd, worden bestraft met een of meer van de volgende tuchtstraffen :

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

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

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

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

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

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

§ 5. De Koning bepaalt de wijze waarop deze tuchtstraffen kunnen worden uitgesproken. **Hij kan daarbij onder andere rekening houden met de eigenheid van de activiteiten gedefinieerd in artikel 2, 5°, 6° en 7°.** Tevens stelt hij de regels vast volgens welke gebeurlijk eerherstel wordt verleend.

ongewijzigd

Art. 21/1.

In afwijking van artikel 8, § 3, van de kaderwet, kunnen het Bureau, de rechtskundig assessor en de rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen elk beslissen om, naar aanleiding van de in gevolge de artikelen 18, § 2 en 20, §§ 2 en 4 overgemaakte beslissingen, de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te verzoeken op basis van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek om alle nuttige bewarende maatregelen te nemen, onder andere de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen waarop gelden van derden staan.

Indien de maatregel een vastgoedmakelaar syndicus betreft, vervangt de voorlopig bewindvoerder aangeduid overeenkomstig het eerste lid de vastgoedmakelaar als syndicus van mede-eigendommen, zonder afbreuk te doen aan de aanduiding van een voorlopige syndicus op basis van artikel 577-8, § 7, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. Het Bureau baseert zich voor het nemen van de beslissing tot het vragen van bewarende maatregelen zoals bedoeld in paragraaf 1 op de nota inzake het doorsturingsbeleid opgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de minister bevoegd voor Middenstand.

Het verzoek bedoeld in paragraaf 1 wordt ingediend met het oog op het verdedigen van het collectief belang van de leden van het Instituut en om elke aantasting van de eerbaarheid van het beroep te voorkomen, evenals ter voorkoming van de schade die zou kunnen worden aangericht aan derden.

Art. 21/2.

§ 1. Elke vastgoedmakelaar die de activiteiten bedoeld in artikel 2, 5° en 7°, uitoefent maakt een onderscheid tussen zijn eigen gelden en derdengelden.

De gelden die vastgoedmakelaars in de uitoefening van hun beroep ontvangen ten behoeve van cliënten of derden worden gestort op een of meer rekeningen

Art. 21/1.

In afwijking van artikel 8, § 3, van de kaderwet, kunnen het Bureau, de rechtskundig assessor en de rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen elk beslissen om, naar aanleiding van de in gevolge de artikelen 18, § 2 en 20, §§ 2 en 4 overgemaakte beslissingen, de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te verzoeken op basis van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek om alle nuttige bewarende maatregelen te nemen, onder andere de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen waarop gelden van derden staan.

Indien de maatregel een vastgoedmakelaar syndicus betreft, vervangt de voorlopig bewindvoerder aangeduid overeenkomstig het eerste lid de vastgoedmakelaar als syndicus van mede-eigendommen, zonder afbreuk te doen aan de aanduiding van een voorlopige syndicus op basis van artikel ~~577-8, § 7~~ **3.89, § 8**, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. Het Bureau baseert zich voor het nemen van de beslissing tot het vragen van bewarende maatregelen zoals bedoeld in paragraaf 1 op de nota inzake het doorsturingsbeleid opgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de minister bevoegd voor Middenstand.

Het verzoek bedoeld in paragraaf 1 wordt ingediend met het oog op het verdedigen van het collectief belang van de leden van het Instituut en om elke aantasting van de eerbaarheid van het beroep te voorkomen, evenals ter voorkoming van de schade die zou kunnen worden aangericht aan derden.

Art. 21/2.

§ 1. Elke vastgoedmakelaar die de activiteiten bedoeld in artikel 2, 5° en 7°, uitoefent maakt een onderscheid tussen zijn eigen gelden en derdengelden.

De gelden die vastgoedmakelaars in de uitoefening van hun beroep ontvangen ten behoeve van cliënten of derden worden gestort op een of meer rekeningen

geopend op hun naam of op naam van hun vennootschap, met vermelding van hun of haar hoedanigheid. Deze rekening of rekeningen worden geopend overeenkomstig de door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars vast te stellen regels.

De vastgoedmakelaar verhandelt gelden van cliënten of derden via deze rekening. Hij verzoekt cliënten en derden steeds om deze gelden uitsluitend op deze rekening te storten.

Het beheer van deze rekening berust uitsluitend bij de vastgoedmakelaar, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

§ 2. De in paragraaf 1 bedoelde rekeningen omvatten de derdenrekeningen en de rubriekrekeningen.

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend met betrekking tot een bepaald dossier of voor een bepaalde cliënt.

§ 3. De derdenrekening en de rubriekrekening zijn rekeningen geopend bij een door de Nationale Bank van België op grond van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen vergunde instelling of bij de Deposito- en Consignatiekas en die minstens voldoen aan volgende eisen:

1° de derdenrekening en de rubriekrekening mogen nooit een debetsaldo vertonen;

2° op de derdenrekening of een rubriekrekening mag geen krediet in welke vorm ook, worden toegestaan. Die rekeningen kunnen nooit tot zekerheid dienen;

3° elke schuldvergelijking, fusie of bepaling van eenheid van rekening tussen de derdenrekening, de rubriekrekening en andere bankrekeningen is uitgesloten. Nettingovereenkomsten kunnen op deze rekeningen geen toepassing vinden.

geopend op hun naam of op naam van hun vennootschap, met vermelding van hun of haar hoedanigheid. Deze rekening of rekeningen worden geopend overeenkomstig de door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars vast te stellen regels.

De vastgoedmakelaar verhandelt gelden van cliënten of derden via deze rekening. Hij verzoekt cliënten en derden steeds om deze gelden uitsluitend op deze rekening te storten.

Het beheer van deze rekening berust uitsluitend bij de vastgoedmakelaar, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

§ 2. De in paragraaf 1 bedoelde rekeningen omvatten de derdenrekeningen en de rubriekrekeningen.

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend met betrekking tot een bepaald dossier of voor een bepaalde cliënt.

§ 3. De derdenrekening en de rubriekrekening zijn rekeningen geopend bij een door de Nationale Bank van België op grond van de wet van ~~22 maart 1993~~ **25 april 2014** op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen vergunde instelling of bij de Deposito- en Consignatiekas en die minstens voldoen aan volgende eisen:

1° de derdenrekening en de rubriekrekening mogen nooit een debetsaldo vertonen;

2° op de derdenrekening of een rubriekrekening mag geen krediet in welke vorm ook, worden toegestaan. Die rekeningen kunnen nooit tot zekerheid dienen;

3° elke schuldvergelijking, fusie of bepaling van eenheid van rekening tussen de derdenrekening, de rubriekrekening en andere bankrekeningen is uitgesloten. Nettingovereenkomsten kunnen op deze rekeningen geen toepassing vinden.

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars kan aanvullende regels inzake de verhandeling van gelden van cliënten of derden vaststellen.

§ 4. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden of, wat de vastgoedmakelaar-rentmeester betreft, andersluidende overeenkomst, stort de vastgoedmakelaar de op zijn derdenrekening ontvangen gelden zo vlug als mogelijk door aan de rechthebbende.

Ingeval de vastgoedmakelaar om gegronde redenen de gelden niet binnen vier maanden na ontvangst aan de rechthebbende kan overmaken, stort hij ze op een rubriekrekening.

Onverminderd de toepassing van dwingende rechtsregels, is het tweede lid niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag om de twee jaar aan de economische toestand aanpassen. Deze aanpassing geldt vanaf 1 januari van het jaar volgend op de bekendmaking van het aanpassingsbesluit.

§ 5. De Koning kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het beheer, de toegang, de controle en het toezicht op de in § 2 bedoelde rekeningen.

Door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt een toezichtregeling ingevoerd en georganiseerd, waarin minstens wordt bepaald door wie, waarop, wanneer en hoe toezicht wordt gehouden op de naleving van de bepalingen bedoeld in de paragrafen 1 tot en met 4, voor wat de rubriekrekeningen en de derdenrekeningen betreft met uitzondering van de rekeningen die beheerd worden in het kader van een gerechtelijk mandaat. Deze toezichtregeling bepaalt in het bijzonder de sancties en maatregelen die in geval van overtreding genomen kunnen worden. Ze doet geen afbreuk aan andere wettelijke bepalingen die voorzien in een toezicht op de gelden ontvangen op de in § 2 bedoelde rekeningen.

§ 6. Alle sommen ongeacht het bedrag ervan die door de gerechtigde niet zijn teruggevorderd, noch aan hem zijn overgemaakt twee jaar na de afsluiting

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars kan aanvullende regels inzake de verhandeling van gelden van cliënten of derden vaststellen.

§ 4. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden of, wat de vastgoedmakelaar-rentmeester betreft, andersluidende overeenkomst, stort de vastgoedmakelaar de op zijn derdenrekening ontvangen gelden zo vlug als mogelijk door aan de rechthebbende.

Ingeval de vastgoedmakelaar om gegronde redenen de gelden niet binnen vier maanden na ontvangst aan de rechthebbende kan overmaken, stort hij ze op een rubriekrekening.

Onverminderd de toepassing van dwingende rechtsregels, is het tweede lid niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag om de twee jaar aan de economische toestand aanpassen. Deze aanpassing geldt vanaf 1 januari van het jaar volgend op de bekendmaking van het aanpassingsbesluit.

§ 5. De Koning kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het beheer, de toegang, de controle en het toezicht op de in § 2 bedoelde rekeningen.

Door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt een toezichtregeling ingevoerd en georganiseerd, waarin minstens wordt bepaald door wie, waarop, wanneer en hoe toezicht wordt gehouden op de naleving van de bepalingen bedoeld in de paragrafen 1 tot en met 4, voor wat de rubriekrekeningen en de derdenrekeningen betreft met uitzondering van de rekeningen die beheerd worden in het kader van een gerechtelijk mandaat. Deze toezichtregeling bepaalt in het bijzonder de sancties en maatregelen die in geval van overtreding genomen kunnen worden. Ze doet geen afbreuk aan andere wettelijke bepalingen die voorzien in een toezicht op de gelden ontvangen op de in § 2 bedoelde rekeningen.

§ 6. Alle sommen ongeacht het bedrag ervan die door de gerechtigde niet zijn teruggevorderd, noch aan hem zijn overgemaakt twee jaar na de afsluiting

van het dossier naar aanleiding waarvan zij door de vastgoedmakelaar werden ontvangen, worden door de vastgoedmakelaar in de Deposito- en Consignatiekas gestort. De termijn wordt geschorst tot zolang deze sommen het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde of gerechtigden, die door de vastgoedmakelaar worden aangewezen. Ze worden door de Deposito- en Consignatiekas ter beschikking van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de Deposito- en Consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934.

van het dossier naar aanleiding waarvan zij door de vastgoedmakelaar werden ontvangen, worden door de vastgoedmakelaar in de Deposito- en Consignatiekas gestort. De termijn wordt geschorst tot zolang deze sommen het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde of gerechtigden, die door de vastgoedmakelaar worden aangewezen. Ze worden door de Deposito- en Consignatiekas ter beschikking van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in ~~artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de Deposito- en Consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934~~ **artikel 22 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas.**