

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

17 novembre 2023

PROJET DE LOI**modifiant la loi
du 11 février 2013 organisant
la profession d'agent immobilier****Rapport**

fait au nom de la commission
de l'Économie,
de la Protection des consommateurs
et de l'Agenda numérique
par
Mme **Katrien Houtmeyers**

Sommaire**Pages**

I. Exposé introductif.....	3
II. Discussion	5
III. Votes	10

Voir:

Doc 55 **3601/ (2022/2023)**:
001: Projet de loi.

Voir aussi:

003: Texte adopté par la commission.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

17 november 2023

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

namens de commissie
voor Economie,
Consumentenbescherming
en Digitale Agenda
uitgebracht door
mevrouw **Katrien Houtmeyers**

Inhoud**Blz.**

I. Inleidende uiteenzetting	3
II. Bespreking.....	5
III. Stemmingen	10

Zie:

Doc 55 **3601/ (2022/2023)**:
001: Wetsontwerp.

Zie ook:

003: Tekst aangenomen door de commissie.

10680

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

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Michael Freilich, Katrien Houtmeyers, Anneleen Van Bossuyt
Ecolo-Groen PS	Barbara Creemers, Stefaan Van Hecke, Albert Vicaire Christophe Lacroix, Leslie Leoni, Patrick Prévot
VB	Erik Gilissen, Reccino Van Lommel
MR	Denis Ducarme, Florence Reuter
cd&v	Leen Dierick
PVDA-PTB	Roberto D'Amico
Open Vld	Kathleen Verhelst
Vooruit	Melissa Depraetere

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Mieke Claes, Peter De Roover, Frieda Gijbels, Wouter Raskin
Laurence Hennuy, Olivier Vajda, Dieter Vanbesien, Gilles Vanden Burre Malik Ben Achour, Chanelle Bonaventure, Ahmed Laaouej, Philippe Tison
Katleen Bury, Wouter Vermeersch, Hans Verreyt Mathieu Bihet, Benoît Piedboeuf, Vincent Scoumeau
Koen Geens, Jef Van den Bergh Marco Van Hees, Maria Vindevoghel Robby De Caluwé, Christian Leysen Anja Vanrobaeys, Kris Verduyck

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

Les Engagés Maxime Prévot

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-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 (beigekleurig papier)

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de sa réunion du 8 novembre 2023.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF

M. David Clarinval, vice-premier ministre et ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME et de l'Agriculture, des Réformes institutionnelles et du Renouveau démocratique, indique qu'il avait déjà annoncé, dans sa déclaration de politique générale pour l'année 2023, son intention de moderniser les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par des personnes morales et de faciliter l'accès à cette profession en permettant la prise en compte de l'expérience professionnelle pertinente. Le projet de loi à l'examen répond à ce double objectif.

La loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier fixe les conditions d'accès et d'exercice de la profession d'agent immobilier ainsi que ses modalités de contrôle. Par "agent immobilier", il faut entendre tant les professionnels qui offrent des services de courtage sur des biens immobiliers que ceux qui offrent des services de syndic, ou encore les régisseurs qui exercent, pour le compte de tiers, des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers autres que celles de syndic.

La loi de 2013 distingue deux types de personnes morales: la personne morale dite "Laruelle", du nom de la ministre qui a signé la loi de 2013, et la personne morale "non Laruelle".

Les personnes morales dites Laruelle sont celles qui sont directement inscrites à l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), car ce sont elles qui sont considérées comme exerçant la profession. Il s'agit des personnes morales visées à l'article 10, paragraphe premier, de la loi. Les autres personnes morales visées par la loi ne sont pas inscrites à l'IPI, mais 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.

Le projet de loi à l'examen modifie d'ailleurs le titre de la section 3 de la loi afin de bien faire la distinction entre ces deux modalités d'exercice de la profession par une personne morale.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 8 november 2023.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING

De heer David Clarinval, vice-eersteminister en minister van Middenstand, Zelfstandigen, kmo's en Landbouw, Institutionele Hervormingen en Democratische Vernieuwing, kondigde in zijn algemene beleidsnota voor 2023 reeds zijn voornemen aan om de voorwaarden te moderniseren voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door rechtspersonen, alsook om de toegang tot dit beroep te vergemakkelijken door het mogelijk te maken relevante beroepservaring in aanmerking te nemen. Het voorliggende wetsontwerp beantwoordt aan deze dubbele doelstelling.

De wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar heeft tot doel de voorwaarden voor de toegang tot en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar te bepalen, alsook de nadere regels voor de controle daarop. Onder "vastgoedmakelaar" wordt verstaan zowel de beroepsbeoefenaar die makelaarsdiensten aanbiedt voor onroerende goederen, als diegene die syndicusdiensten aanbiedt, of nog de rentmeesters die voor rekening van derden activiteiten ontwikkelen inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus.

De wet van 2013 maakt een onderscheid tussen twee types rechtspersonen, de Laruelle-rechtspersoon, naar de naam van de minister die de wet in 2013 ondertekende, en de zogeheten niet-Laruelle-rechtspersoon.

De Laruelle-rechtspersonen zijn diegene die rechtstreeks ingeschreven zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), omdat zij beschouwd worden als beroepsbeoefenaars. Het gaat om de rechtspersonen die bedoeld worden in artikel 10, eerste lid, van de wet. De andere rechtspersonen die beoogd worden door de wet, zijn niet ingeschreven bij het BIV, maar de bestuurders, zaakvoerders en/of werkende vennoten zijn volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld in het kader van de uitoefening van het beroep binnen de rechtspersoon.

Het wetsontwerp past trouwens de titel aan van afdeling 3 van de wet, om goed het onderscheid te maken tussen deze twee nadere regels voor de uitoefening van het beroep door een rechtspersoon.

En ce qui concerne les personnes morales inscrites, les modifications apportées visent à rendre les exigences relatives à la représentation des professionnels inscrits plus proportionnées aux objectifs poursuivis au regard des libertés fondamentales garanties par les traités européens que sont la liberté d'entreprendre, de s'établir, de prester des services et d'investir.

Les exigences prévues par 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 qui exercent la profession en qualité de 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.

Les allègements proposés établissent un juste équilibre entre la protection des objectifs d'intérêt général et la nécessité de ne pas limiter plus que nécessaire la liberté d'entreprendre.

Le vice-premier ministre passe ensuite en revue les assouplissements proposés.

Pour les personnes morales dites Laruelle:

1° Toute personne morale Laruelle pourra être membre de l'organe de gestion (alors que, jusqu'à présent, il fallait avoir la qualité de personne physique inscrite à l'IPI).

2° Actuellement, la loi exige que 100 % des membres de l'organe de gestion soient inscrits à l'IPI – la nouvelle loi ramène cette exigence à la majorité (plus de 50 %). 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° Il ne sera plus exigé qu'au moins 60 % du capital soit détenu par des professionnels. Plus aucune exigence de ce type n'est prévue.

4° En conséquence, l'exigence imposant qu'au moins 60 % des droits de vote soient détenus par des professionnels est également supprimée.

De wijzigingen in verband met de ingeschreven rechtspersonen zijn erop gericht de vereisten inzake de vertegenwoordiging van ingeschreven beroepsbeoefenaars meer in verhouding te brengen tot de nagestreefde doelstelling in het licht van de door de Europese verdragen gewaarborgde fundamentele vrijheden, namelijk de vrijheid om te ondernemen, zich te vestigen, diensten te verlenen en te investeren.

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 aan het beroep eigen doelstellingen van algemeen belang te verwezenlijken.

De voorgestelde versoepelingen bieden een juist evenwicht tussen de bescherming van de doelstellingen van algemeen belang en de noodzaak om de vrijheid van ondernemen niet meer dan nodig te beperken.

De vice-eersteminister gaat vervolgens nader in op de ontworpen versoepelingen.

Voor de zogeheten Laruelle-rechtspersonen betreft het de volgende elementen:

1° een rechtspersoon mag lid zijn van het bestuursorgaan (daar waar het tot dusver moest gaan om een natuurlijk persoon ingeschreven bij het BIV).

2° momenteel eist de wet dat 100 % van de leden van het bestuursorgaan ingeschreven is bij het BIV; met de nieuwe wet wordt dat de meerderheid (meer dan 50 %). 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° er wordt niet meer geëist dat het kapitaal voor minstens 60 % in handen is van beroepsbeoefenaars. Er is helemaal geen vereiste meer van dit type;

4° daarmee samenhangend wordt ook de voorwaarde geschrapt dat de stemrechten voor minstens 60 % in handen moet zijn van beroepsbeoefenaars.

Si l'activité est exercée par une personne morale non inscrite, les exigences s'appliqueront uniquement aux personnes physiques responsables de l'exercice de l'activité.

Les règles existantes n'ont été ni modifiées ni assouplies quant à leurs principes mais elles ont été reformulées par souci de clarté. La règle sera qu'une personne au moins qui a la qualité de membre de l'organe de gestion ou d'associé actif pourra être tenue responsable du respect des règles disciplinaires et que les activités professionnelles, y compris la direction effective d'un département, seront effectuées par des professionnels inscrits à l'IPI.

Dès lors, pour assurer un meilleur respect de la déontologie, il est explicitement prévu dans le texte à l'examen qu'une personne radiée ou suspendue ne pourra pas non plus exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail durant sa sanction. Cette disposition vise clairement à éviter qu'un agent immobilier radié ou suspendu continue à exercer l'activité d'agent immobilier comme salarié sous la supervision d'un indépendant qui pourrait alors être un homme de paille.

Le projet de loi à l'examen introduit une autre nouveauté en permettant d'accéder à la profession sur la base d'une expérience professionnelle pertinente. Actuellement, pour accéder à cette profession, il faut avoir suivi une formation et accompli un stage. Dorénavant, une expérience professionnelle pertinente de six ans au moins à temps plein au cours des dix années précédant la demande sera jugée équivalente aux connaissances acquises au cours du stage. Par ailleurs, d'autres professions intellectuelles pourront également accéder plus facilement à la profession. Toutes ces personnes devront, à l'instar des stagiaires IPI, réussir le test d'aptitude de la Chambre exécutive de l'IPI pour pouvoir être inscrites.

Enfin, le vice-premier ministre signale une erreur dans le texte français de la coordination des articles (DOC 55 3601/001). À l'article 5, § 2, alinéa 1^{er}, 1^o, a), les mots "*ou d'une expérience professionnelle*" doivent être supprimés dans la colonne de gauche au bas de la page 59.

II. — DISCUSSION

A. Questions et observations des membres

Mme Katrien Houtmeyers (N-VA) estime qu'il est important que le secteur concerné ait été largement consulté en amont.

Wanneer de activiteit wordt uitgeoefend door een niet-ingeschreven rechtspersoon, gelden de vereisten enkel voor de natuurlijke personen die verantwoordelijk zijn voor de uitoefening van de activiteit.

De bestaande regels worden in beginsel niet gewijzigd of versoepeld, maar herschreven om ze duidelijker te maken. De regel is dat ten minste één 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 die ingeschreven zijn bij het BIV.

In die context en om te zorgen voor een betere naleving van de deontologie, is nu uitdrukkelijk bepaald dat wie geschrapt of geschorst werd, het beroep ook niet in dienstverband mag uitoefenen zolang de sanctie loopt. Het doel van deze bepaling is duidelijk: 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.

Het wetsontwerp introduceert nog een nieuwigheid: de mogelijkheid toegang te krijgen tot het beroep op basis van relevante beroepservaring. Momenteel impliceert de toegang tot het beroep een opleiding en het afleggen van een stage. Een relevante beroepservaring van ten minste zes jaar voltijds in de loop van de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag wordt hier dus beschouwd als equivalent met de kennis verworven tijdens een stage. Daarnaast zullen sommige andere intellectuele beroepen ook gemakkelijker toegang kunnen krijgen tot het beroep. Al deze personen zullen, net zoals de BIV-stagiairs, moeten slagen voor de bekwaamheidsproof van de Uitvoerende Kamer van het BIV om ingeschreven te kunnen worden.

Tot slot wijst de vice-eersteminister op een fout in de Franse tekst van de coördinatie van de artikelen (DOC 55 3601/001), wat artikel 5, § 2, eerste lid, 1^o, a), betreft, waar in de linkerkolom *in fine* van pagina 59 de woorden "*ou d'une expérience professionnelle*" dienen te worden weggelaten.

II. — BESPREKING

A. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Katrien Houtmeyers (N-VA) vindt het belangrijk dat de betrokken sector voorafgaandelijk uitgebreid werd geraadpleegd.

D'une part, il est question d'un durcissement de la réglementation en ce qu'il est prévu que les personnes sanctionnées ne pourront plus non plus exercer la profession d'agent immobilier dans les liens d'un contrat de travail ou à titre salarié durant la sanction. Ce renforcement de la discipline sera positif tant sur le plan déontologique que pour la protection du consommateur. L'intervenante demande s'il est déjà arrivé que des problèmes soient causés par une personne sanctionnée qui ne pouvait plus exercer la profession à titre d'indépendant mais qui était autorisée à l'exercer dans les liens d'un contrat de travail. Elle se pose en outre la question de savoir comment cette matière est réglée dans d'autres États membres de l'Union européenne et si les règles européennes permettent de prendre ces dispositions.

D'autre part, un assouplissement a été prévu, à la demande de la Commission européenne, en ce qui concerne l'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale. Une personne morale pourra dorénavant faire partie de l'organe de gestion et les exigences en matière de capital (notamment) ont été supprimées. Quarante-cinq personnes morales sont aujourd'hui inscrites au tableau. Les conditions seront dorénavant allégées, ce qui pourra influencer favorablement le nombre d'inscriptions. Quelles sont les attentes en la matière? Est-il nécessaire que davantage d'inscriptions viennent s'ajouter?

Enfin, l'intervenante attire l'attention sur le fait qu'une pénurie de main-d'œuvre se profile dans la profession d'agent immobilier. L'IPI l'a déjà évoquée. Dans quelle mesure cette problématique a-t-elle été prise en compte au cours des discussions avec le secteur et quelles mesures a-t-on proposées?

M. Albert Vicaire (Ecolo-Groen) demande de préciser quel est l'impact de ces assouplissements sur les vendeurs et les acheteurs, surtout en termes de garanties, sachant qu'ils mettent en jeu une part importante de patrimoine lors d'une transaction immobilière.

Mme Leslie Leoni (PS) estime que les mesures prévues permettront d'avoir accès à la profession sur la base d'une expérience professionnelle pertinente. Elle souligne que le projet de loi vise aussi à garantir une plus grande efficacité des mesures disciplinaires en empêchant qu'un agent immobilier radié ou suspendu continue à exercer en tant qu'employé sous la supervision d'un homme de paille.

Er is enerzijds sprake van een verstrenging waarbij gesanctioneerde personen tijdens de duur van de straf het beroep van vastgoedmakelaar ook niet meer mogen uitoefenen in dienstverband of als werknemer. Deze versterking van de tuchtwerking komt ten goede aan de professionaliteit van het beroep en aan de bescherming van de consument. Zij wenst te vernemen of de situatie waarin een gesanctioneerd persoon het beroep niet meer mag uitoefenen als zelfstandige maar wel in dienstverband, al tot problemen heeft geleid. Daarnaast vraagt zij zich af hoe dit in andere EU-landen geregeld is en of dit ook toegelaten is overeenkomstig de Europese regels.

Op vraag van de Europese Commissie werd anderzijds een versoepeling ingevoerd voor het uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon. Een rechtspersoon kan nu deel uitmaken van het bestuursorgaan en (onder andere) de kapitaalvoorwaarden werden geschrapt. Er zijn thans 45 rechtspersonen ingeschreven op het tableau. De voorwaarden worden nu versoepeld, wat een positieve impact kan hebben op het aantal inschrijvingen. Wat zijn de verwachtingen hieromtrent? Is het noodzakelijk dat er meer inschrijvingen bijkomen?

Ten slotte vestigt de spreekster de aandacht op het feit dat het beroep van vastgoedmakelaar evolueert in de richting van een knelpuntberoep. Het BIV heeft dit reeds ter sprake gebracht. In welke mate werd met deze problematiek rekening gehouden tijdens de besprekingen met de sector en welke maatregelen worden er voorgesteld?

De heer Albert Vicaire (Ecolo-Groen) verzoekt om te verduidelijken welke weerslag deze versoepelingen hebben op de verkopers en de kopers, met name op het gebied van waarborgen. Bij een vastgoedtransactie wenden zij immers een aanzienlijk deel van hun vermogen aan.

Mevrouw Leslie Leoni (PS) is van oordeel dat de ontworpen maatregelen ervoor zullen zorgen dat wie relevante beroepservaring heeft, toegang kan krijgen tot het beroep. Ze benadrukt dat het wetsontwerp ook doeltreffendere tuchtmaatregelen beoogt: wie werd geschrapt of geschorst als vastgoedmakelaar zal het beroep niet meer kunnen uitoefenen als werknemer onder toezicht van een stroman.

M. Reccino Van Lommel (VB) relève les points positifs du projet de loi, notamment en termes d'accès à la profession sur la base d'une expérience professionnelle pertinente.

Mme Florence Reuter (MR) souligne que ce projet de loi est important car il va permettre de moderniser la profession d'agent immobilier. Elle se demande si le projet de loi avait été rédigé en collaboration avec le secteur et rappelle que les exigences imposées aux personnes morales inscrites à l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) ont été assouplies dans ce texte. Mme Reuter souhaite connaître le nombre de personnes inscrites à l'IPI. Elle observe que les règles, assouplies, prennent dorénavant en compte l'expérience professionnelle mais se demande s'il ne faut pas craindre le retour de certains abus dans la profession.

Mme Leen Dierick (cd&v) rappelle que le projet de loi a pour objet d'assouplir les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier telles qu'elles étaient définies dans la loi du 11 février 2013. Elle insiste sur l'importance de délivrer dans le chef des agents immobiliers une prestation de qualité au profit des acheteurs, pour qui il s'agit d'une décision importante qui n'arrive pas souvent au cours de la vie: la confiance doit guider les relations avec l'agent immobilier. Les modernisations et assouplissements repris dans le projet de loi sont les bienvenus.

L'intervenante pointe néanmoins le problème des agents immobiliers non reconnus et rappelle que 1084 plaintes ont été introduites contre ces agents (accompagnement insuffisant, absence de qualifications pour être reconnus qui a pour conséquence que le consommateur est dupé tout comme les agents reconnus qui souffrent d'une publicité négative pour la profession). Elle se demande ce qui peut être fait pour faire face à cette situation et rappelle qu'il revient légalement à l'IPI de les traquer et de les poursuivre.

Le vice-premier ministre avait répondu que les codes NACE seront adaptés pour différencier l'activité d'un agent IPI et ceux qui ne sont pas reconnus.

M. Maxime Prévot (Les Engagés) estime qu'il est positif que plusieurs précisions et corrections soient apportées, à la demande du secteur concerné, par le projet de loi à l'examen.

Le vice-premier ministre a indiqué, au cours de son exposé, que les exigences de la législation actuelle ont été examinées sous trois angles, à savoir la compétence,

De heer Reccino Van Lommel (VB) wijst op de positieve punten van het wetsontwerp, met name inzake de toegang tot het beroep op basis van relevante beroepservaring.

Mevrouw Florence Reuter (MR) benadrukt dat het een belangrijk wetsontwerp betreft, dat het vastgoedmakelaarsberoep zal moderniseren. Ze vraagt of het wetsontwerp in samenwerking met de sector werd opgesteld en wijst erop dat de vereisten jegens de rechtspersonen die bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) zijn ingeschreven, in deze tekst worden versoepeld. Mevrouw Reuter vraagt hoeveel personen bij het BIV zijn ingeschreven. Ze merkt op dat de versoepelde regels voortaan rekening houden met de beroepservaring, maar ze vraagt of een en ander niet het risico inhoudt dat zich opnieuw bepaalde misstanden zullen voordoen in het beroep.

Mevrouw Leen Dierick (cd&v) brengt in herinnering dat het wetsontwerp ertoe strekt de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, zoals bepaald in de wet van 11 februari 2013, te versoepelen. Ze acht het belangrijk dat de vastgoedmakelaars een kwaliteitsvolle dienstverlening verstrekken aan de kopers; die staan immers voor een gewichtige en zeldzame keuze in hun leven. De relatie met de vastgoedmakelaar moet berusten op vertrouwen. De in het wetsontwerp opgenomen modernisering en versoepelingen zijn welkom.

De spreekster wijst evenwel op het probleem van de niet-erkende vastgoedmakelaars, waartegen de voorbije vijf jaar 1084 klachten werden ingediend (onvoldoende ondersteuning, onvoldoende beroepskwalificaties om te worden erkend, met als gevolg dat niet alleen de consument daarvan de dupe is maar de erkende vastgoedmakelaar evenzeer, vanwege de negatieve publiciteit voor het beroep). Ze vraagt wat daaraan kan worden gedaan en stipt aan dat het wettelijk het BIV toekomt die niet-erkende vastgoedmakelaars op te sporen en te vervolgen.

De vice-eersteminister had geantwoord dat de NACE-codes zullen worden aangepast om het onderscheid te maken tussen de wel en de niet door het BIV erkende vastgoedmakelaars.

De heer Maxime Prévot (Les Engagés) vindt het positief dat met dit wetsontwerp een aantal verduidelijkingen en verbeteringen worden aangebracht op verzoek van de betrokken sector.

De vice-eersteminister heeft tijdens zijn uiteenzetting vermeld dat de voorwaarden uit de bestaande wetgeving werden onderzocht in het licht van het drieluik

la qualité et l'indépendance. Les allègements prévus permettent d'espérer que le nombre de quarante-cinq personnes morales actuellement inscrites au tableau va augmenter. L'introduction d'une série de sanctions empêchera également que les personnes radiées ou suspendues puissent encore impunément continuer à exercer la profession en tant qu'hommes de paille. Les Engagés soutiendront dès lors le projet de loi à l'examen.

B. Réponse du vice-premier ministre

M. David Clarinval, vice-premier ministre et ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME et de l'Agriculture, des Réformes institutionnelles et du Renouveau démocratique, indique qu'il entend répondre aux questions des membres par ordre successif.

En réponse aux questions concernant la concertation avec le secteur concerné et les tiers, posées par Mmes Houtmeyers et Reuter, le vice-premier ministre indique que les parties prenantes du secteur telles que l'IPI, les associations professionnelles sectorielles, le Conseil Supérieur des Indépendants et des PME (CSIPME), FEDERIA, CIB Vlaanderen et l'asbl Union des Syndics (UDS) ont été largement consultées. Un examen de proportionnalité a également été réalisé conformément à la loi du 27 octobre 2020 relative à un examen de proportionnalité préalable à l'adoption ou la modification d'une réglementation de profession. Les observations formulées par certains agents immobiliers et auxquelles le SPF Économie a répondu ont par ailleurs été prises en compte.

En réponse à la question de Mme Houtmeyers sur les syndics, le vice-premier ministre annonce que les préoccupations concernant la profession de syndic ont bénéficié d'une attention particulière. En effet, on déplore, d'une part, une grave pénurie de syndics "officiels" et, d'autre part, un grand nombre de syndics "officieux". Cette profession fait donc face à plusieurs défis. Un groupe de travail créé à cette fin se réunit à la demande de l'IPI. M. Clarinval espère que cette concertation débouchera sur l'adoption de plusieurs arrêtés d'exécution.

La Commission européenne a formulé des observations particulières à propos des personnes morales. À l'heure actuelle, seules les personnes physiques peuvent être membres de l'organe de gestion bien que le Code des sociétés et des associations autorise les personnes morales à être membres de l'organe de gestion. La Commission européenne a souligné, à plusieurs reprises, que cela empêchait toute société étrangère d'être membre de l'organe de gestion, par exemple au sein d'une filiale étrangère.

bekwaamheid, kwaliteit en onafhankelijkheid. De beoogde versoepelingen bieden goede hoop dat het aantal van 45 thans ingeschreven rechtspersonen op het tableau zal stijgen. Ook de invoering van een aantal sancties verhindert dat geschrapte of geschorste personen nog ongestraft als stroman zullen kunnen functioneren. Les Engagés zullen bijgevolg dit wetsontwerp ondersteunen.

B. Antwoorden van de vice-eersteminister

De heer David Clarinval, vice-eersteminister en minister van Middenstand, Zelfstandigen, kmo's en Landbouw, Institutionele Hervormingen en Democratische Vernieuwing, zal achtereenvolgens op de vragen van de leden antwoorden.

Op de vragen in verband met het overleg met de betrokken sector en met derden, zoals gesteld door de dames Houtmeyers en Reuter, antwoordt de vice-eersteminister dat er veel overleg werd gepleegd met belanghebbenden uit de sector zoals het BIV, de sectoriële beroepsverenigingen, de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de kmo, FEDERIA, CIB Vlaanderen en de vzw Unie van Syndici (UVS). Er werd tevens een evenredigheidsbeoordeling uitgevoerd overeenkomstig de wet van 27 oktober 2020 betreffende een evenredigheidsbeoordeling voorafgaand aan de invoering of de wijziging van een beroepsreglementering. Voorts werd rekening gehouden met de opmerkingen zoals geformuleerd door individuele vastgoedmakelaars en waarop de FOD Economie geantwoord heeft.

Op de vraag van mevrouw Houtmeyers over syndici deelt de vice-eersteminister mee dat aandacht is besteed aan de bezorgdheden in verband met het beroep van syndicus. Enerzijds is er een ernstig tekort aan "officiële" syndici en anderzijds zijn er vele "officieuze" syndici, wat maakt dat dit beroep met een aantal uitdagingen wordt geconfronteerd. Daartoe werd een werkgroep opgericht die vergadert op verzoek van het BIV. Hij hoopt dat dit overleg resulteert in een aantal specifieke uitvoeringsbesluiten.

De Europese Commissie had bijzondere opmerkingen in verband met de rechtspersonen. Vandaag mogen alleen natuurlijke personen lid zijn van het bestuursorgaan, terwijl het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toestaat 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.

En réponse à la question de M. Vicaire, le vice-premier ministre ajoute que le projet de loi à l'examen vise à renforcer la protection du consommateur. Ce texte ne permettra pas de résoudre tous les problèmes, mais il va néanmoins dans la bonne direction. L'IPI dispose par ailleurs d'autres possibilités pour sanctionner les agents immobiliers sans loi.

En réponse à la question de Mme Reuter sur le nombre de personnes morales inscrites actuellement au tableau, le vice-premier ministre précise que 44 personnes sont actuellement inscrites. C'est très peu, sachant que 8.562 personnes y sont inscrites comme titulaires. Le vice-premier ministre espère que les modifications prévues par le projet de loi à l'examen permettront d'accroître sensiblement le nombre de personnes morales inscrites.

En réponse à l'observation de Mme Dierick concernant l'expérience professionnelle requise, le vice-premier ministre annonce que le projet de loi à l'examen offre une série de garanties à cet égard. Les agents immobiliers devront "disposer d'une expérience professionnelle pertinente résultant de l'exercice pendant six ans [à] temps plein d'activités professionnelles 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" (article 5, § 2, alinéa 1^{er}, 1°, a, en projet); article 5 du projet de loi à l'examen). Cette disposition relative à l'expérience professionnelle a été inscrite dans le projet à la demande des représentants du secteur. Les personnes visées apporteront la preuve de cette expérience professionnelle par tous les moyens possibles. Ceux-ci seront ensuite examinés par la Chambre exécutive compétente. Le candidat devra également réussir un test d'aptitude pratique qui permettra d'établir que son expérience lui a permis d'acquérir de la maturité professionnelle. Ce test d'aptitude sera identique au test prévu pour les stagiaires IPI. Ce système sera évalué après un certain temps afin que des modifications puissent y être apportées si besoin est.

S'adressant à Mme Houtmeyers, le vice-premier ministre conclut en expliquant qu'il sera dorénavant explicitement prévu qu'une personne radiée ou suspendue ne pourra pas non plus exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail durant sa sanction. Il convient en effet d'éviter qu'un agent immobilier radié ou suspendu continue d'exercer les activités visées comme travailleur salarié sous la supervision d'un travailleur indépendant qui pourrait alors être un homme de paille. Cela rendrait les sanctions et le contrôle inopérants et cela nuirait à l'image de la profession et de l'Institut.

Als antwoord op de vraag van de heer Vicaire stelt de vice-eersteminister dat dit wetsontwerp leidt tot een verhoogde bescherming van de consument. Daarmee zullen niet alle problemen verholpen zijn, maar het is wel een stap in de goede richting. Ook beschikt het BIV over meer mogelijkheden om op te treden tegen vastgoedmakelaars die als roekeloze cowboys optreden.

Op de vraag van mevrouw Reuter over het aantal rechtspersonen dat thans ingeschreven is op het tableau, preciseert de vice-eersteminister dat er momenteel 44 rechtspersonen zijn ingeschreven. Dit is erg weinig als men bedenkt dat er 8562 titularissen op het tableau zijn ingeschreven. De vice-eersteminister hoopt dat het aantal ingeschreven rechtspersonen sterk zal stijgen door de wijzigingen die in dit wetsontwerp zijn vervat.

In verband met de opmerking van mevrouw Dierick over de vereiste beroepservaring, deelt de vice-eersteminister mee dat het wetsontwerp dienaangaande een aantal waarborgen biedt. Vastgoedmakelaars dienen "over een pertinente beroepservaring [te] 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 [te] zijn voor de praktische bekwaamheidsproef bedoeld in het stagerereglement" (ontworpen artikel 5, § 2, eerste lid, 1°, a); artikel 5 van het wetsontwerp). Deze bepaling over de vereiste beroepservaring is opgenomen op verzoek van de sectorvertegenwoordigers. Het bewijs van deze beroepservaring wordt geleverd door alle middelen. Deze bewijsstukken worden beoordeeld door de bevoegde Uitvoerende Kamer. De kandidaat zal ook moeten slagen voor een praktische bekwaamheidsproef, teneinde aan te tonen dat die ervaring hem of haar in staat heeft gesteld beroepsmaturiteit te verwerven. Die bekwaamheidsproef is dezelfde als voor de BIV-stagiairs. Dit systeem zal na verloop van tijd geëvalueerd worden zodat, indien nodig, aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.

Ter attentie van mevrouw Houtmeyers legt de vice-eersteminister ten slotte uit dat nu uitdrukkelijk bepaald is dat wie geschrapt of geschorst werd, het beroep ook niet in dienstverband mag uitoefenen zolang de sanctie loopt. Dat 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.

III. — VOTES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

Art. 2 à 16

Les articles 2 à 16 sont successivement adoptés à l'unanimité.

L'ensemble du projet de loi, tel qu'il a été corrigé sur le plan légistique, a été adopté à l'unanimité par vote nominatif.

Résultat du vote nominatif:

Ont voté en faveur:

N-VA: Michael Freilich, Katrien Houtmeyers, Anneleen Van Bossuyt;

Ecolo-Groen: Barbara Creemers, Kim Buyst, Albert Vicaire;

PS: Christophe Lacroix, Patrick Prévot, Leslie Leoni;

VB: Erik Gilissen, Reccino Van Lommel;

MR: Denis Ducarme, Florence Reuter;

cd&v: Leen Dierick;

PVDA-PTB: Roberto D'Amico;

Open Vld: Kathleen Verhelst;

Vooruit: Kris Verduyckt.

Ont voté contre:

Nihil.

Se sont abstenus:

Nihil.

La rapporteure,

La présidente,

Katrien Houtmeyers

Anneleen Van Bossuyt (a.i.)

Dispositions nécessitant une mesure d'exécution (article 78.2, alinéa 4, du Règlement): les articles 3, 5, 7 et 12.

III. — STEMMINGEN

Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

Art. 2 tot 16

De artikelen 2 tot 16 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Het gehele, aldus wetgevingstechnisch verbeterde wetsontwerp, wordt bij naamstemming eenparig aangenomen.

Resultaat van de naamstemming:

Hebben voorgestemd:

N-VA: Michael Freilich, Katrien Houtmeyers, Anneleen Van Bossuyt;

Ecolo-Groen: Barbara Creemers, Kim Buyst, Albert Vicaire;

PS: Christophe Lacroix, Patrick Prévot, Leslie Leoni;

VB: Erik Gilissen, Reccino Van Lommel;

MR: Denis Ducarme, Florence Reuter;

cd&v: Leen Dierick;

PVDA-PTB: Roberto D'Amico;

Open Vld: Kathleen Verhelst;

Vooruit: Kris Verduyckt.

Hebben tegengestemd:

Nihil.

Hebben zich onthouden:

Nihil.

De rapportrice,

De voorzitter,

Katrien Houtmeyers

Anneleen Van Bossuyt (a.i.)

Bepalingen die een uitvoeringsmaatregel vereisen (artikel 78.2, vierde lid, van het Reglement): de artikelen 3, 5, 7 en 12.