

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1970-1971.

10 MAART 1971.

WETSVOORSTEL

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

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN HERREWEGHE.

Opschrift.

Het opschrift van het wetsvoorstel vervangen door wat volgt :

« *Wetsvoorstel tot regeling van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van immobiliënconsulent* ».

VERANTWOORDING.

Men kan het er tenvolle mee eens zijn, dat een wetgeving die erop gericht zou zijn orde te scheppen in het beroep van tussenpersonen op het stuk van transacties in onroerende goederen, noodzakelijk en zelfs onontbeerlijk geworden is, zowel in het belang van de ernstige en rechtschapen vakmensen in dit belangrijk vak van de immobiliënmarkt als in het belang en ter bescherming van de particulieren zelf.

De toestand zou echter tot verwarring leiden indien de auteurs van dit wetsvoorstel de activiteiten van bepaalde immobiliënegenten zouden gelijkstellen met een vrij beroep, en dit niettegenstaande het gaat om een handelsbedrijvigheid welke doorgaans vergoed wordt met commissieloon.

Het beroep van « expert-adviseur in onroerende goederen », zoals het voorgesteld wordt, kan daarentegen niet anders zijn dan een vrij beroep, dat echter uiteraard niet verenigbaar kan zijn met een tegelijkertijd uitgeoefende handelsactiviteit.

De functie van expert kan slechts uitgeoefend worden — zoals dit overigens voortvloeit uit de voorziene eed — in volledige objectiviteit en is dus onvereenigbaar met de hoedanigheid van handelaar die gemeenschappelijke of strijdige belangen zou hebben met een der betrokken partijen.

De titel van « immobiliënconsulent » zou dan ook meer in overeenstemming zijn met de draagwijdte van het onderhavige wetsvoorstel.

Zie :

260 (1968-1969) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971.

10 MARS 1971.

PROPOSITION DE LOI

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

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR M. VAN HERREWEGHE.

Intitulé.

Remplacer l'intitulé de la proposition de loi par ce qui suit :

« *Proposition de loi réglant la profession de courtier immobilier et de conseil immobilier.* »

JUSTIFICATION.

On peut être pleinement d'accord sur le fait qu'une législation visant à mettre de l'ordre dans la profession d'intermédiaire en matière de transactions immobilières soit devenue nécessaire et même indispensable, tant dans l'intérêt des professionnels sérieux et intégrés de cette branche importante du marché immobilier que dans celui des particuliers afin de leur assurer des garanties suffisantes.

La situation deviendrait cependant confuse si les auteurs de la présente proposition de loi devaient assimiler les activités de certains agents immobiliers à une profession libérale, alors qu'il s'agit, en fait, d'une activité commerciale généralement rémunérée par une commission.

Par contre, la profession d'« expert-conseil en biens immobiliers », telle qu'elle est proposée, ne peut être qu'une profession libérale, mais essentiellement incompatible avec une activité commerciale exercée simultanément.

Cependant, ainsi qu'il résulte d'ailleurs du serment prévu, la fonction d'expert ne peut s'exercer qu'en toute objectivité : elle est donc incompatible avec la qualité de commerçant qui implique des intérêts communs ou contraires à l'une des parties intéressées.

Le titre de « conseil immobilier » correspondrait donc davantage à la portée de la présente proposition de loi.

Voir :

260 (1968-1969) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendements.

Art. 3.

Op de eerste en de tweede regel, de woorden « expert-adviseur in onroerende goederen » vervangen door het woord « immobiliënconsulent ».

VERANTWOORDING.

De titel « immobiliënconsulent » is meer in overeenstemming met het begrip van tussenpersoon bij de aankoop, de verkoop, het beheer, enz. van onroerende goederen: aldus wordt elke verwarring voorkomen met andere beroepen van de immobiliënsector.

Art. 4.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt:

« Het beroep van immobiliënconsulent, in de zin van deze wet, oefent uit eenieder die gewoonlijk:

a) het publiek adviezen verstrekt en bijstaat op gebied van geldplaatsingen in onroerende waarden of verwervingen van onroerende goederen in de staat waarin zij zich bevinden ofwel na studie van de mogelijkheden tot valorisatie van de handelswaarde ervan;

b) desaangaande verslagen opmaakt;

c) als tussenpersoon, samenkomsten en betrekkingen organiseert tussen het publiek en de specialisten die bekwaam zijn deze doelstellingen te bereiken. »

VERANTWOORDING.

De in het artikel 4 bepaalde activiteiten zijn degene die thans in het traditionele kader van hun beroep, worden uitgeoefend door de notarissen, de architecten, de landmeters-experts en de meetkundige-schatters van onroerende goederen, de burgerlijke ingenieurs en de landbouwkundig ingenieurs.

De door ons voorgestelde tekst beschermt de activiteiten van de immobiliënconsulenten en is niet in tegenstelling met het feit, dat, gezien de discretionaire macht van de magistraten, deze personen ook als rechterlijke deskundigen kunnen benoemd worden, zoals gebeurt voor de vorengenoemde beroepen.

Art. 6.

In fine van dit artikel, de woorden « expert-adviseur in onroerende goederen » vervangen door het woord « immobiliënconsulent ».

VERANTWOORDING.

Dit amendement vloeit voort uit de wijziging die aan het opschrift van het wetsvoorstel werd aangebracht.

Indien het waar is, dat niemand een titel mag voeren, die aanleiding kan geven tot verwarring met de titel van « immobiliënconsulent », dan is het even gewettigd, dat ook deze laatste geen titel mag voeren, die tot verwarring zou leiden ten opzichte van hen, die wegens de aard van hun beroep thans als « experts van onroerende goederen » optreden.

Art. 8.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt:

« De bepalingen van deze wet zijn niet toepasselijk op de activiteiten welke voorbehouden zijn aan notarissen, architecten, landmeters-experts en meetkundige-schatters van onroerende goederen, burgerlijke ingenieurs en landbouwkundig ingenieurs of door hen worden uitgeoefend in het traditioneel kader van hun beroep. Zij zijn evenmin toepasselijk op de activiteiten van openbare instellingen. »

Art. 3.

Aux première et deuxième lignes, remplacer les mots « d'expert-conseil en biens immobiliers » par les mots « de conseil immobilier ».

JUSTIFICATION.

Le titre de « conseil immobilier » correspond davantage à la notion d'intermédiaire à l'achat, à la vente, à la gestion, etc. de biens immobiliers; il ne peut donner lieu à aucune confusion avec d'autres professions du secteur immobilier.

Art. 4.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit:

« Au sens de la présente loi, exerce la profession de conseil immobilier, toute personne qui, à titre habituel:

a) conseille le public et l'assiste en matière de placements d'argent en valeurs immobilières ou d'acquisitions de biens immobiliers, soit dans l'état où ils se trouvent, soit après étude des possibilités de valorisation de leur valeur commerciale;

b) établit des rapports sur de telles affaires;

c) organise, en qualité d'intermédiaire, des réunions et des contacts entre le public et les spécialistes capables de réaliser ces objectifs. »

JUSTIFICATION.

Les activités prévues à l'article 4 actuel sont celles qui sont exercées dans le cadre traditionnel de leur profession par les notaires, les architectes, les géomètres-experts et géomètres-experts immobiliers, les ingénieurs civils et les ingénieurs agronomes.

Le texte que nous proposons protège les activités des conseils immobiliers et n'est pas en contradiction avec le fait que, vu le pouvoir discrétionnaire des magistrats, ces personnes peuvent également être nommées en qualité d'experts judiciaires, comme cela se pratique pour les professions précitées.

Art. 6.

In fine de cet article, remplacer les mots « d'expert-conseil en biens immobiliers » par les mots « de conseil immobilier ».

JUSTIFICATION.

Cet amendement découle de la modification apportée à l'intitulé de la proposition de loi.

S'il est vrai que nul ne peut porter un titre susceptible de créer une confusion avec le titre de « conseil immobilier », il est tout aussi légitime que ceux-ci également ne puissent porter un titre susceptible de créer une confusion avec ceux qui, de par la nature de leur profession, interviennent actuellement en qualité d'« experts immobiliers ».

Art. 8.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit:

« Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux activités réservées aux notaires, aux architectes, aux géomètres-experts et géomètres-experts immobiliers, aux ingénieurs civils et aux ingénieurs agronomes ou accomplies par eux dans le cadre traditionnel de leur profession. Elles ne sont pas davantage applicables aux activités accomplies par les établissements publics. »

VERANTWOORDING.

Bij de beroepen die op beperkende wijze opgesomd worden in artikel 8, dienen twee belangrijke beroepen te worden gevoegd, welke niet vermeld waren. Bovendien willen wij de traditionele voorrechten van deze beroepen beschermd zien.

Art. 10.

Op de vierde en vijfde regel, de woorden « expert-adviseur in onroerende goederen » vervangen door het woord « immobiliënconsulent ».

Art. 11.

In fine van het tweede lid, de woorden « experts-adviseurs in onroerende goederen » vervangen door het woord « immobiliënconsulenten ».

Art. 15.

Op de eerste en tweede regel en in het 1^o, op de tweede en derde regel, de woorden « expert-adviseur in onroerende goederen » telkens vervangen door het woord « immobiliënconsulent ».

Art. 16.

In het eerste lid, op de tweede en de zevende regel, en in het tweede lid, op de derde regel, de woorden « expert-adviseur in onroerende goederen » telkens vervangen door het woord « immobiliënconsulent ».

Art. 22.

In het 2^o, op de derde en vierde regel, de woorden « experts-adviseurs in onroerende goederen » vervangen door het woord « immobiliënconsulenten ».

Art. 26.

In het 1^o, op de tweede regel, de woorden « experts-adviseurs in onroerende goederen » vervangen door het woord « immobiliënconsulenten ».

Art. 29.

In het 4^o, op de derde regel, de woorden « experts-adviseurs in onroerende goederen » vervangen door het woord « immobiliënconsulenten ».

Art. 36.

In fine van het 2^o, in het 7^o, in het 10^o en in het 13^o, de woorden « expert-adviseur in onroerende goederen » telkens vervangen door het woord « immobiliënconsulent ».

Titel III.

Het opschrift wijzigen als volgt :

« De stage en het examen voor de toelating tot de categorie van de immobiliënconsulenten ».

JUSTIFICATION.

Aux professions énumérées limitativement à l'article 8, il convient d'ajouter deux professions importantes qui ont été omises. En outre, nous entendons que les privilèges traditionnels de ces professions soient protégés.

Art. 10.

A la quatrième ligne, remplacer les mots « d'expert-conseil en biens immobiliers » par les mots « de conseil immobilier ».

Art. 11.

Au deuxième alinéa, in fine, remplacer les mots « experts-conseils en biens immobiliers » par les mots « conseils immobiliers ».

Art. 13.

A la deuxième ligne ainsi qu'au 1^o, aux deuxième et troisième lignes, remplacer chaque fois les mots « expert-conseil en biens immobiliers » par les mots « de conseil immobilier ».

Art. 16.

Au premier alinéa, à la deuxième et à la septième lignes, ainsi qu'au deuxième alinéa, à la troisième ligne, remplacer chaque fois les mots « d'expert-conseil en biens immobiliers » par les mots « de conseil immobilier ».

Art. 22.

Au 2^o, aux troisième et quatrième lignes, remplacer les mots « experts-conseils en biens immobiliers » par les mots « conseils immobiliers ».

Art. 26.

Au 1^o, à la deuxième ligne, remplacer les mots « experts-conseils en biens immobiliers » par les mots « conseils immobiliers ».

Art. 29.

Au 4^o, à la deuxième ligne, remplacer les mots « experts-conseils en biens immobiliers » par les mots « conseils immobiliers ».

Art. 36.

In fine du 2^o, aux 7^o, 10^o et 13^o, remplacer chaque fois les mots « expert-conseil en biens immobiliers » par les mots « conseil immobilier ».

Titre III.

Modifier l'intitulé comme suit :

« Du stage et de l'examen d'admission dans la catégorie des conseils immobiliers. »

Art. 59.

In fine van dit artikel, de woorden « expert in onroerende goederen » vervangen door het woord « *immobiliënconsulent* ».

Art. 60.

In fine van dit artikel, de woorden « experts-adviseurs in onroerende goederen » vervangen door het woord « *immobiliënconsulenten* ».

Art. 63.

Op de derde en de zesde regel, de woorden « expert in onroerende goederen » telkens vervangen door het woord « *immobiliënconsulent* ».

Art. 64.

In § 2, 2^o, op de eerste en tweede regel, in § 3, 2^o, op de eerste en tweede regel en in § 4, 3^{de} lid, op de tweede regel, de woorden « experts-adviseurs in onroerende goederen » telkens vervangen door het woord « *immobiliënconsulenten* ».

VERANTWOORDING.

Bovengenoemde amendementen zijn het logisch gevolg van de wijziging die aan het opschrift van het wetsvoorstel werd aangebracht.

Art. 59.

In fine de cet article, remplacer les mots « d'un expert en biens immobiliers » par les mots « *d'un conseil immobilier* ».

Art. 60.

In fine de cet article, remplacer les mots « experts-conseils en biens immobiliers » par les mots « *conseils immobiliers* ».

Art. 63.

Aux troisième et sixième lignes, remplacer chaque fois les mots « expert-conseil en biens immobiliers » par les mots « *conseil immobilier* ».

Art. 64.

Au § 2, 2^o, aux première et deuxième lignes, au § 3, 2^o, aux première et deuxième lignes ainsi qu'au § 4, 3^e alinéa, aux première et deuxième lignes, remplacer chaque fois les mots « experts-conseils en biens immobiliers » par les mots « *conseils immobiliers* ».

JUSTIFICATION.

Les amendements repris ci-dessus constituent la conséquence logique de la modification apportée à l'intitulé de la proposition de loi.

M. VAN HERREWEGHE,
M. PIRON,
A. BAUDSON.