

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1968-1969

28 JANUARI 1969

WETSVOORSTEL

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het onderhavige wetsvoorstel is het derde dat aan het Parlement wordt voorgelegd met het oog op de regeling van de immobilaire beroepen.

Een eerste wetsvoorstel in die zin werd inderdaad op 23 maart 1965 ingediend door onze gewezen collega, de heer Fimmers (zie stuk van de Kamer n° 1024/1 van B.Z. 1964-1965). Een tweede wetsvoorstel werd op 9 juni 1966 ingediend door onze andere gewezen collega, de heer Lefère (zie stuk van de Kamer n° 208/1 van zitting 1965-1966) en neemt de hoofdpunten van het eerste voorstel met enkele wijzigingen over.

Deze parlementaire initiatieven zijn uiterst gelukkig gebleken want zij hebben het probleem van de regeling van een belangrijke beroepssector gesteld en een vruchtbare bespreking doen ontstaan. Aldus werd onder bescherming van het Ministerie van Middenstand een werkgroep opgericht om het probleem in studie te nemen met medewerking van de bevoegde vertegenwoordigers van de twee voornaamste betrokken beroepsorganisaties.

Deze werkzaamheden hebben geleid tot oplossingen die zowel uit het standpunt van het algemeen belang als uit het standpunt van de vakmensen als redelijk kunnen worden beschouwd.

Het onderhavige wetsvoorstel drukt de aldus naar voren gekomen oplossingen in teksten uit en benut bijgevolg de belangrijke gemaakte studie.

* * *

De redenen om ter zake wetten te maken werden reeds opgegeven in de vorige twee wetsvoorstellen. Zij houden verband met beschouwingen van nationale aard betreffende de degelijke uitoefening van de immobilaire beroepen en met de noodzakelijkheid rekening te houden met de toestand die in de naburige landen bestaat op een ogenblik dat de vrije vestiging en de vrije verlening van diensten een con-

Chambre des Représentants

SESSION 1968-1969

28 JANVIER 1969

PROPOSITION DE LOI

organisant la profession d'agent immobilier et celle d'expert-conseil en biens immobiliers.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi est la troisième à être présentée au Parlement en vue d'organiser les professions immobilières.

Une première proposition de loi dans ce sens a en effet été déposée, le 23 mars 1965, par notre ancien collègue M. Fimmers, document chambre n° 1024/1 de la session 1964-1965). Une deuxième proposition de loi a été déposée, le 9 juin 1966, par notre autre ancien collègue, M. Lefère (document chambre, n° 208/1 de la session 1965-1966) et reprend les grandes lignes du premier projet sous réserve de quelques modifications.

Ces initiatives parlementaires se sont révélées particulièrement heureuses car elles ont posé le problème de l'organisation d'un important secteur professionnel et ont suscité une fructueuse discussion. C'est ainsi qu'un groupe de travail a été constitué sous l'égide du Ministère des Classes moyennes afin de mettre le problème à l'étude avec la participation des représentants qualifiés des deux principales organisations professionnelles intéressées.

Ces travaux ont abouti à des solutions que l'on peut considérer comme raisonnables, tant du point de vue de l'intérêt général que du point de vue des professionnels.

La présente proposition de loi exprime dans des textes, les solutions ainsi dégagées et bénéficie par conséquent de l'importante étude effectuée.

* * *

Les raisons de légiférer en la matière ont déjà été exprimées dans les deux précédentes propositions de loi. Elles tiennent à des considérations d'ordre national relatives au bon exercice des professions immobilières ainsi qu'à la nécessité de tenir compte de la situation existant dans les pays voisins à un moment où le libre établissement et la libre prestation des services deviennent une réalité concrète.

crete werkelijkheid worden. Ten slotte wordt het, door de recente initiatieven op het gebied van ruimtelijke ordening en de te verwachten ontwikkeling daarvan, een nog dwingender noodzakelijkheid de misbruiken in de betrokken beroepssector te voorkomen en te keer te gaan.

* * *

Uit een strikt nationaal oogpunt is het ontegenzeggelijk dat de immobiliënmarkt tijdens de laatste jaren een aanzienlijke ontwikkeling heeft doorgemaakt en dat de transacties van onroerende goederen zijn toegenomen. Aldus is de immobiliënmarkt zo belangrijk geworden dat zij met het mobiele spaarwezen en de industriële sector kan worden vergeleken.

Terwijl sinds lang maatregelen ter bescherming van het mobiele spaarwezen zijn afgekondigd, inzonderheid door een reglementering van het beroep van wisselagent, bestaat er op dit ogenblik geen enkele wettelijke bepaling om particulieren te beveiligen tegen de handelingen van bepaalde, weinig scrupuleuze tussenpersonen en bouwers.

De omvang van de op het spel staande belangen verdient nochtans de invoering van een dergelijke bescherming uit een tweevoudig oogpunt: vooreerst is het noodzakelijk dat diegenen die bij de verhandeling van onroerende goederen optreden, een zekere beroepsbevoegdheid en beroepskwalificatie hebben; vervolgens is het onontbeerlijk dat zij worden onderworpen aan gedragsregels die zij, op straffe van sancties, verplicht zijn na te leven.

Aldus staat het onderhavige wetsvoorstel in het teken van de strekking die de beoefenaars van vrije beroepen en van onder de tertiaire sector vallende beroepen aan deontologische regels onderwerpt.

Niet alleen de particulieren die een beroep doen op specialisten, zullen met deze bescherming gebaat zijn; de talrijke vakmensen die zich van hun plichten en sociale taak bewust zijn, kunnen inderdaad slechts te lijden hebben onder de reputatie van sommige collega's die een andere opvatting hebben van het beroep: het is inderdaad zo dat de fouten van een kleine minderheid dikwijls het gehele beroep treffen. De sanering welke het onderhavige wetsvoorstel ongetwijfeld met zich zal brengen, kan het algemeen belang en het belang van het beroep dus alleen maar ten goede komen.

* * *

Uit het oogpunt van de internationale betrekkingen en inzonderheid van de betrekkingen op het vlak van de Europese Gemeenschap hoeft er niet op gewezen te worden dat er een strekking is tot vermenigvuldiging van de betrekkingen tussen onderdanen van verschillende landen. In dit verband heeft het Verdrag tot oprichting van de Europese Economische Gemeenschap in onze landen bepalingen toepasselijk gemaakt, waarbij tegelijk wordt voorzien in de vrije vestiging en de vrije levering van diensten in hoofde van bepaalde vreemde onderdanen en in het vrije kapitaalverkeer.

Deze nieuwe bepalingen hebben als grondbeginsel dat de vreemdelingen worden gelijkgesteld met de landgenoten en het enige wat van hen kan worden geëist is dat zij zich onderwerpen aan de regels die van kracht zijn in het land dat hen opneemt.

Dit beginsel heeft tot logisch gevolg dat het wenselijk is op zijn minst te eisen betreffende de uitoefening van de beroepen te harmoniseren, ten einde te vermijden dat aan Belgische onderdanen de uitoefening van hun activiteiten in het buitenland zou worden verboden wegens het feit dat zij niet voldoen aan de regels die er van toepassing zijn, terwijl de vreemde onderdanen in België vrij een beroep zouden mogen uitoefenen dat zij in hun land van herkomst niet zouden mogen uitoefenen, althans niet op dezelfde wijze.

Enfin, les initiatives récentes en matière d'aménagement du territoire et le développement qui doit en être attendu rendent encore plus impérieuse la nécessité de prévenir et de réprimer les abus existant dans le secteur professionnel intéressé.

* * *

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

Si des mesures de protection de l'épargne mobilière ont été décrétées depuis longtemps, notamment par une réglementation de la profession d'agent de change, aucune disposition légale n'existe à l'heure actuelle pour mettre les particuliers à l'abri des agissements de certains intermédiaires et constructeurs peu scrupuleux.

L'importance des intérêts en cause mérite pourtant l'établissement d'une telle protection à un double point de vue: tout d'abord, il est nécessaire que les personnes intervenant en matière immobilière disposent d'une certaine compétence et qualification professionnelles; ensuite, il est indispensable que ces personnes soient soumises à des règles de comportement obligatoires sous peine de sanctions disciplinaires.

La présente proposition de loi s'inscrit ainsi dans la tendance qui soumet les titulaires de professions libérales et de professions relevant du secteur tertiaire, à des règles déontologiques.

Les particuliers qui recourent à ces spécialistes, ne seront pas les seuls à bénéficier de cette protection; les nombreux professionnels conscients de leurs devoirs et de leur rôle social, ne peuvent en effet que pâtir de la réputation acquise par certains de leurs collègues ayant une autre conception de la profession, puisque les fautes d'une minorité rejailissent souvent sur l'ensemble de la profession. L'assainissement que la présente proposition de loi ne manquera pas de provoquer, ne peut donc qu'être bénéfique à l'intérêt général et à l'intérêt de la profession.

* * *

Du point de vue des relations internationales, et surtout communautaires européennes, il n'est point besoin de souligner que la tendance est à la multiplication des rapports entre ressortissants de pays différents. A cet égard, le Traité instituant la Communauté Economique Européenne a rendu applicables dans notre pays, des dispositions prévoyant à la fois le libre établissement et la libre prestation des services dans le chef de certains ressortissants étrangers et la libre circulation des capitaux.

Le principe de base de ces dispositions nouvelles est que les étrangers sont assimilés aux nationaux et la seule exigence qui puisse donc leur être réclamée, est qu'ils se soumettent aux règles en vigueur dans le pays d'accueil.

La conséquence logique de ce principe est qu'il est souhaitable d'harmoniser à tout le moins les exigences relatives à l'exercice des professions afin d'éviter que les ressortissants belges se voient interdire d'exercer leurs activités à l'étranger faute de satisfaire aux règles qui y sont d'application, alors que les ressortissants étrangers pourraient exercer librement en Belgique une profession qu'ils ne pourraient exercer dans leur pays d'origine, du moins de la même manière.

Deze harmonisering is des te noodzakelijker omdat de Raad van Ministers van de Europese Economische Gemeenschap bij een verordening van 12 januari 1967 heeft bevoelen alle op de nationaliteit gebaseerde belemmeringen voor de uitoefening van de activiteiten van de sector der onroerende goederen te doen verdwijnen.

* * *

Op het gebied dat ons thans bezighoudt — dat van de onroerende goederen — lijkt het ons dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen twee beroepen. Het lijkt ons inderdaad noodzakelijk een onderscheid te maken tussen de makelaar in onroerende goederen en degene die, wegens zijn hogere intellectuele vorming, zijn grotere ervaring en een hogere beroepstucht, kan worden aangezocht om expertises te verrichten, aan partijen, aan rechtbanken, aan banken, aan de voogd der minderjarigen, aan hypotheek- en andere kredietinstellingen adviezen te verstrekken nopens de waarde, de valorisatie, de toekomst of de realisatie van de onroerende goederen waarover zijn oordeel wordt gevraagd.

Om die redenen voorzien wij in één enkel nationaal instituut, doch met twee takken van activiteit, met dien verstande dat de makelaar in immobiliën de basisactiviteit van het beroep vertegenwoordigt, terwijl de expert in immobiliën een makelaar in immobiliën is met dezelfde activiteit als die van zijn collega, maar die bovendien door de titel van expert het recht heeft waardeonderzoekingen te doen en waarde-bepalingen te certifiëren.

In onze ogen is de expert een makelaar in immobiliën met bijzondere academische vorming, die bovendien de eed van getrouwheid en van eerlijkheid heeft afgelegd.

Commentaar op de artikelen.

Artikelen 1 en 3.

De artikelen 1 en 3 stellen het principe, dat in het wetsvoorstel als doel voor ogen staat: de bescherming van de titel en van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van de titel en van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen onder het toezicht van een Rijksinstituut voor onroerende goederen.

Het wetsvoorstel verwezenlijkt dus een drievoudig oogmerk: de titels van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen voorbehouden voor personen die voldoen aan een aantal geschiktheids- en eerbearheidsvereisten, sommige beroepsverrichtingen voorbehouden voor de houders van deze titels en voorzien in toezicht door beroepsautoriteiten.

Er valt een nuance te constateren in de formulering van de artikelen 1 en 3. Om het beroep van makelaar in onroerende goederen uit te oefenen, volstaat het immers bij het Instituut voor onroerende goederen te zijn ingeschreven, terwijl voor de uitoefening van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen een inschrijving, in de hoedanigheid, bij voornoemd instituut is vereist. Dit betekent dat de expert-adviseur in onroerende goederen het beroep van makelaar in onroerende goederen mag uitoefenen, terwijl de makelaar in onroerende goederen geen expert-adviseur in onroerende goederen mag zijn.

Art. 2.

Artikel 2 omschrijft wat, in de zin van de reglementering die moet worden ingesteld, dient te worden verstaan onder makelaar in onroerende goederen.

Cette harmonisation s'impose d'autant plus que par une directive du 12 janvier 1967, le Conseil des Ministres de la Communauté Économique Européenne a ordonné la suppression de toute entrave basée sur la nationalité, pour l'exercice des activités du secteur immobilier.

* * *

Dans le domaine qui nous occupe présentement — celui des biens immobiliers — une distinction nous paraît devoir être faite entre deux professions. Il nous semble, en effet, indispensable d'établir une distinction entre l'agent immobilier et le mandataire qui, en raison d'une formation intellectuelle supérieure, d'une expérience plus grande et d'une plus forte discipline professionnelle, peut être appelé à procéder à des expertises, à donner aux parties, à la justice, aux banques, aux tuteurs des mineurs, aux organismes hypothécaires et autres organismes de crédit, des avis sur la valeur, la valorisation, l'avenir ou la réalisation des biens immobiliers soumis à son appréciation.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous avons prévu la création d'un seul institut national englobant deux secteurs d'activités, étant entendu que l'activité principale de la profession est exercée par l'agent immobilier, l'expert immobilier étant un agent immobilier dont l'activité est identique à celle de son collègue, mais auquel le titre d'expert confère, en outre, le droit de faire des expertises et de certifier des valorisations.

L'expert est, selon notre conception, un agent immobilier qui a reçu une formation universitaire spéciale et qui a, en outre, prêté le serment de fidélité et de loyauté.

Commentaire des articles.

Articles 1 et 3.

Les articles 1 et 3 établissent le principe poursuivi par la proposition de loi, à savoir la protection des titres et des professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en biens immobiliers sous la surveillance d'un Institut national immobilier.

La proposition de loi réalise donc un triple objectif: réserver les titres d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier aux personnes satisfaisant à un certain nombre de conditions d'aptitude et d'honorabilité, réserver certaines opérations professionnelles aux titulaires de ces titres et assurer une surveillance par des autorités professionnelles.

On constatera une nuance dans la rédaction des articles 1 et 3. En effet, pour exercer la profession d'agent immobilier, il suffit d'être inscrit à l'Institut immobilier tandis que pour exercer la profession d'expert-conseil en biens immobiliers, il faut être inscrit audit Institut en cette qualité. Cela signifie que l'expert-conseil en biens immobiliers peut exercer la profession d'agent immobilier tandis que l'agent immobilier ne peut pas être expert-conseil en biens immobiliers.

Art. 2.

L'article 2 définit ce qu'au sens de la réglementation à établir, il faut entendre par agent immobilier.

Een eerste opmerking die moet worden gemaakt is, dat het volbrengen van bepaalde in artikel 2 omschreven daden slechts de hoedanigheid van makelaar in onroerende goederen toekent wanneer zij gewoonlijk worden volbracht. Dit is het geval met de daden beschreven onder de letters a, b en c. Het wetsvoorstel heeft inderdaad niet beoogd aan ieder persoon de mogelijkheid te ontzeggen de genoemde daden uitzonderlijk te stellen, op voorwaarde dat hij zich niet bedient van de titel van makelaar in onroerende goederen.

Het begrip gewoonte is een kwestie die in geval van betwisting door de rechtbanken moet worden beoordeeld. Er zij op gewezen dat dit begrip evenwel niet nieuw is naar recht, aangezien de hoedanigheid van handelaar eveneens blijkt uit het gewoonlijk stellen van daden die door de wet als handelsdaden worden aangemerkt. Voorts is het, eveneens in belastingzaken, een noodzaak de professionele aard van bepaalde inkomsten vast te stellen op grond van de maatstaf van gewoonte.

De auteurs van het onderhavige wetsvoorstel zijn er zich van bewust dat het bewijs van de gewoonlijke aard van bepaalde verrichtingen in bepaalde gevallen moeilijk kan worden geleverd. Er mag evenwel worden aangenomen dat het uitsluitend voorbehouden van de titel van makelaar in onroerende goederen voor personen die bij het Rijksinstituut voor onroerende goederen zijn ingeschreven, tot gevolg zal hebben dat de actiemogelijkheden van diegenen die in feite het beroep van makelaar in onroerende goederen tersluiks zouden willen uitoefenen, aanzienlijk verminderen. Het staat inderdaad vast dat het vertrouwen van het publiek heel natuurlijk zal gaan naar vakmensen die waarborgen bieden uit het tweevoudig oogpunt van bevoegdheid en eerbaarheid.

Daar de vrees werd geuit dat deze waarborgen onvoldoende zouden kunnen zijn om vakmensen uit te sluiten, die zich aan het toezicht van het Rijksinstituut voor Onroerende goederen zouden willen onttrekken, maakt littera e) van artikel 2 van het aanbod van diensten aan het publiek met het oog op het stellen van de daden van het beroep, een daad waaruit, op zichzelf en zonder dat het nodig is de gewoonlijke aard ervan te bewijzen, blijkt dat degene die ze stelt, het beroep van makelaar in onroerende goederen uitoefent. Er kan inderdaad worden aangenomen dat de persoon die voornemens is op officiële wijze, bij voorbeeld door een demarche of door publiciteit, als tussenpersoon op te treden bij de verkoop of de aankoop van een onroerend goed, daardoor erkent dat hij het beroep van makelaar in onroerende goederen uitoefent en er zich niet kan op beroepen dat hij de onder dit beroep ressorterende daden slechts uitzonderlijk zou stellen.

Indien men aldus bedenkt dat littera e) van artikel 2 eerder een middel verschafft om de uitoefening van een activiteit te bewijzen, komen er met het onderhavige wetsvoorstel vier categorieën van makelaars in onroerende goederen, met dien verstande natuurlijk dat deze categorieën niet streng gescheiden zijn en dat iedere makelaar in onroerende goederen ieder van de in artikel 2 omschreven activiteiten mag uitoefenen. Voorts moet in aanmerking worden genomen dat, zoals het met de andere gereglementeerde beroepen het geval is geweest, deze activiteiten niet als een volledige opsomming zijn vermeld en dat de makelaar in onroerende goederen eveneens andere dan de beschreven activiteiten zou mogen verrichten, onder voorbehoud van die welke uitsluitend tot andere beroepen behoren en van de verbodsbepalingen welke voortvloeien uit de plichtenleer die door de algemene raad van het Rijksinstituut voor onroerende goederen zal worden vastgesteld.

De vier categorieën van makelaars in onroerende goederen zijn :

Une première remarque à faire est que l'accomplissement de certains des actes décrits à l'article 2 ne confère la qualité d'agent immobilier que s'ils sont accomplis à titre habituel. Il en est ainsi des actes décrits aux lettres a, b et c. La proposition de loi n'a, en effet, pas voulu aller jusqu'à interdire à toute personne, la faculté d'accomplir lesdits actes à titre occasionnel du moment qu'elle ne se prévaut pas du titre d'agent immobilier.

La notion d'habitude est une question de fait qui devra, en cas de contestation, être appréciée par les tribunaux. Notons que cette notion n'est toutefois pas nouvelle en droit puisque la qualité de commerçant résulte également de l'accomplissement, à titre habituel, des actes qualifiés commerciaux par la loi. En outre, en matière fiscale également, la question se pose de déterminer sur la base du critère d'habitude, le caractère professionnel de certains revenus.

Les auteurs de la présente proposition de loi sont conscients que la preuve du caractère habituel de certaines opérations peut, dans certains cas, être difficile à rapporter. Toutefois, on peut dès à présent considérer que la réservation du titre d'agent immobilier aux seules personnes inscrites à l'Institut national immobilier aura pour effet de réduire considérablement les possibilités d'action de ceux qui voudraient exercer, en fait, la profession d'agent immobilier d'une manière occulte. Il est, en effet, certain que la confiance du public ira tout naturellement vers les professionnels qui présentent des garanties au double point de vue de la compétence et de l'honorabilité.

Comme la crainte a été exprimée que ces garanties pourraient ne pas être suffisantes pour écarter les professionnels désireux de se soustraire à la surveillance de l'Institut national immobilier, le littera e) de l'article 2 fait de l'offre au public de services en vue d'accomplir les actes de la profession, un acte dont il résulte, à lui seul et sans qu'il soit nécessaire de prouver son caractère habituel, que celui qui l'accomplit, exerce la profession d'agent immobilier. On peut, en effet, admettre que la personne qui se propose d'une manière officielle, par exemple par une démarche ou par une publicité, d'intervenir comme intermédiaire dans la vente ou l'achat d'un immeuble, reconnaît par le fait même qu'elle exerce la profession d'agent immobilier et ne peut exciper qu'elle n'accomplirait les actes relevant de cette profession que d'une manière occasionnelle.

Si l'on considère ainsi que le littera e) de l'article 2 ménage plutôt un moyen de preuve de l'exercice d'une activité, la présente proposition de loi dégage quatre catégories d'agents immobiliers, étant évidemment entendu que ces catégories ne sont pas cloisonnées et que chaque agent immobilier peut exercer chacune des activités décrites à l'article 2. En outre, il faut considérer que, de même qu'il en a été pour les autres professions réglementées, ces activités ne sont pas mentionnées d'une manière exhaustive et que l'agent immobilier pourrait également accomplir d'autres activités que celles qui sont décrites sous réserve de celles qui sont réservées aux autres professions et des prohibitions résultant de la déontologie qui sera définie par le Conseil général de l'Institut national immobilier.

Les quatre catégories d'agents immobiliers sont les suivantes :

1° de eerste categorie omvat de traditionele makelaars in onroerende goederen die gewoonlijk optreden bij de transacties van onroerende goederen;

2° de tweede categorie omvat de makelaars in onroerende goederen die als zodanig bij het Bestuur der directe belastingen zijn aangegeven en diensgevolge, voor de toepassing van de registratierechten, een bijzonder statuut genieten. Het was overbodig de voorwaarde van gewoonte uitdrukkelijk te stellen, aangezien de bedoelde aangifte op zichzelf een betekenis van de uitoefening van het beroep is;

3° de derde categorie groepeerde de personen die zich voor andermans rekening gewoonlijk belasten met het beheer van onroerende goederen of van onverdeelde gedeelten van deze goederen; het zijn met name de administrateurs van goederen, de syndici en de beheerders van onroerende goederen. Deze personen vallen slechts onder toepassing van de wet wanneer zij handelen krachtens een door een bijzondere overeenkomst verleende macht, zodat de door de wet of in uitvoering van de wet aangewezen bewindvoerders (de ouders van minderjarigen, de voogden, de gerechtelijke raadsliden, de bewindvoerders van krankzinnigen enz...) zijn uitgesloten.

Voorts moet het beheer van de goederen geschieden voor andermans rekening: de beheerder van een onroerend goed die in bedoeld onroerend goed persoonlijke belangen zou hebben, moet niet worden beschouwd als een makelaar in onroerende goederen.

4° in de vierde categorie ten slotte gaat het om de promotors van immobiliën. Het zijn al degenen die gebouwen optrekken of door aannemers laten optrekken met het oog op de verkoop aan een ander of voor andermans rekening. Deze personen zijn in feite makelaars in onroerende goederen en onderscheiden zich slechts van de eerste categorie doordat zij onroerende goederen verkopen waarvan zij de bouw op zich nemen, terwijl de onder letter a) bedoelde personen over de verkoop van opgetrokken gebouwen onderhandelen. Het blijkt noodzakelijk de promotors te onderwerpen aan de door de onderhavige reglementering voorgeschreven waarborgen van bevoegdheid en eerbaarheid.

De tekst van letter d) is natuurlijk niet van toepassing op de persoon die zijn eigen vermogen valoriseert door gebouwen te laten optrekken op een grond die hem toebehoort, zelfs indien hij van plan is deze gebouwen geheel of ten dele af te staan.

Art. 4.

Artikel 4 omschrijft het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen.

De schatting van onroerende goederen is niet op zichzelf een daad van het beroep: zulks wordt pas het geval wanneer deze schatting wordt overgenomen in een geschrift dat bovendien een waarmeding inhoudt. Hetzelfde geldt voor de studies in verband met de mogelijkheden tot valorisatie van onroerende goederen.

Art. 5.

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

Deze bepaling verbiedt de onderscheidene makelaars in onroerende goederen of experts-adviseurs in onroerende goederen natuurlijk niet hun specialiteit (promotor — bewindvoerder van goederen — administrateur — enz.) aan hun titel toe te voegen.

1° la première catégorie comprend les agents immobiliers traditionnels qui agissent à titre habituel dans les transactions immobilières;

2° la deuxième catégorie comprend les agents immobiliers qui sont déclarés comme tels auprès de l'Administration des Contributions et qui bénéficient, de ce fait, d'un statut particulier du point de vue de l'application des droits d'enregistrement. Il était inutile d'exiger expressément la condition d'habitude puisque la déclaration dont question, constitue, par elle-même, un aveu d'exercice de la profession;

3° la troisième catégorie groupe les personnes qui se chargent habituellement pour compte d'autrui, de l'administration de biens immobiliers ou de parties indivises de ceux-ci; ce sont notamment les régisseurs de biens, les syndics et les gérants d'immeubles. Ces personnes ne tombent dans le champ d'application de la loi que si elles agissent en vertu d'un pouvoir conféré par une convention particulière de telle sorte que sont exclus les administrateurs désignés par la loi ou en exécution de la loi (les parents des mineurs, les tuteurs, les conseils judiciaires, les administrateurs de personnes aliénées, etc...).

En outre, il faut que l'administration des biens ait lieu pour le compte d'autrui: le gérant d'un immeuble qui aurait des intérêts personnels dans ledit immeuble, ne doit donc pas être considéré comme agent immobilier.

4° la quatrième catégorie vise enfin les promoteurs immobiliers. Ce sont toutes les personnes qui construisent ou font construire par des entrepreneurs, des immeubles en vue de la vente à autrui ou pour compte d'autrui. Ces personnes sont en fait des agents immobiliers et ne se différencient de la première catégorie que par la circonstance qu'elles vendent des biens immobiliers dont elles assument la construction alors que les personnes visées au littéra a) négocient la vente d'immeubles construits. Il apparaît nécessaire de soumettre les promoteurs aux garanties de compétence et d'honorabilité prévues par la présente réglementation.

Le texte du littéra d) ne s'applique évidemment pas à la personne qui valorise son propre patrimoine, en faisant procéder à des constructions immobilières sur un terrain lui appartenant, même si elle a l'intention de céder tout ou partie de ces constructions.

Art. 4.

L'article 4 livre la définition de la profession d'expert-conseil en biens immobiliers.

L'évaluation des biens immobiliers ne constitue pas à elle seule un acte de la profession: il n'en sera ainsi que si cette évaluation est reprise dans un écrit comportant, en outre, une certification. Il en est de même des études effectuées quant aux possibilités de valoriser des biens immobiliers.

Art. 5.

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

Cette disposition n'interdit évidemment pas aux divers agents immobiliers ou experts-conseils en biens immobiliers, d'ajouter à leur titre, la mention de leur spécialité (promoteur — administrateur de biens — régisseur — etc.).

Art. 6.

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

Art. 7.

Dit artikel geeft een limitatieve opsomming van de gevallen waarin de in de artikelen 1 en 3 bepaalde machtigingen kunnen worden verleend.

Het gaat in de eerste plaats om degenen die in het buitenland zijn gevestigd en die in ons land sommige beperkte prestaties wensen te leveren. Het zou overdreven zijn deze personen te verplichten zich te onderwerpen aan alle voorwaarden en aan alle gevolgen van een inschrijving bij het Rijksinstituut voor onroerende goederen. De vereiste machtiging zal het evenwel mogelijk maken het nodige toezicht te houden om misbruiken te voorkomen.

Dank zij de tweede machtiging zal het recht kunnen verleend worden om een van de twee beschermde titels als een titel te voeren.

Art. 8.

Sommige activiteiten, beschouwd als ressorterend onder de uitoefening van het ambt van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen, kunnen worden uitgeoefend door beoefenaars van andere bij een wet geregelde beroepen. De prerogatieven van deze personen worden door het bepaalde in artikel 8 derwijze beschermd dat dezen de vroeger vermelde daden gewoonlijk mogen verrichten zonder bij het Rijksinstituut voor onroerende goederen te zijn ingeschreven.

Artt. 9, 10 en 11.

Deze artikelen stellen een Rijksinstituut voor onroerende goederen in en kennen aan bedoeld instituut de bevoegdheden toe die gewoonlijk worden opgedragen aan de door de wetgever ingesteld beroepsorganen.

Het Instituut zal twee categorieën van leden groeperen : de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende goederen.

Artt. 12 tot 14.

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

Deze voorwaarden werden gesteld op een niveau dat redelijk is, maar het toch mogelijk maakt een zekere kwalificering te verzekeren.

Artt. 15 en 16.

Deze bepalingen hebben betrekking op het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen.

De gestelde voorwaarden zijn natuurlijk strenger, rekening houdend met de hogere kwalificering van de experts-adviseurs in onroerende goederen. De belangrijkheid van hun ambt vereist eveneens dat zij de eed afleggen.

Art. 17.

De voorgestelde bepaling stemt overeen met de gewone regels op taalgebied.

Art. 6.

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

Art. 7.

Cet article détermine limitativement les cas où les autorisations prévues aux articles 1 et 3 peuvent être accordées.

Il s'agit tout d'abord des personnes établies à l'étranger et qui souhaitent effectuer certaines prestations limitées dans le pays. Il aurait été excessif d'astreindre ces personnes à se soumettre à toutes les conditions et à toutes les conséquences d'une inscription à l'Institut national immobilier. L'autorisation requise permettra toutefois d'assurer la surveillance nécessaire contre les abus.

La seconde autorisation permettra l'octroi du droit au port, à titre honorifique de l'un des deux titres protégés.

Art. 8.

Certaines des activités considérées comme relevant de l'exercice des professions d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier, sont susceptibles d'être exercées par des titulaires d'autres professions organisées par la loi. Les dispositions de l'article 8 préservent les prérogatives de ces derniers de telle sorte que ceux-ci peuvent, sans être inscrits à l'Institut national immobilier, accomplir habituellement les actes énumérés précédemment.

Art. 9, 10 et 11.

Ces articles instituent un Institut national immobilier et lui attribuent les compétences habituellement dévolues aux organes professionnels créés par le législateur.

L'Institut groupera deux catégories de membres : les agents immobiliers et les experts-conseils en biens immobiliers.

Art. 12 à 14.

Ces dispositions déterminent les conditions requises pour être admis d'abord comme stagiaire et ensuite comme agent immobilier.

Ces conditions ont été fixées à un niveau qui, tout en étant raisonnable, permet d'assurer une certaine qualification.

Art. 15 et 16.

Ces dispositions concernent la profession d'expert-conseil en biens immobiliers.

Les conditions requises sont évidemment plus exigeantes, compte tenu de la qualification supérieure des experts-conseils immobiliers. L'importance de leurs fonctions requiert également qu'ils prêtent serment.

Art. 17.

La disposition proposée est conforme aux règles habituelles en matière linguistique.

Art. 18.

Dit artikel biedt de waarborg dat het gebied, dat niet tot de beroepsactiviteiten van de leden van het Instituut behoort, zal worden geëerbiedigd.

Art. 19.

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

Artt. 20 tot 27.

De regels op het stuk van bevoegdheid en van taalgebruik in de gewestelijke raden zijn ingegeven door die welke van kracht zijn bij de andere beroepsorden.

De samenstelling van iedere gewestelijke raad werd derwijze opgevat dat een evenwichtige vertegenwoordiging van iedere categorie van leden verzekerd is.

Bij het vaststellen van de regels betreffende de duur en de vernieuwing van de mandaten is zowel gestreefd naar de onontbeerlijke bestendigheid van het Instituut als naar de noodzakelijke vernieuwing van zijn leiders.

De bevoegdheden van iedere gewestelijke raad zijn hoofdzakelijk van bestuurlijke en disciplinaire aard: het zijn die welke gewoonlijk worden opgedragen aan de onderscheiden raden in de andere beroepsorden.

De tuchtstraffen die wegens beroepsfouten kunnen worden opgelegd, kunnen enkel van morele aard zijn (waarschuwing, afkeuring en berisping) of een definitief of tijdelijk verbod van uitoefening van het beroep met zich brengen (schorsing of schrapping).

Artt. 28 tot 31.

De instelling van de raden van beroep, waarin de magistraten of advocaten paritair zitting hebben met vertegenwoordigers van het beroep, biedt alle waarborgen tegen gebeurlijke misbruiken bij de uitoefening van de bevoegdheden die aan de gewestelijke raden zijn toegekend.

Artt. 32 tot 38.

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

Hij heeft bovendien de nodige bevoegdheid om bij te dragen tot het waarborgen van de vaak aanzienlijke gelden die door de cliënten in bewaring worden gegeven aan de makelaars in onroerende goederen en aan de experts-adviseurs in onroerende goederen. Deze bevoegdheid op het stuk van comptabiliteit beperkt zich evenwel tot de vrijwaring van de belangen van derden.

Voor de nodige band met de gewestelijke raden wordt gezorgd doordat deze laatste de meerderheid van de leden van de algemene raad aanwijzen. Anderzijds is in coöptatie voorzien om de algemene raad in de mogelijkheid te stellen de medewerking van een of ander lid op een andere wijze dan door verkiezing te verkrijgen.

Art. 18.

Cet article offre toute garantie du respect du domaine étranger aux activités professionnelles des membres de l'Institut.

Art. 19.

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

Art. 20 à 27.

Les règles de compétence et d'usage des langues au sein des Conseils régionaux sont inspirées de celles en vigueur dans les autres ordres professionnels.

La composition de chaque Conseil régional a été aménagée de manière à assurer une représentation équilibrée de chaque catégorie de membres.

Les règles relatives à la durée et au renouvellement des mandats sont fixées dans un souci de concilier une indispensable permanence avec la nécessité d'un renouvellement des dirigeants de l'Institut.

Les attributions de chaque Conseil régional sont principalement d'ordre administratif et disciplinaire: ce sont celles habituellement dévolues aux divers Conseils dans les autres ordres professionnels.

Les sanctions susceptibles d'être infligées pour des fautes professionnelles peuvent être d'ordre seulement moral (avertissement, censure et réprimande) ou entraîner une interdiction définitive ou temporaire d'exercer la profession (suspension ou radiation).

Art. 28 à 31.

L'institution de Conseils d'appel où les magistrats ou avocats siègent paritairement avec des représentants de la profession est de nature à conférer toute garantie contre des abus éventuels dans l'exercice des pouvoirs reconnus aux Conseils régionaux.

Art. 32 à 38.

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

Il a, en outre, la compétence nécessaire pour contribuer à garantir les dépôts souvent importants effectués dans les mains des agents immobiliers et des experts-conseils immobiliers par leurs clients. Cette compétence en matière de comptabilité est toutefois limitée à la sauvegarde des intérêts des tiers.

La liaison nécessaire avec les Conseils régionaux est assurée par la voie de la désignation par ces derniers de la majorité des membres du Conseil général. La cooptation est d'autre part prévue pour permettre au Conseil général de bénéficier de la collaboration de l'un ou l'autre membre autrement que par la voie de l'élection.

Artt. 39 tot 44.

De in deze artikelen omschreven regels zijn die welke gemeen zijn aan de onderscheiden raden van het Instituut.

Artt. 45 tot 51.

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

Artt. 52 tot 56.

Deze artikelen bevatten een stel bepalingen van algemene aard.

Meer in het bijzonder in verband met de bepalingen betreffende de bijdragen, blijkt de in artikel 38 aan de algemene raad opgelegde verplichting, jaarlijks verslag uit te brengen op de algemene vergadering, een voldoende waarborg te zijn tegen eventuele misbruiken.

Artt. 57 tot 60.

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

Art. 61.

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

Artt. 62 tot 70.

De artikelen 62 en 63 stellen vast wie gerechtigd is verkregen rechten te genieten.

Het bewijs van de uitoefening van het beroep kan worden geleverd door alle rechtsmiddelen (handelsregister, attest van de belastingen, aansluiting bij beroepsorganisaties enz.).

Artikel 64 regelt de procedure tot verificatie van de verkregen rechten en voorziet daartoe in de instelling van tijdelijke erkenningscommissies.

Deze erkenningscommissies zijn bevoegd voor iedere aanvraag die is ingediend binnen zes maanden na het besluit waarbij zij worden ingesteld. Bij het verstrijken van die termijnen moeten de aanvragen worden ingediend bij de Gewestelijke Raden.

Artikel 67 stelt de algemene raad in de mogelijkheid afwijkingen van de duur van de stage toe te staan aan degenen die het bewijs hebben geleverd een activiteit te hebben uitgeoefend gedurende minder dan de vereiste drie jaren om van ambtswege als makelaar in onroerende goederen te worden ingeschreven.

Art. 39 à 44.

Les règles précisées dans ces articles sont celles communes aux divers Conseils de l'Institut.

Art. 45 à 51.

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

Art. 52 à 56.

Ces articles contiennent un ensemble de dispositions d'ordre général.

Concernant plus particulièrement les dispositions relatives aux cotisations, l'obligation prévue à l'article 38 à charge du Conseil général de faire un rapport annuel à l'Assemblée générale paraît être une garantie suffisante contre des abus éventuels.

Art. 57 à 60.

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

Art. 61.

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

Art. 62 à 70.

Les articles 62 et 63 déterminent les personnes qui sont en droit de bénéficier de droits acquis.

La preuve de l'exercice de la profession pourra se faire par toutes voies de droit (registre du commerce, attestation des contributions, affiliation à des organisations professionnelles, etc.).

L'article 64 organise la procédure de vérification de ces droits acquis et prévoit, à cette fin, la création de commissions temporaires d'agrégation.

Ces commissions d'agrégation seront compétentes pour toute demande introduite dans les six mois de l'arrêté qui les institue. À l'expiration de ces délais, les demandes devront être introduites auprès des Conseils régionaux.

L'article 67 permet au Conseil général d'accorder des dérogations de la durée du stage aux personnes justifiant d'une activité inférieure à celle de trois ans requise, pour être inscrites d'office en qualité d'agent immobilier.

WETSVOORSTEL

TITEL I.

BESCHERMING VAN DE TITEL EN VAN HET BEROEP VAN MAKELAAR IN ONROERENDE GOEDEREN ALSMEDE VAN DE TITEL EN VAN HET BEROEP VAN EXPERT-ADVISEUR IN ONROERENDE GOEDEREN.

Artikel 1.

Niemand mag de titel van makelaar in onroerende goederen voeren, noch dat beroep uitoefenen, indien hij niet is ingeschreven op een van de tabellen of op een lijst van de stagiairs van het Rijksinstituut voor onroerende goederen of indien hij van de autoriteiten van dit instituut niet de machtiging heeft verkregen om die titel te voeren en dat beroep uit te oefenen.

Art. 2.

Het beroep van makelaar in onroerende goederen, in de zin van deze wet, oefent uit eenieder die :

- a) gewoonlijk als tussenpersoon optreedt bij de aankoop, de verkoop, de ruiling of de verhuuring van onroerende goederen of van onverdeelde rechten op die goederen;
- b) onder het genot van beroepsaangifte, bedoeld in het Wetboek van de registratierechten, onroerende goederen of rechten op die goederen verkrijgt met het oog op de wederverkoop van die goederen, hetzij in de staat waarin ze zich bevinden, hetzij na transformatie;
- c) gewoonlijk en buiten een wettelijk of een rechterlijk mandaat het beheer van onroerende goederen of van onverdeelde gedeelten van die goederen waarneemt voor andermans rekening;
- d) onroerende goederen doet bouwen voor andermans rekening om ze te verkopen aan een ander;
- e) aan het publiek zijn diensten aanbiedt met het oog op de verwezenlijking van een van de hierboven omschreven activiteiten.

Art. 3.

Niemand mag de titel van expert-adviseur in onroerende goederen voeren, noch dat beroep uitoefenen, indien hij niet als zodanig is ingeschreven op een van de tabellen van het Rijksinstituut voor onroerende goederen of indien hij van de autoriteiten van dit instituut niet de machtiging heeft verkregen om die titel te voeren en dat beroep uit te oefenen.

Art. 4.

Het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen, in de zin van deze wet, oefent uit eenieder die gewoonlijk :

- a) de onroerende goederen schat en waarmerkingen van de objectieve waarde ervan afgeeft;
- b) de mogelijkheden tot valorisatie van de onroerende goederen bestudeert en verslagen opmaakt aangaande die mogelijkheden.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{er}.

DE LA PROTECTION DES TITRES ET DES PROFESSIONS D'AGENT IMMOBILIER ET D'EXPERT-CONSEIL EN BIENS IMMOBILIERS.

Article premier.

Nul ne peut porter le titre d'agent immobilier ni en exercer la profession s'il n'est inscrit à un des tableaux ou sur une liste des stagiaires de l'Institut national immobilier ou s'il n'a obtenu des autorités de cet Institut, l'autorisation de porter ce titre et d'exercer cette profession.

Art. 2.

Au sens de la présente loi, exerce la profession d'agent immobilier, toute personne :

- a) qui, à titre habituel, intervient en qualité d'intermédiaire dans l'achat, la vente, l'échange ou la location de biens immobiliers ou de droits indivis sur lesdits biens;
- b) qui procède sous le bénéfice de la déclaration de profession prévue au Code des droits d'enregistrement, à l'acquisition de biens immobiliers ou de droits sur lesdits biens en vue de revendre ces biens soit tels quels, soit après transformation;
- c) qui, à titre habituel et en dehors d'un mandat légal ou de justice, assume l'administration de biens immobiliers ou de parties indivises de ceux-ci pour compte d'autrui;
- d) qui fait procéder à la construction de biens immobiliers pour compte d'autrui ou en vue de la vente à autrui;
- e) qui offre au public ses services en vue de la réalisation d'une des activités décrites ci-dessus.

Art. 3.

Nul ne peut porter le titre d'expert-conseil en biens immobiliers, ni en exercer la profession s'il n'est inscrit, en cette qualité, à un des tableaux de l'Institut national immobilier ou s'il n'a obtenu des autorités de cet Institut, l'autorisation de porter ce titre et d'exercer cette profession.

Art. 4.

Au sens de la présente loi, exerce la profession d'expert-conseil en biens immobiliers, toute personne qui, à titre habituel :

- a) procède à l'évaluation des biens immobiliers et délivre des certifications de leur valeur objective;
- b) étudie les possibilités de valorisation des biens immobiliers et établit des rapports au sujet de ces possibilités.

Art. 5.

Eenieder die op een tabel of op een lijst van de stagiairs van het Rijksinstituut voor onroerende goederen is ingeschreven, is ertoe gehouden tijdens de uitoefening van zijn beroepsactiviteiten de titel van zijn beroep te voeren.

Art. 6.

Niemand mag een titel voeren, die aanleiding kan geven tot verwarring met de titel van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen.

Art. 7.

De machtigingen, bedoeld in de artikelen 1 en 3, mogen voor het occasioneel uitoefenen van het beroep in België door in het buitenland gevestigde personen alleen worden toegestaan als die personen in hun land van herkomst aan de voorwaarden inzake uitoefening van het beroep voldoen.

Die machtigingen kunnen eveneens worden toegestaan om het mogelijk te maken dat een van de in de artikelen 1 en 3 vermelde titels als eretitel wordt gevoerd door personen die het bewijs hebben geleverd dat zij het beroep eerbaar hebben uitgeoefend gedurende een termijn die door een bijzonder reglement van het Rijksinstituut voor onroerende goederen zal worden vastgesteld.

Art. 8.

De bepalingen van deze wet zijn niet toepasselijk op de activiteiten die zijn voorbehouden voor notarissen, architecten en landmeters-experts in onroerende goederen of die door hen worden uitgeoefend binnen de perken van hun beroep. Zij zijn evenmin toepasselijk op de activiteiten van openbare instellingen.

TITEL II.

HET RIJKSINSTITUUT VOOR ONROERENDE GOEDEREN.

HOOFDSTUK I.

Benaming, taak en samenstelling van het Instituut.

Art. 9.

Er wordt een Rijksinstituut voor onroerende goederen opgericht. Het heeft rechtspersoonlijkheid.

De zetel van het Instituut is gevestigd in het administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad, op een plaats die door zijn algemene raad zal worden gekozen.

Art. 10.

Het Rijksinstituut voor onroerende goederen heeft tot taak te voorzien in de opleiding en de permanente organisatie van een korps van specialisten die bekwaam zijn om het beroep van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen uit te oefenen met al de vereiste waarborgen van professionele bevoegdheid, onafhankelijkheid en eerlijkheid.

Art. 5.

Toute personne inscrite à un tableau ou sur une liste des stagiaires de l'Institut national immobilier est tenue dans l'exercice de ses activités professionnelles, de porter le titre de sa profession.

Art. 6.

Nul ne peut porter un titre susceptible de créer une confusion avec le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil en biens immobiliers.

Art. 7.

Les autorisations prévues aux articles 1 et 3 ne peuvent être accordées qu'en vue de l'exercice de la profession, à titre occasionnel, en Belgique par des personnes qui sont établies à l'étranger et qui remplissent dans leur pays d'origine, les conditions requises pour l'exercice de la profession.

Ces autorisations peuvent également être accordées en vue de permettre le port, à titre honorifique, d'un des titres mentionnés aux articles 1 et 3 par les personnes qui justifient avoir exercé, avec honorabilité, la profession pendant une période qui sera déterminée par un règlement particulier de l'Institut national immobilier.

Art. 8.

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux activités réservées aux notaires, aux architectes et aux géomètres-experts immobiliers ou accomplies par eux dans le cadre de leur profession. Elles ne sont pas non plus applicables aux activités accomplies par les établissements publics.

TITRE II.

DE L'INSTITUT NATIONAL IMMOBILIER.

CHAPITRE I^{er}.

Dénomination, mission et composition de l'Institut.

Art. 9.

Il est créé un Institut national immobilier. Il jouit de la personnalité civile.

Le siège de l'Institut est établi dans l'arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale, en un lieu qui sera choisi par son Conseil général.

Art. 10.

L'Institut national immobilier a pour mission d'assurer la formation et l'organisation permanente d'un corps de spécialistes capables d'exercer la profession d'agent immobilier et celle d'expert-conseil en biens immobiliers avec toutes les garanties requises de compétence, d'indépendance et de probité professionnelles.

Het stelt de regels van de plichtenleer voor deze beroepen vast en waakt ervoor dat die worden nageleefd.

Het let op de eer, de discretie en de waardigheid van zijn leden tijdens of in verband met de uitoefening van het beroep.

Het geeft aan de rechterlijke macht kennis van alle inbreuken op de wetten en reglementen tot bescherming van de titel en van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van de titel en van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen.

Art. 11.

Het Rijksinstituut voor onroerende goederen omvat alle personen die op één van de tabellen of op een lijst van de stagiairs van het Instituut is ingeschreven.

Het omvat twee categorieën van leden : de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende goederen.

De leden van het Instituut worden in één van beide categorieën ingeschreven volgens de hun toegekende kwalificatie.

Art. 12.

De inschrijving als makelaar in onroerende goederen, op een tabel van de Rijksinstituut voor onroerende goederen, wordt toegestaan aan ieder natuurlijk persoon die ze aanvraagt en die aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° de waarborgen van eerbaarheid en moraliteit bieden, die voor de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen zijn vereist;

2° voldaan hebben aan de verplichtingen van de stage als makelaar in onroerende goederen;

3° geslaagd zijn voor het einde-stage-examen.

Art. 13.

De inschrijving op een lijst van de stagiairs van het Rijksinstituut voor onroerende goederen wordt toegestaan aan ieder natuurlijk persoon die ze aanvraagt en die aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° de waarborgen van eerbaarheid en moraliteit bieden, die voor de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen zijn vereist;

2° 21 jaar zijn;

3° houder zijn van een diploma van het middelbaar onderwijs van de hogere graad, van een titel, afgegeven door een door de Minister van Middenstand daartoe erkende onderwijsinstelling, of van een in het buitenland afgegeven en als gelijkwaardig erkend diploma.

Art. 14.

De Koning bepaalt, na advies van de algemene raad van het Instituut :

1° de voorwaarden waaraan de erkenning van de onderwijsinstellingen is onderworpen wat betreft het programma der vakken;

2° de voorwaarden van gelijkwaardigheid van de in het buitenland afgegeven diploma's.

Il établit les règles de la déontologie régissant ces professions et en assure le respect.

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

Il dénonce à l'autorité judiciaire, toutes infractions aux lois et règlements protégeant les titres et les professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en biens immobiliers.

Art. 11.

L'Institut national immobilier comprend toutes les personnes inscrites à l'un des tableaux de l'Institut ainsi que sur une liste des stagiaires.

Il comprend deux catégories de membres : les agents immobiliers et les experts-conseils en biens immobiliers.

Les membres de l'Institut sont inscrits dans l'une ou l'autre catégorie, selon la qualification qui leur est reconnue.

Art. 12.

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

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

2° avoir satisfait aux obligations du stage d'agent immobilier;

3° avoir réussi l'examen de fin de stage.

Art. 13.

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

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

2° être âgé de 21 ans;

3° être titulaire d'un diplôme de l'enseignement moyen du degré supérieur, d'un titre délivré par un établissement d'enseignement agréé, à cette fin, par le Ministre des Classes moyennes ou d'un diplôme délivré à l'étranger et reconnu équivalent.

Art. 14.

Le Roi détermine après avis du Conseil général de l'Institut :

1° les conditions auxquelles est soumise l'agrément des établissements d'enseignement en ce qui concerne le programme des matières;

2° les conditions d'équivalence des diplômes délivrés à l'étranger.

Art. 15.

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

1° de waarborgen van eerbaarheid en moraliteit bieden, die voor de uitoefening van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen zijn vereist;

2° op een tabel van het Rijksinstituut voor onroerende goederen als makelaar in onroerende goederen ingeschreven zijn geweest gedurende ten minste 3 of 13 jaar, naargelang de aanvrager al dan niet houder is van een diploma van doctor in de rechten, licentiaat in het notariaat, licentiaat in de handels- of in de economische wetenschappen, architect, landmeter-expert in onroerende goederen, burgerlijk ingenieur of van enig ander bij koninklijk besluit erkend universiteitsdiploma;

3° voldaan hebben aan het toelatingsexamen;

4° die bij deze wet voorgeschreven eed afgelegd hebben.

Art. 16.

Enieder die voor de uitoefening van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen als aanvaardbaar is erkend, legt voor de rechtbank van eerste aanleg van zijn woonplaats de volgende eed af : « Ik zweer getrouwheid aan de Koning, gehoorzaamheid aan de Grondwet en aan de wetten van het Belgische volk en ik zweer de opdrachten die mij als expert-adviseur in onroerende goederen zullen worden toevertrouwd, in eer en geweten trouw te volbrengen ».

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

Art. 17.

Het Rijksinstituut voor onroerende goederen houdt voor elke taalrol een tabel en een lijst van stagiairs bij.

Op één van de tabellen en op een stagiairlijst zijn de leden van het Instituut samengebracht, van wie de hoofdzetel van hun activiteit is gevestigd in het Nederlandse taalgebied.

Op de andere tabel en op de andere stagiairlijst zijn de leden van het Instituut samengebracht, van wie de hoofdzetel van hun activiteit is gevestigd in het Franse taalgebied.

De leden van het Instituut, van wie de hoofdzetel van hun activiteit is gevestigd in het administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad worden naar hun keuze ingeschreven op één van deze tabellen of op één van deze stagiairlijsten.

Voor de stagiairs wordt aangenomen dat de hoofdzetel van hun activiteit is gevestigd ten zetel van de activiteit van het lid van het Instituut, bij wie hij zijn stage doormaakt.

Art. 18.

Weigering van inschrijving op een tabel of op een lijst van de stagiairs van het Instituut noch oplegging van een tuchtstraf kunnen worden gegrond op redenen in verband met ras, godsdienst, taal, of op redenen van wijsgerige, politieke of syndicale aard.

Alle inmenging op deze gebieden is verboden.

Art. 15.

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

1° présenter les garanties d'honorabilité et de moralité que requiert l'exercice de la profession d'expert-conseil en biens immobiliers;

2° avoir été inscrit à un tableau de l'Institut national immobilier en qualité d'agent immobilier pendant une durée minimale de 3 ou de 13 ans selon que le demandeur est ou n'est pas titulaire d'un diplôme de docteur en droit, de licencié en notariat, de licencié en sciences commerciales ou économiques, d'architecte, de géomètre-expert immobilier, d'ingénieur civil ou de tout autre diplôme universitaire reconnu par arrêté royal;

3° avoir satisfait à l'examen d'admission;

4° avoir prêté le serment prévu par la présente loi.

Art. 16.

Toute personne reconnue admissible pour l'exercice de la profession d'expert-conseil en biens immobiliers prête devant le tribunal de première instance de son domicile, le serment suivant : « Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du peuple belge et de remplir fidèlement, en âme et conscience, les missions qui me seront confiées en qualité d'expert-conseil en biens immobiliers. »

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

Art. 17.

L'Institut national immobilier tient un tableau et une liste des stagiaires pour chaque rôle linguistique.

Un des tableaux et une liste des stagiaires groupent les membres de l'Institut dont le siège principal d'activité est établi dans la région de langue néerlandaise.

L'autre tableau et l'autre liste des stagiaires groupent les membres de l'Institut dont le siège principal d'activité est établi dans la région de langue française.

Les membres de l'Institut dont le siège principal d'activité est établi dans l'arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale sont inscrits, à leur choix, à l'un de ces tableaux ou sur l'une de ces listes de stagiaires.

Pour les stagiaires, le siège principal d'activité est considéré comme établi au siège d'activité du membre de l'Institut auprès duquel il effectue son stage.

Art. 18.

Aucun refus d'inscription à un tableau de l'Institut ou sur une liste des stagiaires et aucune peine disciplinaire ne peuvent être fondés sur des motifs d'ordre racial, religieux, philosophique, politique, linguistique ou syndical.

Toute ingérence dans ces domaines est interdite.

HOOFDSTUK II.

Organen van het Instituut.

Art. 19.

De organen van het Instituut zijn :

- 1° de gewestelijke raden;
- 2° de raden van beroep;
- 3° de algemene raad.

AFDELING 1.

De gewestelijke raden.

Art. 20.

Er worden twee gewestelijke raden ingesteld, één voor elke taalrol.

Iedere gewestelijke raad heeft rechtsmacht over de leden van het Instituut die zijn ingeschreven op de tabel of op de stagiairslijst van de taalrol waarvoor hij is aangesteld, alsmede over de personen die de raad, bij toepassing van artikel 7 van deze wet, heeft gemachtigd hun beroep uit te oefenen.

Hij is eveneens bevoegd om uitspraak te doen over alle aanvragen om inschrijving op de tabel of op de stagiairslijst die hij moet bijhouden, alsmede over alle aanvragen om machtiging die bij toepassing van artikel 7, eerste lid, van deze wet voor het taalgebied van zijn ambtsgebied worden ingediend.

Art. 21.

Iedere gewestelijke raad gebruikt de taal van de taalrol waarvoor hij is ingesteld.

Wanneer een aan zijn rechtsmacht onderworpen persoon tegen wie een tuchtprocedure wordt ingesteld evenwel bewijst de taal van de raad waaronder hij normaal ressorteert, niet voldoende te kennen, kan die persoon vragen dat de procedure in de andere taal wordt gevoerd, mits hij dat doet bij de aanvang van het tegen hem ingestelde onderzoek.

Over deze vraag wordt beslist bij een met redenen omklede beslissing, die voor hoger beroep vatbaar is. De betrokkene wordt, op grond van die beslissing, in voorkomende gevallen verwezen naar een andere gewestelijke raad.

Art. 22.

Iedere gewestelijke raad is samengesteld uit :

1° acht werkende en vier plaatsvervangende leden die sinds ten minste 10 jaar op zijn tabel zijn ingeschreven in de categorie van de makelaars in onroerende goederen en verkozen zijn door de makelaars in onroerende goederen van zijn rechtsgebied;

2° vier werkende en twee plaatsvervangende leden die sinds ten minste 5 jaar op zijn tabel zijn ingeschreven in de categorie van de experts-adviseurs in onroerende goederen en verkozen zijn door de experts-adviseurs in onroerende goederen;

3° één rechtskundig bijzitter en één plaatsvervangend rechtskundig bijzitter die door de Koning zijn aangewezen.

CHAPITRE II.

Organes de l'Institut.

Art. 19.

Les organes de l'Institut sont :

- 1° les Conseils régionaux;
- 2° les Conseils d'appel;
- 3° le Conseil général.

SECTION 1.

Les Conseils régionaux.

Art. 20.

Il est établi deux Conseils régionaux, un pour chaque rôle linguistique.

Chaque Conseil régional a juridiction sur les membres de l'Institut inscrits au tableau ou sur la liste des stagiaires du rôle linguistique pour lequel il a été institué ainsi que sur les personnes qu'il a autorisées à exercer leur profession en application de l'article 7 de la présente loi.

Il a également compétence pour statuer sur toute demande d'inscription au tableau ou sur la liste des stagiaires qu'il est chargé de tenir à jour ainsi que sur toute demande d'autorisation formulée en application de l'article 7, alinéa 1^{er} de la présente loi, pour la région linguistique de son ressort.

Art. 21.

Chaque Conseil régional utilise la langue du rôle linguistique pour lequel il est institué.

Toutefois, lorsqu'une personne soumise à sa juridiction fait l'objet d'une procédure disciplinaire et qu'elle établit qu'elle ne possède pas une connaissance suffisante de la langue du Conseil dont elle ressortit normalement, elle peut, à condition qu'elle le fasse au début de l'information dont elle est l'objet, demander que la procédure se poursuive dans l'autre langue.

Il est statué sur cette demande par une décision motivée susceptible d'appel. Le cas échéant, la décision peut renvoyer l'intéressé devant l'autre Conseil régional.

Art. 22.

Chaque Conseil régional est composé :

1° de huit membres effectifs et de quatre membres suppléants inscrits à son tableau dans la catégorie des agents immobiliers depuis 10 ans au moins et élus par les agents immobiliers de son ressort;

2° de quatre membres effectifs et de deux membres suppléants inscrits à son tableau dans la catégorie des experts-conseils en biens immobiliers depuis 5 ans au moins et élus par les experts-conseils en biens immobiliers;

3° d'un assesseur juridique effectif et d'un assesseur juridique suppléant désignés par le Roi.

De Koning kan evenwel het aantal leden van iedere gewestelijke raad wijzigen op voorstel van de algemene raad van het Instituut.

Art. 23.

De in artikel 22, 1° en 2°, bedoelde werkende leden van een gewestelijke raad worden verkozen voor een duur van vier jaar, de plaatsvervangende leden voor een duur van twee jaar.

De verkozen leden van iedere raad worden om de twee jaar voor de helft vernieuwd.

Art. 24.

De werkende en de plaatsvervangende rechtskundige bijzitters van de gewestelijke raden worden voor een duur van vier jaar door de Koning aangewezen onder de gewone of de eremagistraten van de rechtbanken van eerste aanleg, met uitsluiting evenwel van de aan het parket van deze rechtbanken verbonden onderzoeksrechters en magistraten of onder de advocaten die sinds ten minste 10 jaar op een tabel van de Orde van advocaten zijn ingeschreven.

Art. 25.

De werkende leden van de gewestelijke raden kiezen onder hen een voorzitter en een ondervoorzitter, die in verschillende categorieën van de tabel moeten ingeschreven zijn, alsmede een secretaris.

De voorzitter, de ondervoorzitter, de secretaris en de rechtskundige bijzitter vormen het bureau.

Het bureau heeft tot taak de aangelegenheden die onder de bevoegdheid van de gewestelijke raad vallen, te onderzoeken en er vervolgens verslag over uit te brengen.

Art. 26.

Iedere gewestelijke raad is ermede belast :

1° een tabel van de makelaars in onroerende goederen en van de experts-adviseurs in onroerende goederen over wie hij zijn rechtsmacht uitoefent bij te houden ;

2° een stagiairslijst bij te houden ;

3° uitspraak te doen over de aanvragen om inschrijving op deze tabel of op de stagiairslijst ;

4° uitspraak te doen over de aanvragen om machtiging, bedoeld in artikel 7 ;

5° ervoor te zorgen dat de regels van de plichtenleer worden nageleefd en te waken voor de eer, de discretie en de waardigheid van de leden van het Instituut tijdens of in verband met de uitoefening van hun beroep ;

6° ervoor te zorgen dat de stageverplichtingen worden volbracht ;

7° op gezamenlijk verzoek van de betrokken partijen uitspraak te doen over de betwistingen inzake bezoldiging van de leden van het Instituut en advies te verstrekken over dergelijke betwistingen, hetzij op verzoek van de hoven en rechtbanken, hetzij ambtshalve bij ernstige tekortkomingen aan de beroepsplichten, hetzij in geval van betwisting tussen personen die aan zijn rechtsmacht zijn onderworpen ;

8° uitspraak te doen in tuchtzaken m.b.t. de personen die aan zijn rechtsmacht zijn onderworpen en schuldig zijn bevonden aan plichtsverzuim ;

9° aan de algemene raad van het Instituut, hetzij op zijn verzoek, hetzij uit eigen beweging, adviezen te verstrekken over iedere aangelegenheid die onder de plichtenleer of de beroepsopleiding ressorteert.

Le Roi peut toutefois modifier le nombre de membres de chaque Conseil régional sur proposition du Conseil général de l'Institut.

Art. 23.

Les membres d'un Conseil régional visés à l'article 22, 1° et 2°, sont élus pour une durée de quatre ans lorsqu'ils sont effectifs et pour une durée de deux ans lorsqu'ils sont suppléants.

Les membres élus de chaque Conseil sont renouvelés, par moitié, tous les deux ans.

Art. 24.

Les assesseurs juridiques effectifs et suppléants des Conseils régionaux sont choisis par le Roi, pour une durée de quatre ans, parmi les magistrats effectifs ou honoraires auprès des tribunaux de première instance, à l'exclusion des juges d'instruction et des magistrats attachés au Parquet de ces tribunaux ou parmi les avocats inscrits depuis 10 ans au moins à un tableau de l'Ordre des avocats.

Art. 25.

Les membres effectifs des Conseils régionaux élisent parmi eux, un président et un vice-président qui doivent être inscrits dans des catégories différentes du tableau, ainsi qu'un secrétaire.

Le président, le vice-président, le secrétaire et l'assesseur juridique constituent le bureau.

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

Art. 26.

Chaque Conseil régional est chargé :

1° de tenir à jour un tableau des agents immobiliers et des experts-conseils en biens immobiliers sur lesquels il exerce sa juridiction ;

2° de tenir à jour une liste des stagiaires ;

3° de statuer sur les demandes d'inscription à ce tableau ou sur la liste des stagiaires ;

4° de statuer sur les demandes d'autorisation prévues à l'article 7 ;

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

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

7° de statuer, à la demande conjointe des parties intéressées, sur les contestations relatives à la rémunération des membres de l'Institut et de donner son avis sur de telles contestations, soit à la demande des cours et tribunaux, soit d'office en cas de manquements graves au devoirs professionnels ou lorsque ces contestations opposent des personnes soumises à sa juridiction ;

8° de statuer en matière disciplinaire à l'égard des personnes soumises à sa juridiction et convaincues de manquement à leurs devoirs ;

9° de donner des avis au Conseil général de l'Institut, soit à sa demande, soit d'initiative sur toute question relevant de la déontologie ou de la formation professionnelle.

Art. 27.

De tuchtstraffen die wegens tekortkomingen aan de beroepsplichten kunnen worden opgelegd, zijn, naar gelang van het geval, voor de leden van het Instituut : de waarschuwing, de afkeuring, de berisping, de schorsing en de schrapping, en voor de krachtens artikel 7 gemachtigde personen : de waarschuwing, de afkeuring, de berisping, de voorlopige en de definitieve intrekking van de machtiging.

De schorsing en de voorlopige intrekking kunnen alleen worden uitgesproken voor een periode van ten hoogste twee jaar.

De schorsing brengt met zich het verbod het beroep uit te oefenen gedurende de periode waarvoor zij van toepassing is.

AFDELING 2.

De raden van beroep.

Art. 28.

Er worden twee raden van beroep van het Instituut ingesteld : één voor iedere taalrol.

Art. 29.

Iedere raad van beroep is samengesteld uit :

1° de werkende rechtskundige bijzitter en de plaatsvervangende rechtskundige bijzitter van de algemene raad van het Instituut;

2° twee werkende leden en twee plaatsvervangende leden die door de Koning worden aangewezen onder de gewone of de eremagistraten van een Hof van beroep, met uitsluiting evenwel van de gewone magistraten van het parket bij een Hof van beroep, of onder de advocaten die sinds ten minste 15 jaar op een tabel van de Orde van advocaten zijn ingeschreven;

3° twee werkende leden en twee plaatsvervangende leden, die sinds ten minste 15 jaar op de tabel zijn ingeschreven in de categorie van de makelaars in onroerende goederen en verkozen zijn door de makelaars in onroerende goederen.

4° een werkend lid en een plaatsvervangend lid die sinds ten minste 10 jaar op de tabel zijn ingeschreven in de categorie van de experts-adviseurs in onroerende goederen en verkozen zijn door de experts-adviseurs in onroerende goederen.

Het voorzitterschap van iedere raad van beroep wordt door een van de in 1° en 2° bedoelde leden waargenomen volgens de gewone voorrangsregels.

Art. 30.

De in artikel 29, 2° tot 4°, bedoelde leden van de raden van beroep worden aangewezen of verkozen voor een duur van vier jaar.

Art. 31.

Iedere raad van beroep van het Instituut doet uitspraak over :

1° het beroep tegen de beslissingen die de gewestelijke raad van het Instituut van de taalrol waarvoor hij is

Art. 27.

Les peines disciplinaires qui peuvent être infligées à la suite de manquements aux devoirs professionnels sont, selon le cas, pour les membres de l'Institut, l'avertissement, la censure, la réprimande, la suspension et la radiation et pour les personnes autorisées en vertu de l'article 7, l'avertissement, la censure, la réprimande, le retrait provisoire et le retrait définitif de l'autorisation.

La suspension et le retrait provisoire ne peuvent être prononcés que pour une période maximale de deux ans.

La suspension entraîne l'interdiction d'exercer la profession pendant la période pour laquelle elle est d'application.

SECTION 2.

Les Conseils d'appel.

Art. 28.

Il est institué deux Conseils d'appel de l'Institut : un pour chaque rôle linguistique.

Art. 29.

Chaque Conseil d'appel est composé :

1° de l'assesseur juridique effectif et de l'assesseur juridique suppléant du Conseil général de l'Institut;

2° de deux membres effectifs et de deux membres suppléants désignés par le Roi parmi les magistrats effectifs ou honoraires d'une Cour d'appel, à l'exclusion toutefois des magistrats effectifs du Parquet auprès d'une Cour d'appel ou parmi les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre des avocats depuis 15 ans au moins;

3° de deux membres effectifs et de deux membres suppléants inscrits au tableau dans la catégorie des agents immobiliers depuis 15 ans au moins et élus par les agents immobiliers.

4° d'un membre effectif et d'un membre suppléant inscrits au tableau dans la catégorie des experts-conseils en biens immobiliers depuis 10 ans au moins et élus par les experts-conseils en biens immobiliers.

La présidence de chaque Conseil d'appel est assumée par l'un des membres visés aux 1° et 2° selon les règles habituelles de préséance.

Art. 30.

Les membres des Conseils d'appel visés à l'article 29, 2° à 4°, sont désignés ou élus pour une durée de quatre ans.

Art. 31.

Chaque Conseil d'appel de l'Institut statue :

1° sur l'appel des décisions rendues en application de l'article 26, 3°, 4° et 8° de la présente loi par le Conseil

ingesteld, bij toepassing van artikel 26, 3°, 4° en 8°, van deze wet heeft uitgesproken;

2° de sancties die ten opzichte van leden van de raden van het Instituut moeten worden genomen, alsmede over de ontzetting uit hun mandaat.

AFDELING 3.

De algemene raad.

Art. 32.

Er wordt voor het gehele land een algemene raad van het Rijksinstituut voor onroerende goederen ingesteld.

Art. 33.

De algemene raad is samengesteld uit :

1° een rechtskundig bijzitter en een plaatsvervangend rechtskundig bijzitter die zijn aangewezen door de Koning;

2° acht leden die door de gewestelijke raden onder hun leden zijn aangewezen naar rata van vier leden per gewestelijke raad, van wie twee onder de makelaars in onroerende goederen en twee onder de experts-adviseurs in onroerende goederen;

3° twee leden die door de leden, aangewezen door de gewestelijke raden, voor de helft zijn gecoöpteerd onder de leden die op ieder van de twee tabellen van het Instituut zijn ingeschreven in de categorie van de makelaars in onroerende goederen;

4° twee leden die door de leden, aangewezen door de gewestelijke raden, voor de helft zijn gecoöpteerd onder de leden die op ieder van de twee tabellen van het Instituut zijn ingeschreven in de categorie van de experts-adviseurs in onroerende goederen;

5° twee leden die door de Koning zijn aangewezen onder de leden van het onderwijzend personeel van de onderwijsinstellingen bedoeld in artikel 13, 3°.

De gewestelijke raden kunnen plaatsvervangende leden aanwijzen voor de leden die zij aanwijzen bij toepassing van het bepaalde in 2° van dit artikel.

Art. 34.

De leden, door de Koning aangewezen om van de algemene raad deel uit te maken, worden benoemd voor vier jaar.

De rechtskundige bijzitters worden gekozen uit de personen die voldoen aan de in artikel 29, 2°, bepaalde voorwaarden en die het bewijs hebben geleverd de twee landstalen te kennen.

De door de gewestelijke raden aangewezen of gecoöpteerde leden worden benoemd voor twee jaar.

Art. 35.

De werkende leden van de algemene raad kiezen, voor een duur van twee jaar, uit de in artikel 33, 2°, 3° en 4°, bedoelde leden een voorzitter, een ondervoorzitter en een secretaris.

De voorzitter en de ondervoorzitter moeten ingeschreven zijn op verschillende tabellen en in verschillende categorieën. Samen met de secretaris en de rechtskundige bijzit-

régional de l'Institut du rôle linguistique pour lequel il est institué;

2° sur les sanctions disciplinaires à prendre à l'égard de membres des Conseils de l'Institut, ainsi que sur la déchéance de leur mandat.

SECTION 3.

Le Conseil général.

Art. 32.

Il est institué pour l'ensemble du pays, un Conseil général de l'Institut national immobilier.

Art. 33.

Le Conseil général est composé :

1° d'un assesseur juridique et d'un assesseur juridique suppléant désignés par le Roi;

2° de huit membres désignés en leur sein par les Conseils régionaux à raison de quatre par Conseil régional dont deux parmi les agents immobiliers et deux parmi les experts-conseils en biens immobiliers;

3° de deux membres cooptés par les membres désignés par les Conseils régionaux, pour moitié parmi les membres inscrits à chacun des deux tableaux de l'Institut dans la catégorie des agents immobiliers;

4° de deux membres cooptés par les membres désignés par les Conseils régionaux, pour moitié parmi les membres inscrits à chacun des deux tableaux de l'Institut dans la catégorie des experts-conseils en biens immobiliers.

5° de deux membres désignés par le Roi parmi les membres du personnel enseignant des établissements d'enseignement visés à l'article 13, 3°.

Les Conseils régionaux peuvent désigner des membres suppléants aux membres qu'ils désignent en application de la disposition du 2° du présent article.

Art. 34.

Les membres désignés par le Roi pour faire partie du Conseil général sont nommés pour quatre ans.

Les assesseurs juridiques sont choisis parmi les personnes réunissant les conditions fixées à l'article 29, 2° et justifiant d'une connaissance des deux langues nationales.

Les membres désignés par les Conseils régionaux ou cooptés sont nommés pour deux ans.

Art. 35.

Les membres effectifs du Conseil général choisissent parmi les membres visés à l'article 33, 2°, 3° et 4° et pour une durée de deux ans, un président, un vice-président et un secrétaire.

Le président et le vice-président doivent être inscrits à des tableaux différents et dans des catégories différentes. Avec le secrétaire et l'assesseur juridique, ils constituent le

ter vormen zij het bureau. Dit laatste is belast met het dagelijks beheer en met het nemen van dringende beslissingen binnen de perken van de taken die aan de algemene raad zijn opgedragen.

Art. 36.

De algemene raad van het Instituut heeft tot taak :

1° het Instituut door zijn voorzitter of zijn ondervoorzitter te vertegenwoordigen zowel in rechte als om te bedingen;

2° te waken voor de toepassing van de wetten en verordeningen tot regeling van de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen;

3° alle inbreuken op de bepalingen van deze wetten en verordeningen bij de gerechtelijke autoriteiten aan te klagen;

4° het stagereglement voor te stellen;

5° het einde-stage-examen te organiseren;

6° uitspraak te doen over de aanvragen om vrijstelling van de stage of van het einde-stage-examen;

7° het examen voor toelating tot de tabel van de experts-adviseurs in onroerende goederen te organiseren;

8° de regels van de beroepsplichtenleer voor te stellen;

9° regels voor te stellen tot vaststelling van de wijze waarop de comptabiliteit van de deposito's en de gelden, gehouden voor rekening van derden, moet worden opge maakt en gecontroleerd en tot verzekering van alle waarborgen voor het behoud van deze deposito's en gelden;

10° het reglement tot vaststelling van de voorwaarden voor het voeren van de eretitel van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen vast te stellen;

11° de huishoudelijke reglementen van de gewestelijke raden en van de raden van beroep van het Instituut vast te stellen;

12° toezicht te houden op de activiteit van de raden van het Instituut en hun uitspraken te verzamelen;

13° aan de overheidsinstanties alle voorstellen te doen aangaande de wettelijke of verordenende maatregelen in verband met het beroep van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen en advies uit te brengen over alle aangelegenheden met betrekking tot de uitoefening ervan;

14° in het algemeen alle maatregelen te treffen die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het doel van het Instituut.

Art. 37.

De voorschriften van de beroepsplichtenleer, het stage-reglement en de regels betreffende de comptabiliteit en de bewaring van de voor rekening van derden gehouden bijdragen, zijn toepasselijk zodra zij door de Minister van Middenstand zijn goedgekeurd.

Art. 38.

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

bureau. Celui-ci est chargé de la gestion journalière et de prendre les décisions urgentes dans le cadre des missions dévolues au Conseil général.

Art. 36.

Le Conseil général de l'Institut a pour mission :

1° de représenter l'Institut par son président ou son vice-président tant en justice que pour stipuler;

2° de veiller à l'application des lois et règlements régissant l'exercice des professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en biens immobiliers;

3° de dénoncer aux autorités judiciaires toutes infractions aux dispositions de ces lois et règlements.

4° de proposer le règlement du stage;

5° d'organiser l'examen de fin de stage;

6° de statuer sur les demandes de dispense de stage ou d'examen de fin de stage;

7° d'organiser l'examen d'admission au tableau des experts-conseils en biens immobiliers;

8° de proposer les règles de la déontologie professionnelle.

9° de proposer des règles déterminant les modalités d'établissement et de contrôle de la comptabilité des dépôts et des sommes détenus pour compte de tiers et assurant toute garantie de conservation de ces dépôts et sommes;

10° d'arrêter le règlement fixant les conditions de port du titre honorifique des professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en biens immobiliers;

11° d'arrêter les règlements d'ordre intérieur des Conseils régionaux et des Conseils d'appel de l'Institut;

12° de contrôler l'activité des Conseils de l'Institut et de colliger leurs sentences;

13° de faire aux autorités publiques toutes suggestions au sujet des mesures législatives ou réglementaires relatives à la profession d'agent immobilier et à celle d'expert-conseil en biens immobiliers et de donner son avis sur toutes questions relatives à l'exercice de celles-ci;

14° de prendre, d'une manière générale, toutes les mesures utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet de l'Institut.

Art. 37.

Les règles de la déontologie professionnelle, le règlement du stage ainsi que les règles relatives à la comptabilité et à la conservation des sommes détenues pour compte de tiers sont applicables dès leur approbation par le Ministre des Classes moyennes.

Art. 38.

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

HOOFDSTUK III.

Werking van het Instituut.

AFDELING 1.

De verschillende raden van het Instituut.

Art. 39.

De verkiezingen voor de aanwijzing van de leden van de gewestelijke raden en van de raden van beroep van het Instituut geschieden bij geheime stemming en op de door de Koning te bepalen wijze.

Al de leden die op de tabellen zijn ingeschreven, nemen eraan deel, met uitzondering van degenen die een schorsingsstraf hebben opgelopen. Voor elke niet verantwoorde afwezigheid bij de stemming kunnen tuchtstraffen worden opgelegd.

Art. 40.

Buiten de voorwaarden, gesteld door de bepalingen betreffende de samenstelling van ieder van de raden, kan niemand tot lid van het Instituut worden verkozen indien hij niet voldoet aan de volgende voorwaarden :

- 1° ten minste 35 jaar zijn;
- 2° Belg zijn;
- 3° geen tuchtstraf hebben opgelopen;
- 4° in de raad die moet worden verkozen, geen twee opeenvolgende mandaten als werkend lid hebben uitgeoefend onmiddellijk vóór de verkiezing.

Evenmin mag iemand tot lid van een raad van beroep worden verkozen onmiddellijk na het verstrijken van een mandaat als werkend lid in een gewestelijke raad of indien hij een mandaat uitoefent als werkend of plaatsvervangend lid van een gewestelijke raad.

Art. 41.

De mandaten in een raad eindigen met het verstrijken van hun termijn, door het overlijden van de titularis, door het verlies van een verkiesbaarheidsvoorwaarde, door ontslag of door verval van het mandaat.

Art. 42.

Het mandaat van de verkozen leden van een raad van het Instituut vervalt van rechtswege :

- 1° wanneer zij, in laatste aanleg, een tuchtstraf oplopen;
- 2° wanneer zij tot een criminele straf zijn veroordeeld bij een arrest dat in kracht van gewijsde is gegaan.

Zij kunnen eveneens bij beslissing van de raad van beroep van hun mandaat vervallen worden verklaard wanneer zij tot een correctionele straf zijn veroordeeld bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan.

CHAPITRE III.

Fonctionnement de l'Institut.

SECTION 1.

Des divers Conseils de l'Institut.

Art. 39.

Les élections pour la désignation des membres des Conseils régionaux et des Conseils d'appel de l'Institut se font au scrutin secret et selon des modalités à déterminer par le Roi.

Tous les membres inscrits aux tableaux y participent à l'exception de ceux soumis à une peine de suspension. Toute abstention injustifiée au scrutin est passible de sanctions disciplinaires.

Art. 40.

Outre les conditions fixées dans les dispositions relatives à la composition de chacun des Conseils, aucun membre de l'Institut ne peut être élu s'il ne réunit pas les conditions suivantes :

- 1° être âgé de 35 ans au moins;
- 2° être de nationalité belge;
- 3° ne pas être soumis à une sanction disciplinaire;
- 4° ne pas avoir exercé, immédiatement avant l'élection, deux mandats consécutifs de membre effectif au sein du Conseil à élire.

Nul ne peut non plus être élu membre d'un Conseil d'appel immédiatement après l'expiration d'un mandat de membre effectif au sein d'un Conseil régional ou s'il exerce un mandat de membre effectif ou suppléant d'un Conseil régional.

Art. 41.

Les mandats au sein d'un Conseil prennent fin par l'expiration de leur terme, par le décès du titulaire, par la perte d'une condition d'éligibilité, par la démission ou par la déchéance.

Art. 42.

Les membres élus d'un Conseil de l'Institut sont déchus de plein droit de leur mandat :

- 1° lorsqu'ils sont frappés, en dernier ressort, d'une peine disciplinaire;
- 2° lorsqu'ils ont été condamnés à une peine criminelle par un arrêt coulé en force de chose jugée.

Ils peuvent également être déchus de leur mandat par une décision du Conseil d'appel lorsqu'ils ont été condamnés à une peine correctionnelle par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

Art. 43.

De plaatsvervangende leden mogen aan de beslissingen alleen deelnemen in geval van wettelijk of feitelijk beletsel van de werkende leden en ten einde het wettelijk quorum te bereiken.

Er bestaat wettelijk beletsel voor het uitoefenen van een mandaat telkens als het betrokken lid rechtstreeks of onrechtstreeks belang heeft bij een beslissing over een aangelegenheid die wordt voorgelegd aan de raad waarvan hij deel uitmaakt.

De plaatsvervangende leden worden werkende leden en beëindigen het mandaat van hun voorganger in de in artikel 41 bepaalde gevallen.

Een plaatsvervangend lid kan alleen tot een zitting worden geroepen om een werkend lid te vervangen, dat tot dezelfde categorie van de tabel behoort. Hij kan door de Raad waarvan hij deel uitmaakt eveneens worden belast met een informatieopdracht in verband met aangelegenheden die tot de bevoegdheid van deze raad behoren.

Wanneer er geen plaatsvervangend lid meer is, wordt een gedeeltelijke verkiezing gehouden.

Art. 44.

Al de leden van de raden van het Instituut zijn stemgerechtigd, met uitzondering van de rechtskundige bijzitters van de gewestelijke raden en van de algemene raad.

Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitters van de raden beslissend.

De Koning bepaalt voor iedere raad het voor de geldigheid van zijn beslissingen vereiste quorum, alsmede de regels inzake bijeenroeping. De tuchtstraffen bestaande in de schorsing, de schrapping en de intrekking van de machtigingen mogen evenwel slechts worden uitgesproken bij tweederde meerderheid van de leden van de raden.

AFDELING 2.

De procedure en het verhaal.

Art. 45.

De gewestelijke raden en de raden van beroep mogen geen beslissing treffen waarbij hetzij inschrijving op een stagiairslijst of op een tabel van het Instituut, hetzij de in de artikelen 1 en 3 bedoelde machtiging wordt geweigerd, noch uitspraak doen in tuchtzaken, tenzij de betrokkene, bij een ter post aangetekende brief die ten minste 30 dagen tevoren is verzonden, gedagvaard is om te verschijnen.

De betrokkene mag zijn verweermiddelen mondeling of schriftelijk doen gelden. Hij mag zich doen bijstaan door een of meer advocaten, alsmede door een of meer leden van het Instituut die voldoen aan de kiesbaarheidsvoorwaarden als bepaald in artikel 40, 1^o, 2^o en 3^o, van deze wet.

Hij kan wrakingen doen in de gevallen als bepaald in artikel 44 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

Art. 46.

De beslissingen van de gewestelijke raden en van de raden van beroep van het Instituut over het bepaalde in artikel 45 zijn met redenen omkleed.

Art. 43.

Les membres suppléants ne peuvent participer aux délibérations qu'en cas d'empêchement légal ou de fait des membres effectifs et afin d'atteindre le quorum légal.

Il y a empêchement légal à l'exercice d'un mandat chaque fois que le membre en cause a un intérêt direct ou indirect à une décision relative à une affaire soumise au Conseil dont il fait partie.

Les membres suppléants deviennent membres effectifs et achèvent le mandat de leur prédécesseur dans les cas indiqués à l'article 41.

Un membre suppléant ne peut être appelé à siéger que pour remplacer un membre effectif appartenant à la même catégorie du tableau. Il peut également être chargé par le Conseil dont il fait partie, d'une mission d'information relativement aux affaires de la compétence de ce Conseil.

Lorsqu'il n'y a plus de membre suppléant, il est recouru à une élection partielle.

Art. 44.

Tous les membres des Conseils de l'Institut ont voix délibérative à l'exception des assesseurs juridiques des Conseils régionaux et du Conseil général.

En cas de parité de voix, celle des présidents des Conseils est déterminante.

Le Roi détermine, pour chaque Conseil, le quorum requis pour la validité de ses délibérations ainsi que les règles de convocation. Les peines disciplinaires de la suspension, de la radiation ainsi que du retrait des autorisations ne peuvent toutefois être prononcées qu'à la majorité des deux tiers des membres des Conseils.

SECTION 2.

De la procédure et des recours.

Art. 45.

Les Conseils régionaux et les Conseils d'appel ne peuvent prendre une décision de refus d'inscription sur une liste de stagiaires ou à un tableau de l'Institut, une décision de refus de l'autorisation visée aux articles 1 et 3 ou statuer en matière disciplinaire que si la personne intéressée a été citée à comparaître par lettre recommandée à la poste, adressée au moins trente jours à l'avance.

La personne intéressée peut faire valoir ses moyens oralement ou par écrit. Elle peut se faire assister par un ou plusieurs avocats ainsi que par un ou plusieurs membres de l'Institut réunissant les conditions d'éligibilité établies à l'article 40, 1^o, 2^o et 3^o de la présente loi.

Elle pourra exercer le droit de récusation dans les cas prévus à l'article 44 du Code de procédure civile.

Art. 46.

Les décisions rendues par les Conseils régionaux ainsi que par les Conseils d'appel de l'Institut dans les matières visées à l'article 45 sont motivées.

Zij worden binnen acht dagen na de uitspraak aan de betrokkene ter kennis gebracht bij een ter post aangetekende brief.

De kennisgeving vermeldt, op straffe van nietigheid, de middelen van verhaal die voor de betrokkene openstaan, alsmede de procedure die moet worden gevolgd om ze op gang te brengen.

Art. 47.

De partij waartegen een beslissing bij verstek werd getroffen, kan binnen een termijn van dertig dagen verzet aantekenen.

Het verzet moet, op straffe van nietigheid, bij een ter post aangetekende brief worden betekend aan de voorzitter van de raad die de beslissing heeft genomen.

De opponent die een tweede maal niet verschijnt, is niet meer gerechtigd opnieuw verzet aan te tekenen.

Art. 48.

De beslissingen van de gewestelijke raden zijn vatbaar voor beroep voor de raad van beroep die bevoegd is bij toepassing van artikel 31.

Het beroep kan worden ingesteld, hetzij door de betrokken partij, hetzij door de rechtskundige bijzitter van de betrokken gewestelijke raad. Het moet, op straffe van nietigheid, binnen dertig dagen aan de voorzitter van de bevoegde raad van beroep worden betekend bij een ter post aangetekende brief.

Art. 49.

De termijnen van dertig dagen, bepaald in de artikelen 47 en 48, gaan in op de dag na die waarop de aangetekende brief waarbij de beslissing wordt betekend op de post is afgegeven.

Wanneer de beslissing bij verstek is genomen, gaat de termijn voor het beroep nochtans eerst in de dag na die waarop de termijn voor het verzet een einde neemt.

De raden van beroep kunnen nochtans de betrokken partijen ontheffen van het uit het verstrijken van de termijnen voortvloeiende verval, wanneer bedoelde partijen het bewijs leveren dat het hun onmogelijk was de kennisgeving te ontvangen en dat zij verhaal hebben ingediend binnen dertig dagen na de dag waarop zij van de genomen beslissing kennis hebben genomen.

Art. 50.

De eindbeslissingen van de raden van beroep kunnen door de betrokken partij voor het Hof van Cassatie worden gebracht wegens overtreding van de wet of wegens schending van de substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten.

De procureur-generaal bij het Hof van Cassatie kan zich voor dit Hof voorzien in het belang van de wet.

In geval van cassatie wordt de zaak verwezen naar de bevoegde raad van beroep, die moet samengesteld zijn uit andere personen dan die welke de beslissing, waartegen cassatie wordt ingeroepen, hebben uitgesproken. Dit rechtscollege voegt zich naar de beslissing van het Hof van Cassatie voor de door dit laatste beoordeelde rechtspunten.

Voor de voorziening in cassatie geldt, zowel voor de vorm als voor de termijnen, dezelfde rechtspleging als in strafzaken.

Elles sont notifiées à la personne intéressée, dans la huitaine de leur prononcé, par lettre recommandée à la poste.

La notification indique, sous peine de nullité, les voies de recours ouvertes à la personne intéressée ainsi que la procédure à suivre pour les mettre en œuvre.

Art. 47.

La partie à charge de laquelle une décision par défaut a été rendue, peut former opposition dans le délai de trente jours.

L'opposition est signifiée, sous peine de nullité, par lettre recommandée à la poste au président du Conseil qui a rendu la décision.

L'opposant qui fait défaut une seconde fois, n'est plus recevable à former une nouvelle opposition.

Art. 48.

Les décisions rendues par les Conseils régionaux sont susceptibles d'appel devant le Conseil d'appel compétent en application de l'article 31.

L'appel peut être introduit soit par la partie en cause, soit par l'assesseur juridique du Conseil régional intéressé. Il doit, sous peine de nullité, être signifié au président du Conseil d'appel compétent, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai de trente jours.

Art. 49.

Les délais de trente jours fixés par les articles 47 et 48 courent à partir du lendemain du jour où la lettre recommandée contenant notification de la décision a été déposée à la poste.

Au cas où la décision a été rendue par défaut, le délai d'appel ne commence toutefois à courir que le lendemain du jour où expire le délai d'opposition.

Les Conseils d'appel peuvent, toutefois, relever les parties intéressées de la forclusion résultant de l'expiration des délais au cas où celles-ci justifient qu'elles se sont trouvées dans l'impossibilité d'être atteintes par la notification et qu'elles ont introduit un recours dans les trente jours qui suivent celui au cours duquel elles ont eu connaissance de la décision intervenue.

Art. 50.

Les décisions définitives rendues par les Conseils d'appel peuvent être déférées à la Cour de Cassation par la partie en cause pour contravention à la loi ou pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.

Il est loisible au Procureur général près la Cour de Cassation, de se pourvoir devant cette Cour, dans l'intérêt de la loi.

En cas de cassation, la cause est renvoyée devant le Conseil d'appel compétent qui devra être composé de personnes autres que celles qui ont rendu la décision soumise à cassation. Cette juridiction se conforme à la décision de la Cour de Cassation sur les points de droit jugés par celle-ci.

La procédure du pourvoi en cassation est, en ce qui concerne tant la forme que les délais, régie comme en matière pénale.

Art. 51.

De in tuchtzaken genomen beslissingen van de raden van het Instituut zijn alleen uitvoerbaar na het verstrijken van de termijnen van beroep en behoudens beroep binnen die termijnen.

AFDELING 3.

Algemene bepalingen.

Art. 52.

De beslissingen van de onderscheiden raden van het Instituut worden ingeschreven in een register. Zij worden ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

De leden van de onderscheiden organen van het Instituut zijn tot beroepsgeheim gehouden voor alles waarvan zij bij de uitoefening van hun mandaat kennis hebben gekregen.

Art. 53.

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

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

Art. 54.

De werkingskosten van het Instituut worden gedekt door :

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

Art. 55.

Het bedrag van de bijdragen waarvan sprake in artikel 54, 3°, wordt vastgesteld door de algemene raad, die eveneens de verdeling en de aanwending ervan regelt.

Nalatigheid bij het betalen van de bijdragen stelt de betrokkene aan tuchtstraffen bloot.

Art. 56.

§ 1. — Behoudens in geval van nieuwe tuchtvervolgingen, kunnen de tuchtstraffen die minder zwaar zijn dan de schorsing of de schrapping, niet tegen een lid van het Instituut of tegen een stagiair worden ingeroepen wanneer, sinds deze straffen definitief zijn geworden, een termijn van vijf jaar is verlopen zonder dat de betrokkene een nieuwe tuchtstraf heeft opgelopen.

§ 2. — Ieder lid van het Instituut en ieder stagiair die één of meer tuchtstraffen van schorsing of een straf van schrapping heeft opgelopen, kan bij de algemene raad een aanvraag tot eerherstel indienen.

Deze aanvraag is slechts ontvankelijk op voorwaarde dat :

- 1° een termijn van vijf jaar is verlopen sinds de uitspraak van de jongste straf;

Art. 51.

Les décisions des Conseils de l'Institut, prises en matière disciplinaire, ne sont exécutoires qu'à l'expiration des délais de recours et sauf introduction d'un recours dans ces délais.

SECTION 3.

Dispositions générales.

Art. 52.

Les décisions des divers Conseils de l'Institut sont consignées dans un registre. Elles sont signées par le président et le secrétaire.

Les membres des divers organes de l'Institut sont tenus au secret professionnel pour tout ce qu'ils ont eu à connaître à l'occasion de l'exercice de leur mandat.

Art. 53.

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

Les libéralités entre vifs ou testamentaires ne pourront être acceptées qu'après l'autorisation du Roi.

Art. 54.

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

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

Art. 55.

Le montant des cotisations dont question à l'article 54, 3° est fixé par le Conseil général qui détermine également leur répartition et leur affectation.

Le défaut de paiement des cotisations est passible de sanctions disciplinaires.

Art. 56.

§ 1^{er}. — Sauf en cas de nouvelles poursuites disciplinaires, les sanctions inférieures à celles de la suspension ou de la radiation ne peuvent être invoquées à charge d'un membre de l'Institut ou d'un stagiaire lorsqu'un délai de cinq ans s'est écoulé depuis que ces sanctions sont devenues définitives sans que la personne en cause ait encouru une nouvelle sanction disciplinaire.

§ 2. — Tout membre de l'Institut et tout stagiaire qui a encouru une ou plusieurs sanctions disciplinaires de suspension ou une peine de radiation peut introduire une demande de réhabilitation auprès du Conseil général.

Cette demande n'est recevable que si :

- 1° un délai de cinq ans s'est écoulé depuis le prononcé de la dernière sanction;

2° de aanvrager niet reeds eerherstel heeft bekomen;

3° de aanvrager strafrechtelijk eerherstel heeft bekomen ingeval een van de tuchtstraffen werd opgelegd wegens een feit dat tot een strafrechtelijke veroordeling aanleiding heeft gegeven;

4° een termijn van twee jaar is verlopen ingeval een raad van beroep bij een vroegere beslissing een vorige aanvraag tot eerherstel heeft verworpen.

§ 3. — De beslissing waarbij eerherstel wordt verleend, maakt voor de toekomst een einde aan al de gevolgen van de straffen waarop de beslissing slaat.

TITEL III.

DE STAGE EN HET EXAMEN VOOR TOELATING TOT DE CATEGORIE VAN DE EXPERTS-ADVISEURS IN ONROERENDE GOEDEREN.

Art. 57.

De inschrijving op een stagiairslst houdt de verplichting in de stage door te maken zoals zij door het stagerelement wordt georganiseerd.

Dit reglement bepaalt de wederzijdse rechten en verplichtingen van de stagiair en van de stage meester, alsmede de wijze waarop toezicht wordt gehouden op de toepassing ervan. Het bepaalt eveneens de duur van de stage die noch minder dan één noch meer dan drie jaar mag bedragen. Deze duur kan evenwel worden verlengd voor de stagiairs die niet zijn geslaagd voor het einde-stage-examen.

Art. 58.

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

Art. 59.

De algemene raad van het Instituut kan gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de stageverplichtingen en van het einde-stage-examen verlenen aan degenen die het bewijs hebben geleverd gedurende ten minste vijf jaar het beroep van makelaar in onroerende goederen kennelijk te hebben uitgeoefend in het buitenland.

Gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de stageverplichtingen kan eveneens worden verleend aan degenen die het bewijs hebben geleverd gedurende ten minste vijf jaar in dienst te zijn geweest van een makelaar in onroerende goederen of van een expert in onroerende goederen.

Art. 60.

De algemene raad van het Instituut organiseert ten minste eenmaal per jaar, op de door een bijzonder reglement bepaalde wijze, het examen voor opneming op de tabel van de experts-adviseurs in onroerende goederen.

2° le demandeur n'a pas déjà bénéficié de la réhabilitation;

3° le demandeur a obtenu la réhabilitation en matière pénale au cas où une des sanctions disciplinaires a été prise pour un fait ayant donné lieu à une condamnation pénale;

4° un délai de deux ans s'est écoulé en cas de décision antérieure d'un Conseil d'appel rejetant une précédente demande de réhabilitation.

§ 3. — La décision accordant la réhabilitation fait cesser pour l'avenir tous les effets des sanctions auxquelles la décision s'applique.

TITRE III.

DU STAGE ET DE L'EXAMEN D'ADMISSION DANS LA CATEGORIE DES EXPERTS-CONSEILS EN BIENS IMMOBILIERS.

Art. 57.

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

Ce règlement détermine les droits et obligations respectives du stagiaire et du maître de stage ainsi que les modalités de surveillance de leur application. Il fixe également la durée du stage qui ne pourra être inférieure à un an ni supérieure à trois ans. Cette durée peut toutefois être prolongée pour les stagiaires qui n'ont pas satisfait à l'examen de fin de stage.

Art. 58.

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

Art. 59.

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

La dispense de tout ou partie des obligations du stage peut également être accordée aux personnes justifiant qu'elles ont été occupées durant cinq ans au moins au service d'un agent immobilier ou d'un expert en biens immobiliers.

Art. 60.

Le Conseil général de l'Institut organise, au moins une fois par an, l'examen d'admission au tableau des experts-conseils en biens immobiliers selon les modalités d'un règlement particulier.

TITEL IV.

STRAFBEPALING.

Art. 61.

Elke inbreuk op het bepaalde in de artikelen 1 tot 7 van deze wet wordt gestraft met geldboete van tweehonderd frank tot duizend frank.

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

TITEL V.

OVERGANGSBEPALINGEN.

Art. 62.

De in artikel 12, 2° en 3°, van deze wet bepaalde voorwaarden betreffende de stage van makelaar in onroerende goederen zijn niet toepasselijk op degenen die, op de datum waarop deze wet wordt bekendgemaakt, het bewijs hebben geleverd gedurende ten minste drie jaar het beroep van makelaar in onroerende goederen te hebben uitgeoefend, hetzij als zelfstandige, hetzij als titularis van een leidende functie in een immobiliënmaatschappij.

Art. 63.

De in artikel 15, 2° en 3°, van deze wet bepaalde voorwaarden voor inschrijving, op een tabel van het Instituut, als expert in onroerende goederen, zijn niet toepasselijk op degenen die, op de datum waarop deze wet wordt bekendgemaakt, het bewijs hebben geleverd gedurende ten minste drie jaar het beroep van expert in onroerende goederen te hebben uitgeoefend, hetzij als zelfstandige, hetzij voor rekening van een immobiliënmaatschappij, een hypotheekmaatschappij of een andere maatschappij.

Art. 64.

§ 1. — Binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet zal de Koning een erkenningscommissie en een erkenningscommissie van beroep instellen. Zij zullen tot taak hebben uitspraak te doen over de aanvragen tot toepassing van de artikelen 62 en 63 die worden ingediend binnen zes maanden na de bekendmaking, in het *Belgisch Staatsblad*, van het besluit waarbij zij worden ingesteld.

De erkenningscommissie en de erkenningscommissie van beroep omvatten ieder een Nederlandstalige en een Franstalige kamer. De bevoegdheid van elk van deze kamers zal worden vastgesteld door toepassing van artikel 20 van deze wet.

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

1° een voorzitter, gekozen uit de magistraten of de advocaten die voldoen aan de voorwaarden, vereist om het ambt van rechtskundig bijzitter bij een gewestelijke raad van het Instituut waar te nemen;

2° twee makelaars in onroerende goederen en twee experts-adviseurs in onroerende goederen die ten minste 35 jaar zijn en gedurende ten minste 10 jaar het beroep hebben uitgeoefend.

TITRE IV.

SANCTIONS.

Art. 61.

Toute infraction aux dispositions des articles 1 à 7 de la présente loi est punie d'une amende de deux cents francs à mille francs.

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

TITRE V.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Art. 62.

Les conditions relatives au stage d'agent immobilier prévues à l'article 12, 2° et 3° de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui, à la date de la publication de la présente loi, justifient avoir exercé pendant trois ans au moins la profession d'agent immobilier, soit comme indépendant, soit comme titulaire d'une fonction dirigeante au sein d'une société immobilière.

Art. 63.

Les conditions prévues à l'article 15, 2° et 3° de la présente loi en vue de l'inscription à un tableau de l'Institut en qualité d'expert en biens immobiliers ne sont pas applicables aux personnes qui, à la date de la publication de la présente loi, justifient avoir exercé pendant trois ans au moins la profession d'expert en biens immobiliers, soit comme indépendant, soit pour le compte d'une société immobilière, hypothécaire ou autre.

Art. 64.

§ 1^{er}. — Dans les trois mois de la publication de la présente loi, le Roi constituera une commission d'agrégation et une commission d'agrégation d'appel qui auront pour mission de statuer sur les demandes d'application des articles 62 et 63, introduites dans les six mois qui suivent la publication, au *Moniteur belge*, de l'arrêté qui les constitue.

La commission d'agrégation et la commission d'agrégation d'appel comprendront chacune une chambre d'expression française et une chambre d'expression néerlandaise. La compétence de chacune de ces chambres sera déterminée par l'application de l'article 20 de la présente loi.

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

1° d'un président choisi parmi les magistrats ou les avocats réunissant les conditions exigées pour assumer la fonction d'assesseur juridique auprès d'un Conseil régional de l'Institut;

2° de deux agents immobiliers et de deux experts-conseils immobiliers âgés d'au moins 35 ans et ayant exercé la profession pendant 10 ans au moins.

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

1° een voorzitter, gekozen uit de magistraten of de advocaten die voldoen aan de voorwaarden, vereist om het ambt van rechtskundig bijzitter bij een raad van beroep van het Instituut waar te nemen;

2° twee makelaars in onroerende goederen en twee experts-adviseurs in onroerende goederen die ten minste 40 jaar zijn en gedurende ten minste 15 jaar het beroep hebben uitgeoefend.

§ 4. — Iedere commissie wordt bijgestaan door een ambtenaar van het Ministerie van Middenstand, die de functie van secretaris waarneemt.

De Koning kan voor ieder lid van deze commissies plaatsvervangende leden aanwijzen en, desnoods, verscheidene kamers voor ieder taalstelsel instellen.

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

Art. 65.

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

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

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

§ 2. — Voordat een beslissing wordt genomen waarbij de toepassing van artikel 62 of 63 wordt geweigerd, wordt de verzoeker voor de betrokken commissie opgeroepen om te worden gehoord aangaande de redenen van weigering. De gestelde vragen en de verstrekte uitleg worden opgenomen in een proces-verbaal dat wordt ondertekend door de leden van de commissie en de verzoeker; dit proces-verbaal wordt gevoegd bij het dossier van de verzoeker.

In iedere beslissing tot weigering moeten de redenen van de weigering vervat zijn. Deze redenen worden aan de verzoeker ter kennis gebracht, samen met de verwerping van zijn aanvraag. De verzoeker kan zich doen bijstaan door een raadsman.

De Koning bepaalt de termijnen waarbinnen het beroep moet worden ingesteld en de wijze waarop het beroep moet geschieden.

Art. 66.

Met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 62 tot 65 treedt deze wet in werking vijftien maanden na de bekendmaking van het in artikel 64 bedoelde besluit.

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

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

De kosten van de eerste verkiezingen en van de werking van de raden gedurende het eerste jaar zullen worden voorgeschoten door de Schatkist en ten laste van het Instituut teruggevorderd binnen een termijn van twee jaar.

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

1° d'un président choisi parmi les magistrats ou les avocats réunissant les conditions exigées pour assumer les fonctions d'assesseur juridique auprès d'un Conseil d'appel de l'Institut;

2° de deux agents immobiliers et de deux experts-conseils immobiliers âgés d'au moins 40 ans et ayant exercé la profession pendant 15 ans au moins.

§ 4. — Chaque commission sera assistée d'un fonctionnaire du Ministère des Classes moyennes qui assumera les fonctions de secrétaire.

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

La nomination d'un agent immobilier ou d'un expert-conseil immobilier comme membre effectif ou suppléant d'une commission d'agrégation ou d'une commission d'agrégation d'appel vaut de plein droit agrégation comme membre de l'Institut national immobilier.

Art. 65.

§ 1^{er}. — Les commissions d'agrégation ne peuvent siéger valablement que si le président et deux au moins de leurs membres ou leurs suppléants sont présents.

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

Le Roi fixe les modalités de fonctionnement de ces commissions.

§ 2. — Avant toute décision de refus d'application de l'article 62 ou 63, le requérant est convoqué devant la commission intéressée pour être entendu au sujet des motifs de refus. Les questions posées et les explications fournies font l'objet d'un procès-verbal signé par les membres de la commission et le requérant; ce procès-verbal est versé au dossier de celui-ci.

Toute décision de refus doit contenir les motifs du refus; ceux-ci sont notifiés au requérant en même temps que le rejet de sa demande. Le requérant peut se faire assister d'un conseil.

Le Roi fixera les délais dans lesquels l'appel doit être interjeté et les modalités de recours.

Art. 66.

A l'exception des dispositions prévues aux articles 62 à 65, la présente loi entre en vigueur quinze mois après publication de l'arrêté prévu à l'article 64.

Les personnes à l'égard desquelles les commissions d'agrégation n'auraient pas encore statué d'une manière définitive à l'expiration de ce délai, pourront néanmoins continuer à exercer la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil en biens immobiliers jusqu'à décision définitive.

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

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

Art. 67.

De algemene raad kan de duur van de stage verminderen voor degenen die het bewijs hebben geleverd het beroep te hebben uitgeoefend tijdens een minder lange duur dan bepaald in de artikelen 62 en 63.

Art. 68.

De anciënniteit, op de tabel, van de in de artikelen 62 en 63 bedoelde personen wordt vastgesteld door de tijd gedurende welke zij het beroep hebben uitgeoefend.

De raden van het Instituut doen uitspraak over de betwistingen die dienaangaande mochten rijzen.

Art. 69.

De bij de artikelen 22 en 29 vereiste voorwaarden van inschrijving op een tabel van het Instituut zijn niet van toepassing voor degenen die zich bij de eerste verkiezingen kandidaat stellen.

Voor de volgende verkiezingen en totdat door deze kandidaten aan voornoemde voorwaarden kan worden voldaan, wordt de duur van de uitoefening van het beroep, vastgesteld als gezegd in artikel 68, beschouwd als de duur van inschrijving op de tabel.

Art. 70.

De eerste gekozen leden van iedere gewestelijke raad worden bij loting aangeduid. Hun mandaat eindigt na verloop van een termijn van twee jaar ten einde de vernieuwing voor de helft, waarin artikel 23, tweede lid, van deze wet voorziet, mogelijk te maken.

18 december 1968.

Art. 67.

Le Conseil général peut réduire la durée du stage au profit des personnes justifiant avoir exercé la profession pendant une durée inférieure à celle prévue aux articles 62 et 63.

Art. 68.

L'ancienneté au tableau des personnes visées aux articles 62 et 63 se détermine par la durée pendant laquelle elles ont exercé la profession.

Les Conseils de l'Institut statuent sur les contestations pouvant survenir sur cette question.

Art. 69.

Les conditions d'inscription à un tableau de l'Institut exigées par les articles 22 et 29 ne sont pas d'application pour les candidats qui se présentent pour les premières élections.

Pour les élections suivantes et jusqu'au moment où ces candidats seront en mesure de satisfaire à ces conditions, la durée d'exercice de la profession, fixée ainsi qu'il est dit à l'article 68, sera considérée comme durée d'inscription au tableau.

Art. 70.

Un tirage au sort déterminera les premiers membres élus de chaque Conseil régional dont le mandat prendra fin à l'expiration d'un délai de deux ans pour permettre le renouvellement par moitié prévu à l'article 23, alinéa 2, de la présente loi.

18 décembre 1968.

A. D'ALCANTARA,
A. DETIEGE,
J. PEDE.