KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 29e mei 1975 door de Minister van Middenstand verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot regeling van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van het beroep van expert-adviseur in onroerende waarden", heeft de 1ste april 1976 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre des Classes moyennes, le 29 mai 1975, d'une demande d'avis sur un projet de loi "organisant les professions d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières", a donné le 1er avril 1976 l'avis suivant :

I. ALGEMENE OPMERKINGEN.

Het ontwerp strekt ertoe de beroepen van "makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende waarden" in te richten en te regelen. Dat oogmerk wenst de Regering te bereiken langs wetgevende weg en niet met toepassing van de procedure als voorzien in de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen (Staatsblad 27 maart 1976). Naar de verklaringen van de gemachtigde van de Minister, komt de Regering aldus tegemoet aan de wensen van de beoefenaars van de betrokken beroepen.

Bij het voorgaande aansluitende, kan men vaststellen dat de organisatie van de in dit ontwerp bedoelde dienstverlenende intellectuele beroepen niet geschiedt volgens dezelfde regels als die welke voorzien zijn in het voorontwerp van wet houdende organisatie van het beroep van landmeter-expert onroerende goederen, waarover de Raad van State eerder heeft geadviseerd. Die onderlinge verschillen in acht genomen en oog hebbende voor de bedoeling

.../...

die aan hoger genoemde kaderwet ten grondslag liggen, dient de vraag te worden gesteld of het geraden is de onderscheiden dienstverlenende intellectuele beroepen volgens onderling afwijkende regels te organiseren.

*

De tekst van het ontwerp is kennelijk geïnspireerd door de voorzieningen in het wetsvoorstel tot regeling van het beroep van makelaar in onroerende goederen dat destijds door Kamerlid d'ALCANTARA is ingediend (Gedr. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1968-1969, nr. 260/1) en waarnaar in de memorie van toelichting is verwezen.

*

Het ontwerp gebruikt de term "expert-adviseur in onroerende waarden". Volgens artikel 516 van het Burgerlijk Wetboek zijn alle goederen roerend of onroerend. Tot de groep van onroerende goederen behoren ook de rechten die onroerend zijn door het voorwerp waarop ze betrekking hebben. Vermits het ontwerp bovendien niet de verhandeling van waardepapieren op het oog heeft, is het geraden de uitdrukking "expert-adviseur in onroerende goederen" te gebruiken.

*

.../...

Naar luid van artikel 7 wordt een "Rijksinstituut voor onroerende goederen" opgericht. Dat Instituut heeft rechtspersoonlijkheid. De tekst vermeldt evenwel niet welke de opdracht is van het Instituut. Gelet op het specialiteitsbeginsel dat voor publiekrechtelijke rechtspersonen regel is, hoort het de tekst in die zin aan te vullen.

Wel blijkt uit de verdere teksten en uit de memorie van toelichting dat het Instituut bedoeld is als een publiekrechtelijke beroepscorporatie waarvan de personen die het beroep van makelaar of van expert-adviseur in onroerende goederen uitoefenen, moeten deel uitmaken en die tot taak heeft de voorwaarden van toetreding tot het beroep nader te bepalen, de plichten van het beroep vast te stellen en de naleving ervan disciplinair te verzekeren. Omdat het Instituut tevens de bescherming van de beroepsbelangen waarneemt, is geen gebruik gemaakt van de voor publiekrechtelijke beroepscorporaties gangbare uitdrukking "Orde". Naar het voorbeeld van het bij de wet van 22 juli 1953 opgerichte Instituut voor bedrijfsrevisoren, stelt de Raad van State voor bedoelde instelling "Instituut voor makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen" te noemen en het ontwerp telkens in die zin aan te passen.

*

Bij wege van rechtsvergelijking wijst de Raad van State op de Franse wet 70-9 van 2 januari 1970

.../...

"réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce". De uitoefening van beroepen als in dit ontwerp bedoeld is wel aan een bestuurstoelating onderworpen doch in de oprichting van een publiekrechtelijke beroepscorporatie is niet voorzien.

*

Het ontwerp groepeert de artikelen in titels. Titel III wordt op zijn beurt in hoofdstukken ingedeeld. Het verdient aanbeveling de indeling in titels en hoofdstukken te vervangen door een indeling in hoofdstukken, respectievelijk afdelingen.

II. BIJZONDERE OPMERKINGEN.

Opschrift.

Het opschrift van het ontwerp stelle men als volgt :

"Ontwerp van wet tot organisatie van de beroepen van makelaar en van expert-adviseur in onroerende goederen".

.../...

Artikelen 1 en 2.

Het opschrift van hoofdstuk I ware beter gesteld als volgt :

"Organisatie van het beroep en bescherming van de titel".

*

De artikelen 1 en 2 omschrijven de beroepen van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen.

Omdat de uitoefening van het beroep afhankelijk is van een overeenstemmende inschrijving op de tabellen van het "Rijksinstituut voor onroerende goederen", past het de betrokken beroepen derwijze te omschrijven dat elk beroep een eigen inhoud heeft. Naar luid van artikel 1 behoort onder meer tot de beroepsactiviteit van de makelaar in onroerende goederen, het voor andermans rekening laten uitvoeren van studies met het oog op de oprichting, de verbouwing, de verdeling of de verkaveling van onroerende goederen. Volgens artikel 2 behoort tot de beroepsactiviteit van de expert-adviseur in onroerende goederen onder meer het bestuderen van de mogelijkheid van ontwikkeling en verkoop van onroerende goederen. In de werkelijkheid kan het moeilijk vallen het onderscheid, zo er een is, tussen beide groepen van activiteiten vast te stellen.

.../...

Onder dat voorbehoud en onverminderd hetgeen onder artikel 10 zal worden opgemerkt, wordt voor de artikelen 1 en 2 volgende redactie in overweging gegeven :

"Artikel 1.-

Makelaar in onroerende goederen is hij die gewoonlijk, hoofdzakelijk of aanvullend, direct of indirect :

a. als tussenpersoon optreedt bij de verkoop, de aankoop, de ruiling of de verhuring van onroerende goederen of rechten;

b. buiten een wettelijk of gerechtelijk mandaat, voor rekenin van derden onroerende goederen of rechten beheert;

c. voor rekening van derden studies uitvoert of laat uitvoere met het oog op de oprichting, verbouwing, verdeling of verkaveling van onroerende goederen;

d. zijn diensten aanbiedt met het oog op de uitoefening van in a, b of c vermelde handelingen.

Artikel 2.-

Expert-adviseur in onroerende goederen is hij die gewoonlijk, hoofdzakelijk of aanvullend, direct of indirect voor rekening van derden de staat van onroerende goederen, hu beschadigingen, verbouwingen en omvormingen vaststelt en beschrijft alsmede de waarde daarvan en rechten daarop schat of de mogelijkheden van verkoop of projectontwikkeling van onroerende goederen of rechten bestudeert".

.../...

Artikel 3.

Artikel 3 van het ontwerp bepaalt wie het beroep mag uitoefenen en de titel mag voeren. Het tweede lid betrei het geval waarin het beroep wordt uitgeoefend in de vorm van een vennootschap.

Naar luid van de artikelen 9 en 10 van het ontwerp komen alleen natuurlijke personen in aanmerking voor inschrij ving op de tabellen van het "Rijksinstituut voor onroerende goederen". Artikel 3 strekt dan ertoe vennootschappen toe te laten het beroep uit te oefenen en een bepaalde benaming aan te wenden, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de persoon die met het dagelijks beheer is belast, ingeschreven is op een van de tabellen van het instituut en de verantwoordelijkheid draagt voor alle handelingen die tot de door dit ontwerp georganiseerde beroepen behoren. De toepassing van die regel onderstelt uiteraard dat de wetgever vooraf het statuut voor zodanige vennootschappen nader omschrijft.

Voor artikel 3 wordt volgende redactie voorgesteld

"Artikel 3.-

§ 1. Het beroep uitoefenen en de titel voeren van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen mag alleen hij die als dusdanig op een van de tabellen van het Instituut voor makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen is ingeschreven.

.../...

§ 2. Een vennootschap mag het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen uitoefenen en de benaming van kantoor voor onroerende goederen of van kantoor voor expertise van onroerende goederen voeren, wanneer de persoon, die met het dagelijks beheer is belast, gemachtigd is tot het voeren van de titel van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen en verantwoordelijk is voor de handelingen als omschreven in de artikelen 1 en 2".

Artikel 4.

In fine van artikel 4 schrijve men : "... is ertoe gehouden bij de uitoefening van zijn beroepswerkzaamheden de titel te voeren waaronder hij is ingeschreven".

Artikel 5.

Volgende tekst wordt in overweging gegeven :

"Niemand mag een titel voeren waardoor verwarring kan ontstaan met de door deze wet beschermde titels.

Hij die gemachtigd is de titel van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen te voeren, mag aan zijn titel geen vermelding

.../...

toevoegen waardoor verwarring kan ontstaan met de titel waarvoor hij niet in het Instituut is ingeschreven".

Artikel 6.

Het 2° van artikel 6 vervange men door volgende tekst : "2° de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen".

Artikel 7.

Onverminderd de opmerking die vooraan in dit advies is gemaakt, vervange men de woorden "Brusselse agglomeratie" door de woorden "in het administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad".

Artikel 8.

Onder 3° wordt melding gemaakt "van een in het buitenland afgegeven diploma dat op voorstel van de Algemene Raad van het Instituut door de Minister van Middenstand als gelijkwaardig werd erkend". De gelijkwaardigheid van buitenlandse diploma's en studiegetuigschriften is op algemene wijze geregeld in de wet van 19 maart 1971 betreffende de gelijkwaardigheid van de buitenlandse diploma's en studiegetuigschriften. Om met die wet in overeenstemming te blijven, stelt de Raad van State voor in 3° te lezen :

.../...

"... ofwel van een diploma van het technisch of beroepsonderwijs dat voor de toepassing van deze wet door de Minister van Middenstand is erkend op voorstel van de Algemene Raad van het Instituut, ofwel van een getuigschrift van patroonsbekwaamheid dat met de werkzaamheid van het beroep van makelaar in onroerende goederen overeenstemt en door de Minister van Middenstand of zijn afgevaardigde is geviseerd, ofwel van een buitenlands diploma dat met een van voornoemde diploma's gelijkwaardig is verklaard en voor de toepassing van deze wet door de Minister van Middenstand is erkend op voorstel van de Algemene Raad van het Instituut".

In het tweede lid leze men : "De stagiairs oefenen hun werkzaamheid uit onder het toezicht van de makelaar ...".

Artikel 10.

Volgens artikel 10, 2°, is een bepaalde titel of een bepaald diploma vereist om in aanmerking te komen voor een inschrijving als expert-adviseur in onroerende goederen. Zodanige titel is naar luid van het ontwerp "de titel van landmeter-schatter onroerende goederen".

In artikel 6 van het ontwerp is melding gemaakt van "landmeters-experten onroerende goederen"; zij zijn niet aan de bepalingen van deze wet in ontwerp onderworpen om de handelingen te verrichten die door artikel 2 van onderhavig ontwerp worden omschreven als het beroep vormende van de expert-adviseur in onroerende goederen.

.../...

Overigens moet worden opgemerkt dat in de huidige stand van wetgeving de titel van landmeter-expert onroerende goederen vooralsnog niet bestaat. Wel is aan de Raad van State voor advies voorgelegd, een reeds genoemd voorontwerp waarbij het beroep van landmeter-expert onroerende goederen wordt georganiseerd. Indien in dit ontwerp naar die toekomende organisatie wordt verwezen, dan moet onder 2° worden gelezen : "titel van landmeter-expert onroerende goederen". Volledigheidshalve moet worden aangestipt dat in het tekstvoorstel dat door de Raad van State aan de Regering in overweging is gegeven, het voeren van genoemde titel voorbehouden is aan de personen die lid zijn van de Orde van landmeters-experten onroerende goederen in de oprichting waarvan in meergenoemd voorontwerp wordt voorzien.

Ten slotte ware het bepaalde in 2° beter gesteld als volgt :

"2° hetzij houder zijn van de titel ..., hetzij op een tabel van het Instituut voor makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen als makelaar in onroerende goederen gedurende ten minste dertien jaar zijn ingeschreven, welke termijn tot drie jaar wordt teruggebracht voor de houder van een diploma van ...;".

*

Nog met betrekking tot het bepaalde in 2° moet worden opgemerkt dat uit de tekst van het ontwerp niet duidelijk blijkt of de makelaar in onroerende goederen die als expert-adviseur in onroerende goederen wordt ingeschreven, daardoor zijn hoedanigheid van makelaar in

.../...

onroerende goederen verliest dan wel of hij voortaan tegelijk de hoedanigheid van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen verwerft. Volgens de memorie van toelichting lijkt dat laatste het geval te zijn. Indien de bedoeling van de Regering zo is, zou het aanbeveling verdienen reeds de omschrijving van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen in artikel 2 van het ontwerp in die zin duidelijker te stellen.

Artikel 11.

Men stelle artikel 11, eerste lid, als volgt :

"Artikel 11.-

De eed wordt in de volgende bewoordingen afgelegd voor de rechtbank van eerste aanleg van de woonplaats van de betrokkene : ...".

Artikel 12.

Voor artikel 12 wordt volgend voorstel in overweging gegeven :

"Artikel 12.-

De organen van het Instituut zijn :

1° twee gewestelijke kamers waarvan de ene het Nederlands en de andere het Frans als voertaal hebben;

2° een algemene raad die samengesteld is uit de leden van de gewestelijke kamers".

Wanneer dat tekstvoorstel wordt aanvaard, moet telkens in het ontwerp "gewestelijke kamer" worden gelezen in plaats van "kamer".

.../...

Artikel 13.

Naar luid van artikel 13 wordt elke kamer samengesteld uit leden "die worden verkozen door de personen die op de tabellen van het Rijksinstituut voor onroerende goederen zijn ingeschreven".

Volgens het tweede lid wordt de wijze van samenstelling, verkiezing en werking van de kamers door de Koning vastgesteld. De samenstelling van de kamers is evenwel een andere zaak dan het regelen van het houden van bedoelde tabellen. Omtrent laatstgenoemde aangelegenheid bevat de memorie van toelichting een commentaar waaruit blijkt dat de betrokkenen, die hun hoofdzetel in de vier Nederlandstalige provincies of in de arrondissementen Leuven en Halle-Vilvoorde hebben, ingeschreven worden op de tabellen van de Nederlandstalige kamer en dat de betrokkenen, die hun hoofdzetel in de vier Franstalige provincies of in het arrondissement Nijvel hebben, worden ingeschreven op de tabellen van de Franstalige kamer. De personen met hoofdzetel in het arrondissement Brussel-Hoofdstad hebben de vrije keuze. Dit in de memorie van toelichting uiteengezet stelsel hoort in de tekst van het ontwerp zelf te worden opgenomen.

Verder moet worden opgemerkt dat het criterium op grond waarvan de bevoegde kamer wordt aangeduid, welk criterium volgens de memorie van toelichting de plaats van vestiging van de hoofdzetel is, naar de geest niet gans strookt met het bepaalde in artikel 11 van het ontwerp naar luid waarvan de beroepseed voor de rechtbank van eerste aanleg van de woonplaats dient te worden afgelegd.

.../...

Met betrekking tot het derde lid moet worden aangestipt dat de tekst nalaat te stellen aan welke taalvereisten de rechtskundige bijzitters dienen te voldoen en op welke wijze het bewijs van de vereiste taalkennis moet worden geleverd.

Verder ligt het voor de hand dat die rechtskundige bijzitters niet meer dan een raadgevende stem in de kamer zullen hebben.

Artikel 13 zou, ten slotte, best worden aangevuld met de basisregelen in verband met de verkiesbaarheidsvereisten waaraan de kandidaat-leden dienen te voldoen.

Artikel 15.

In artikel 15 leze men :

- onder 1° : "haar tabellen van de makelaars in onroerende goederen en van de expert-adviseurs in onroerende goederen bij te houden en over de ingeschrevenen op haar tabellen de rechtsmacht uit te oefenen";
- onder 2° : "haar lijst van de stagiairs bij te houden en over de stagiairs die op haar lijst zijn ingeschreven rechtsmacht uit te oefenen";
- onder 4°, onverminderd de opmerking die verder volgt : "de occasionele uitoefening in België van het beroep ...";

.../...

- onder 7° : "op gezamenlijk verzoek van de partijen uitspraak te doen over de betwistingen inzake ereloon of bezoldiging en in geval van gerechtelijke betwisting hetzij tussen partijen, hetzij tussen personen die op de tabellen zijn ingeschreven, over de wijze van vaststelling van het bedrag van het ereloon of van de bezoldiging advies te verstrekken".

Onder 9° dient te worden verduidelijkt in welke gevallen een lid van de kamer van zijn mandaat vervallen kan worden verklaard.

Artikel 15, 4°, wil aan de gewestelijke kamers bevoegdheid verlenen om de occasionele uitoefening in België van het beroep van makelaar in onroerende goederen of van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen toe te staan aan personen die in het buitenland gevestigd zijn, op voorwaarde onder meer dat zij voldoen aan de eisen die in het land van herkomst voor de uitoefening van de beschouwde beroepen worden gesteld, dat er wederkerigheid bestaat en dat de belanghebbende tijdens de uitoefening van zijn taak de in artikel 16, 7°, bedoelde deontologische regels naleeft.

Onverminderd de vaststelling dat het naleven door betrokkenen van de in België geldende regels van beroepsplichtenleer chronologisch slechts kan worden nagegaan nadat zij de uitoefening in België van een van beide beroepen

.../...

hebben aangevat en dus nadat zij daartoe de vereiste toelating hebben bekomen, moet worden opgemerkt dat artikel 15, 4°, zoals het thans is gesteld, afwijkt van het bepaalde in artikel 2 van de wet van 19 maart 1971 betreffende de gelijkwaardigheid van de buitenlandse diploma's en studiegetuigschriften, naar luid waarvan het recht om in België een beroep of een ambt uit te oefenen waarvoor het bezit van een diploma of getuigschrift vereist is, tot de buitenlandse onderdanen slechts kan worden uitgebreid :

a) door internationale verdragen of overeenkomsten gesloten in het raam van een stelsel van wederkerigheid, of

b) door de Koning, om wetenschappelijke of humanitaire redenen.

Artikel 16.

Onder artikel 16 zou het bepaalde in 1° beter in een afzonderlijk artikel zijn gesteld, te redigeren als volgt : "In gerechtelijke en buitengerechtelijke handelingen wordt het Instituut vertegenwoordigd door de Algemene Raad, voor wie optreedt de voorzitter of de ondervoorzitter".

*

Het bepaalde in 2°, strekt ertoe de Algemene Raad van het Instituut bevoegdheid te verlenen om voor de toepassing van de wetten en verordeningen tot regeling van de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen en van het beroep van expert-adviseur in onroerende goederen te waken en meer bepaald, "alle inbreuken op de

.../...

bepalingen van deze wetten en verordeningen bij de gerechtelijke autoriteiten aan te klagen".

Door de gemachtigde van de Regering is uiteengezet dat met die termen bedoeld is aan de Algemene Raad een initiatiefrecht te verlenen om de strafvordering op gang te brengen en desgevallend bij wege van burgerlijke partijstelling schadeloosstelling te eisen. De Raad van State is ertoe genoopt dienomtrent de beschouwingen in herinnering te brengen die hij gemaakt heeft naar aanleiding van een voorstel van wet tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenophobie ingegeven daden (Gedr. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, B.Z. 1974, nr. 54/2) :

"Het probleem van het vorderingsrecht van groeperingen, vooral van groeperingen met een belangloos doel, zoals de liga voor openbare zedelijkheid, de vereniging voor dierenbescherming of voor natuurschoon enz., is niet nieuw.

Reeds verschillende malen werd er door de rechtsleer op gewezen dat vorderingen van dergelijke groeperingen meestal niet de bescherming van individuele belangen nastreven maar wel een collectief belang waarbij slechts een symbolische schadevergoeding wordt geëist en toegekend.

Zoals herhaaldelijk al in rechtspraak en rechtsleer is opgemerkt, benaderen die vorderingen diegene die aan de Staat behoort en uitgeoefend wordt door het openbaar ministerie om het naleven van de wetten af te dwingen.

.../...

Langs de omweg van een aanstelling als burgerlijke partij strekken zij inderdaad onrechtstreeks ertoe, enerzijds, de herhaling van bepaalde misdrijven die het collectief belang in het gedrang brengen, te vermijden en, anderzijds, het openbaar ministerie aan te zetten of te verplichten in te grijpen (zie de nota van J. Dabin onder Cass. 9 december 1957, in Revue critique de jurisprudence belge, 1958, blz. 251, H. Dupeyron, "L'action collective", in Recueil Dalloz 1952, blz. 156; zie ook J. Van Compernolle, Le droit d'action en justice des groupements, inzonderheid hoofdstukken III en V).

Tot dusver heeft het Hof van cassatie zodanige vordering slechts aanvaard in hoofde van beroepsverenigingen in de zin van de wet van 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen, steunend op artikelen 2 en 10 van die wet (zie Cass. 29 juni 1959, Pas. 1959, I, 1124; 12 oktober 1964, Pas. 1964, I, 152; 28 juni 1968, Pas. 1968, I, 1239).

Ten opzichte van andere verenigingen dan beroepsverenigingen opgericht krachtens de wet van 1898, heeft het Hof de vordering telkens afgewezen. Ter gelegenheid van een vordering ingesteld door "La ligue pour la défense du cheval de mine" heeft het zich als volgt uitgedrukt :

"Attendu que l'arrêt dénoncé relève que la demanderesse pourrait se prévaloir tout au plus d'un intérêt à la répression pénale des actes de cruauté commis envers les chevaux de mine, et qui font l'objet de la poursuite répressive;

.../...

Attendu que, comme le constate le jugement dont appel et l'arrêt, pareil intérêt se confond avec l'intérêt social dont la sauvegarde est exclusivement dans l'exercice de l'action publique;" (Cass. 28 mei 1934, Pas. 1934, I, 294; zie ook Cass. 9 december 1957, Pas. 1958, I, 375).

Door aan bedoelde verenigingen de mogelijkheid te bieden zich burgerlijke partij te stellen, wijken de auteu van het wetsvoorstel af van de door de aangehaalde rechtspraak gehuldigde beginselen.

In hun toelichting zeggen zij niet waarom de wetgever ertoe gebracht zou moeten worden verenigingen, als in de artikelen 151bis en 450bis omschreven, toe te staan zich voor de strafrechter burgerlijke partij te stellen wegens overtreding van die bepalingen.

Nu er geen juridische band hoeft te bestaan tussen die verenigingen en degenen die door een overtreding zijn getroffen, is het verlenen van een recht om in geval van overtreding op te komen terzake van burgerrechtelijke aansprakelijkheid alleen hierdoor te verklaren dat men het belang van de bedoelde verenigingen bij het verwerkelijken van hun oogmerken via een vorderingsrecht in een wettekst neergelegd wenst te zien.

Werken met burgerlijke partijstelling als rechtsprocédé houdt principieel de erkenning in dat uit de overtreding een benadeling is ontstaan. Het zal echter slechts om een morele schade gaan, die namelijk hieruit voortvloeit

.../...

dat door de onrechtmatige daad afbreuk is gedaan aan waarden die de groepering beoogt te verdedigen en te bevorderen en die haar doelstelling zijn (J. Van Compernolle, op. cit. blz. 390).

De vordering die voor de bedoelde verenigingen door het voorstel wordt opgengesteld is in feite niet zo zeer gericht op herstel van een morele schade als wel op het bestraffen en meteen het voorkomen van de herhaling van misdrijven die ingaan tegen hetgeen die verenigingen zich ten doel hebben gesteld. Zij komt daardoor wel dicht bij de publieke vordering te liggen, die zaak is van de parketten bij de hoven en rechtbanken" (Gedr. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, B.Z. 1974, nr. 54/2).

Onverminderd voorgaande beschouwingen is het alleszins zo dat, wanneer het werkelijk tot de bedoeling behoort de Algemene Raad toe te laten zich burgerlijke partij te stellen tot herstel van de door de collectiviteit van makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen geleden schade, zodanige bedoeling met zo veel woorden in de tekst tot uitdrukking moet worden gebracht.

*

Wat betreft het bepaalde in 4°, moet worden opgemerkt dat, voor de samenstelling van een permanente commissie, wordt verwezen naar de regels die de samenstelling betreffen van een erkenningscommissie die bij wijze van overgangsmaatregel wordt ingericht. Om dat euvel

.../...

te voorkomen, zou 4° als volgt kunnen worden gesteld : "het eindestage-examen te organiseren vóór een examencommissie waarvan de Koning de samenstelling en de werking bepaalt".

*

In 6° leze men "onroerende goederen" in plaats van "onroerende waarden".

Luidens het bepaalde in 7° heeft de Algemene Raad van het Instituut tot taak de regels van de beroepsplichtenleer, die bij koninklijk besluit verplicht zullen worden gemaakt, vast te stellen.

Aangezien het bezwaarlijk de bedoeling van de stellers van het ontwerp kan zijn, dat de Koning zonder meer ertoe gehouden is de door de Raad vastgestelde regels verplicht te maken, zoals uit de redactie van de aangehaalde bepaling zou kunnen worden afgeleid, verdient het aanbeveling deze te stellen als volgt :

"7° de regels van de beroepsplichtenleer vast te stellen waaraan de Koning bij een in Ministerraad overgelegd koninklijk besluit bindende kracht kan verlenen".

*

.../...

Artikel 17.

De laatste zin van artikel 17 leze men als volgt :

"De voorzitter en de ondervoorzitter behoren tot verschillende tabellen en tot verschillende gewestelijke kamers".

Artikelen 19 tot 27.

De artikelen 19 tot 27 van het ontwerp betreffen in hoofdzaak de regeling van de tucht, de wijze waarop in tuchtzaken uitspraak kan worden gedaan en de mogelijkheid van beroep bij een kamer van beroep. Tegen een beslissing van de kamer van beroep kan men een beroep tot vernietiging bij de Raad van State instellen. Artikel 27 regelt in het bijzonder de procedure van eerherstel.

In artikel 19 wordt de weigering van inschrijving op een stagiairslijst of op een tabel aan dezelfde proces-regels onderworpen als die welke voor de tuchtregelen worden voorgesteld. De weigering van inschrijving volgens dezelfde voorzieningen regelen als de uitspraken in tuchtzaken stuit op bezwaren, reeds omdat het moeilijk denkbaar is dat het beslissend orgaan dertig dagen op voorhand de betrokkene in kennis zou stellen van de weigering van inschrijving waartoe in feite nog moet worden besloten, vooral niet als een bijzonder beroep tegen zodanige beslissingen wordt georganiseerd.

.../..

Artikel 19 zou dus beter worden gesplitst in bepalingen waarbij worden geregeld, van de ene kant de procedure van inschrijving op een lijst of op een tabel en de waarborgen die een weigering tot inschrijving omringen, van de andere kant de zaken van tucht. De artikelen die daarop volgen, zouden dan aan een zodanige redactie moeten worden aangepast.

Om tot een zekere mate van eenvormigheid te komen, wat betreft de inrichting van intellectuele dienstverlenende beroepen, verwijst de Raad van State naar de overeenkomstige tekstvoorstellen die hij gedaan heeft in zijn advies over meergenoemd voorontwerp van wet tot organisatie van het beroep van landmeter-expert onroerende goederen.

*

* *

In het opschrift van titel III leze men :
"... en het toelatingsexamen voor de kandidaten expert-adviseur in onroerende goederen".

Artikel 37.

In artikel 37 stelle men :

"De bepalingen van artikel 9, 2° en 3°, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar ... (verder zoals in het ontwerp)".

.../...

Artikel 38.

In artikel 38 schrijve men :

"De bepalingen van artikel 10, 2° en 3°, van deze wet zijn niet toepasselijk op degenen die het bewijs leveren dat zij bij de bekendmaking van deze wet gedurende ten minste drie jaar ... (verder zoals in het ontwerp)".

Artikel 39.

Het bepaalde in § 1 ware beter gesteld als volgt :

"§ 1. Binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet stelt de Koning, op de voordracht van de Minister van Middenstand, een erkenningscommissie en een erkenningscommissie van beroep in.

De erkenningscommissie heeft tot taak uitspraak te doen over de aanvragen tot inschrijving van de personen als bedoeld in de artikelen 37 en 38. Op straffe van verval moeten die aanvragen worden ingediend binnen zes maanden na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit waarbij de erkenningscommissie is ingesteld.

Tegen de beslissingen van de erkenningscommissie kan beroep worden ingesteld bij de erkenningscommissie van beroep. De Koning bepaalt de termijn en de vorm van het beroep en regelt de procedure voor de erkenningscommissie van beroep.

.../...

De erkenningscommissie en de erkenningscommissie van beroep omvatten ieder een Nederlandstalige en een Franstalige kamer".

Op die bepaling zouden voorzieningen moeten volgen tot afbakening van de respectieve bevoegdheden van de Nederlandstalige en de Franstalige kamers.

*

In de §§ 2 en 3 van hetzelfde artikel
- schrappe men telkens onder 2° het bijvoeglijk naamwoord "hoge" voor het substantief "ambtenaar" en
- voege men telkens onder 3°, na de woorden "een lid", de woorden "van het onderwijzend personeel" in.

Artikel 40.

Artikel 40, § 1, vange men aan met de woorden "De kamers van de erkenningscommissie en van de erkenningscommissie van beroep kunnen alleen ... (verder zoals in het ontwerp)".

In § 2, eerste lid, vervange men "Betrokken commissie" door "erkenningscommissie" en het tweede lid door volgende tekst :

"De verzoeker kan zich doen bijstaan door een raadsman.

.../...

Een beslissing tot weigering moet met redenen zijn omkleed en bij ter post aangetekende brief aan de verzoeker ter kennis worden gebracht".

Artikel 41.

Artikel 41 moet het betrokkene mogelijk maken zijn werkzaamheden verder uit te oefenen wanneer twaalf maanden na de bekendmaking van de wet in ontwerp zijn verstreken en over zijn verzoek tot inschrijving nog geen uitspraak is gedaan.

Dat zou best met zoveel woorden in artikel 41 worden gezegd in plaats van naar de toepassing van artikel 36 te verwijzen. Dat artikel zal inderdaad naar luid van artikel 45 pas twaalf maanden na de bekendmaking in werking treden.

Artikel 44.

In artikel 44, eerste lid, vervange men de woorden "door de tijd" door de woorden "op grond van de tijd" en het tweede lid door volgende redactie : "In geval van betwisting wordt uitspraak gedaan door de gewestelijke kamers als bedoeld in artikel 12".

.../...

Artikel 45.

Met betrekking tot artikel 45 kan worden aangeraden aan de Koning machtiging te verlenen de datum van inwerkingtreding van de wet vast te stellen, dit gelet op de hervorming die het voorwerp van de wet is en waarbij in de oprichting van diverse organen is voorzien.

SLOTOPMERKING.

Het verdient aanbeveling de bepalingen van het ontwerp die de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken betreffen, ook als wijzigingsbepalingen in het Gerechtelijk Wetboek op te nemen. De opmerking slaat op de bepalingen die betrekking hebben op de beëdiging van de makelaars en expert-adviseurs in onroerende goederen door de rechtbank van eerste aanleg. Zodanige wijziging aan het Gerechtelijk Wetboek zou met zich brengen dat de Minister van Justitie het ontwerp mede zou dienen voor te dragen en te ondertekenen.

I. OBSERVATIONS GENERALES.

Le projet tend à organiser et à régler les professions "d'agent immobilier et d'expert-conseil en valeurs immobilières". Le Gouvernement entend réaliser cet objectif par la voie législative plutôt qu'en recourant à la procédure prévue par la loi de cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services (Moniteur belge du 27 mars 1976). Selon les déclarations du délégué du Ministre, le Gouvernement rencontre ainsi le voeu des praticiens des professions dont il s'agit.

Dans le même ordre d'idées, on peut constater que l'organisation des professions intellectuelles prestataires de services visées par le présent projet n'est pas conçue selon les mêmes règles que celles qui sont prévues par l'avant-projet de loi organisant la profession de géomètre expert en immeubles, sur lequel le Conseil d'Etat a déjà donné son avis. Eu égard à ces différences et tenant compte de l'intention qui a présidé à la loi de cadre précitée, il y a lieu de se demander s'il est bien indiqué d'organiser les diverses professions intellectuelles prestataires de services selon des règles divergentes.

*

Le texte du projet s'inspire manifestement de la proposition de la loi réglementant la profession d'agent immobilier, déposée à l'époque par le député d'ALCANTARA (Doc. parl., Chambre des Représentants, 1968-1969, n° 260/1) proposition à laquelle il est d'ailleurs fait référence dans l'exposé des motifs.

*

.../...

Le projet emploie le terme "expert-conseil en valeurs immobilières". Selon l'article 516 du Code Civil, tous les biens sont meubles ou immeubles. Le groupe des biens immeubles comprend aussi les droits qui sont immeubles de par l'objet auquel ils se rapportent. Comme, d'autre part, le projet n'a pas en vue les transactions portant sur des titres, l'expression "expert-conseil immobilier" paraît plus adéquate.

*

Aux termes de l'article 7, il est créé un "Institut national immobilier". Cet institut jouit de la personnalité civile. Le texte n'en définit toutefois pas la mission. Eu égard au principe de spécialité, qui est de règle pour les personnes morales de droit public, il conviendrait de compléter le texte sur ce point.

Il ressort des dispositions subséquentes et de l'exposé des motifs que l'Institut est conçu comme une corporation professionnelle de droit public dont les praticiens de la profession d'agent ou d'expert-conseil immobilier doivent faire partie et qui a pour mission de préciser les conditions d'accès à la profession, de fixer les règles de déontologie régissant la profession et d'en assurer disciplinairement l'observation. Comme l'Institut assume en même temps la protection des intérêts professionnels de ses membres, il n'est pas fait usage en l'occurrence du terme "ordre", généralement employé pour désigner les corporations professionnelles de droit public. Par analogie avec l'Institut des reviseurs d'entreprises créé par la loi du 22 juillet 1953, le Conseil d'Etat propose la dénomination "Institut des agents et experts-conseils immobiliers". Le projet devrait être adapté en conséquence, partout où il y a lieu.

.../...

A titre de droit comparé, le Conseil d'Etat signale la loi française 70-9 du 2 janvier 1970 "réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce". Cette loi soumet l'exercice de professions analogues à celles visées par le présent projet à une autorisation administrative sans toutefois prévoir la création d'une corporation professionnelle de droit public.

*

Le projet groupe les articles en titres. Le titre III est, à son tour, divisé en chapitres. Il est recommandé de substituer à la division en titres et chapitres une division en chapitres et sections.

II. OBSERVATIONS PARTICULIERES.

Intitulé.

L'intitulé du projet serait mieux rédigé comme suit :

"Projet de loi organisant les professions d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier".

Articles 1er et 2.

Le chapitre 1er gagnerait à être intitulé comme suit :

"Organisation de la profession et protection du titre".

*

.../...

Les articles 1er et 2 définissent les professions d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier.

L'exercice de la profession étant subordonné à une inscription correspondante aux tableaux de"l'Institut national immobilier", il y aurait lieu de définir les professions intéressées de manière à donner à chacune d'elles un contenu spécifique. Aux termes de l'article 1er, relève, entre autres, de l'activité professionnelle de l'agent immobilier le fait de faire procéder pour compte d'autrui à des études en vue de l'érection, de la transformation, du partage ou du lotissement de biens immeubles. En vertu de l'article 2, l'activité professionnelle de l'expert-conseil immobilier comprend notamment l'étude des possibilités de promotion et de valorisation de biens immeubles. En réalité, la distinction entre les deux groupes d'activités, si tant est qu'il y en a une, pourra être difficile à établir.

Sous cette réserve et sans préjudice des observations qui seront faites à l'article 10, le Conseil d'Etat suggère la rédaction suivante pour les articles 1er et 2 :

"Article 1er.-

Est agent immobilier celui qui habituellement, à titre principal ou accessoire, de manière directe ou indirecte :

a. intervient en qualité d'intermédiaire à la vente, l'achat, l'échange ou la location de biens ou de droits immobiliers

b. administre en dehors d'un mandat légal ou judiciaire, pour compte de tiers, des biens ou des droits immobiliers;

.../...

c. exécute ou fait exécuter, pour compte de tiers, des études en vue de l'érection, de la transformation, du partage ou du lotissement de biens immobiliers;

d. offre ses services en vue de l'exercice d'activités mentionnées sous a, b ou c.

Article 2.-

Est expert-conseil immobilier celui qui habituellement, à titre principal ou accessoire, de manière directe ou indirecte, procède pour compte de tiers à la constatation et à la description de l'état de biens immobiliers, de leurs dégradations et de leurs transformations, à leur évaluation et à celle des droits y afférents ou à l'étude des possibilités de vente ou de promotion de biens ou de droits immobiliers".

Article 3.

L'article 3 du projet désigne les personnes qui peuvent exercer la profession et en porter le titre. L'alinéa 2 règle le cas ou la profession est exercée sous forme de société.

Aux termes des articles 9 ou 10 du projet, l'inscription aux tableaux de "l'Institut national immobilier" est réservée aux personnes physiques. L'article tend dès lors à autoriser les sociétés à exercer la profession et à adopter une dénomination déterminée, à la condition expresse que la personne chargée de la gestion journalière soit inscrite à l'un des tableaux de l'Institut et porte la responsabiiité de tous les actes relevant des professions organisées par le présent projet. L'application de cette règle suppose nécessairement que le législateur précise au préalable le statut qui régira ces sociétés.

.../...

La rédaction suivante est proposée pour l'article 3 :

"Article 3.-

§ 1er. Est seul autorisé à exercer la profession et à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier celui qui est inscrit comme tel à l'un des tableaux de l'Institut des agents et des experts-conseils immobiliers.

§ 2. Une société peut exercer la profession d'agent ou d'expert-conseil immobilier et porter la dénomination d'agence immobilière ou de bureau d'expertises immobilières lorsque la personne chargée de la gestion journalière est autorisée à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier et porte la responsabilité des actes définis aux articles 1er et 2".

Article 4.

A la fin de l'article, il conviendrait d'écrire : "... est tenu de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre sous lequel il a été inscrit".

Article 5.

Le texte suivant est proposé :

"Nul ne peut porter un titre pouvant prêter à confusion avec les titres protégés par la présente loi.

Celui qui est autorisé à porter le titre d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier ne peut ajouter à son titre aucune mention pouvant créer la confusion avec le titre pour lequel il n'est pas inscrit à l'Institut".

.../...

Article 6.

Au 2° de l'article 6, il conviendrait d'écrire dans la version néerlandaise : "2° de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen".

Article 7.

Sans préjudice de l'observation faite au début du présent avis, il conviendrait de remplacer les mots "l'agglomération bruxelloise" par les mots "l'arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale".

Article 8.

Au 3° il est quesion d'un "diplôme délivré à l'étranger reconnu équivalent par le Ministre des Classes moyennes sur proposition du Conseil général de l'Institut". L'équivalence de diplômes et certificats d'études étrangers est réglée de manière générale par la loi du 19 mars 1971 relative à l'équivalence des diplômes et certificats d'études étrangers. Pour assurer la concordance avec cette loi, le Conseil d'Etat propose d'écrire au 3° :

"... soit d'un diplôme de l'enseignement technique ou professionnel reconnu pour l'application de la présente loi par le Ministre des Classes moyennes sur la proposition du Conseil général de l'Institut, soit d'un certificat de capacité patronale correspondant aux activités de la profession d'agent immobilier et visé par le Ministre des Classes moyennes ou par son délégué, soit d'un diplôme étranger déclaré équivalent à l'un des diplômes précités et reconnu pour l'application de la présente loi par le Ministre des Classes moyennes sur la proposition du Conseil général de l'Institut".

.../...

A l'alinéa 2, il vaudrait mieux écrire : "Les stagiaires exercent leur activité sous la surveillance de l'agent ...".

Article 10.

L'article 10, 2°, subordonne l'inscription comme expert-conseil immobilier à la possession d'un titre ou d'un diplôme déterminés. Au nombre de ces titres figure, aux termes du projet, le "titre de géomètre-expert en immeubles".

En vertu de l'article 6 du projet, les "géomètres-experts en immeubles" ne sont pas soumis aux dispositions du présent projet pour l'accomplissement des actes définis par le projet comme constitutifs de la profession d'expert-conseil immobilier.

Il convient d'ailleurs d'observer que, dans l'état actuel de la législation, le titre de géomètre expert en immeubles n'existe pas encore. Il est vrai qu'un avant-projet déjà mentionné organisant la profession de géomètre-expert en immeubles a été soumis à l'avis du Conseil d'Etat. Si le présent projet se réfère à cette organisation future, il y a lieu d'écrire au 2° de la version néerlandaise : "titel van landmeter-expert onroerende goederen". Pour être complet, il y a lieu de signaler que le texte proposé par le Conseil d'Etat au Gouvernement réserve le port de ce titre aux seules personnes qui sont membre de l'Ordre des géomètres-experts en immeubles, dont l'avant-projet précité prévoit la création.

.../...

Enfin, la disposition du 2° serait mieux rédigée comme suit :

"2° être porteur soit du titre ..., soit avoir été inscrit à un tableau de l'Institut des agents et experts-conseils immobiliers pendant au moins treize ans, ce délai pouvant être réduit à trois ans pour le titulaire d'un diplôme de ...".

*

Toujours au sujet du 2°, il convient d'observer que le texte du projet ne permet pas de déterminer avec certitude si l'inscription d'un agent immobilier comme expert-conseil immobilier a pour effet de lui faire perdre sa qualité d'agent immobilier ou de lui conférer à l'avenir la double qualité d'agent et d'expert-conseil. Selon l'exposé des motifs, c'est la dernière interprétation qui paraît être la bonne. Si telle est l'intention du Gouvernement, il se recommande de préciser d'emblée dans le sens, la définition de la profession d'expert-conseil immobilier, donnée à l'article 2 du projet.

Article 11.

Il conviendrait de rédiger l'article 11, alinéa 1er comme suit :

"Article 11.-

Le serment est prêté dans les termes suivants devant le tribunal de première instance du domicile de l'intéressé : ...".

.../...

Article 12.

La rédaction suivante est proposée pour l'article 12 :

"Article 12.-

Les organes de l'Institut sont :

1° deux chambres régionales, ayant comme langue véhiculaire respectivement le français et le néerlandais;

2° un conseil général composé des membres des chambres régionales".

Si cette suggestion est adoptée, il y a lieu d'écrire partout dans le projet "chambre régionale" au lieu de "chambre".

Article 13.

Aux termes de l'article 13, chaque chambre est composée de membres "élus par les personnes inscrites aux tableaux de l'Institut national immobilier".

En vertu de l'alinéa 2, la composition et les modalités d'élection et de fonctionnement des chambres sont fixées par le Roi. Autre chose est toutefois de fixer la composition des chambres que de régler la tenue des tableaux. Des commentaires que l'exposé des motifs consacre à ce dernie point il ressort que les intéressés qui ont leur principal établissement dans les quatres provinces de langue néerlandaise ou dans les arrondissements de Louvain de de Hal-Vilvorde seront inscrits aux tableaux de la chambre néerlandaise, tandis que les intéressés ayant leur principal établissement dans les quatre provinces de langue française ou dans l'arrondissement de Nivelles le seront aux tableaux de la chambre française. Les personnes ayant leur principal

.../...

établissement dans l'arrondissement de Bruxelles-Capitale auront le libre choix. Le système ainsi défini dans l'exposé des motifs devrait être incorporé au texte même de la loi en projet.

Il convient d'observer en outre que le critère régissant la désignation de la chambre compétente, à savoir - d'après l'exposé des motifs - le lieu du principal établissement, n'est pas entièrement conforme, selon l'esprit à la disposition de l'article 11 du projet, aux termes duquel le serment professionnel est prêté devant le tribunal de première instance du domicile.

Au sujet de l'alinéa 3, il y a lieu de relever que le texte omet de préciser à quelles conditions d'ordre linguistique les assesseurs juridiques doivent satisfaire ni de quelle manière il doit être justifié des connaissances linguistiques requises.

Il serait normal, d'autre part, que les assesseurs juridiques n'aient, au sein de la chambre, que voix consultative.

Enfin, l'article 13 gagnerait à être complété par l'indication des règles de base relatives aux conditions d'éligibilité exigées des candidats-membres.

Article 15.-

A l'article 15, il conviendrait d'écrire :

- au 1° : "de tenir à jour ses tableaux des agents immobiliers et des experts-conseils immobiliers et d'exercer la juridiction sur les personnes inscrites à ses tableaux";

.../...

- au 2° : "de tenir à jour sa liste des stagiaires et d'exercer la juridiction sur les stagiaires inscrits sur sa liste";
- au 4°, sous réserve de l'observation qui sera faite plus loin : "l'exercice occasionnel, en Belgique, des professions ...";
- au 7° : "de statuer, à la requête conjointe des parties sur les contestations en matière d'honoraires ou de rémunération et, en cas de contestation judiciaire soit entre parties soit entre personnes inscrites aux tableaux, de donner son avis sur le mode de fixation du taux des honoraires ou de la rémunération".

Au 9°, il convient de préciser dans quels cas un membre de la chambre peut être déchu de son mandat.

L'article 15, 4°, entend attribuer aux chambres régionales le pouvoir d'accorder à des personnes établies à l'étranger l'autorisation d'exercer occasionnellement en Belgique la profession d'agent immobilier ou d'expert-conseil immobilier, pour autant notamment, que ces personnes remplissent les conditions imposées dans leur pays d'origine pour l'exercice des professions considérées, qu'il y ait réciprocité avec ce pays et que l'intéressé se soumette, dans l'exercice de sa mission, aux règles de déontologie visées à l'article 16, 7°.

Il y a lieu de constater que le respect par les intéressés des règles de déontologie applicables en Belgique ne pourra chronologiquement être vérifié qu'après qu'ils auront entamé l'exercice d'une de ces professions en Belgique, c'est-à-dire après qu'ils auront obtenu l'autorisation requise. Indépendamment de cette constatation,

.../...

il convient d'observer que l'article 15, 4°, tel qu'il est formulé, déroge aux dispositions de l'article 2 de la loi du 19 mars 1971 relative à l'équivalence des diplômes et certificats d'études étrangers, aux termes duquel le droit d'exercer en Belgique une profession ou une fonction liée à la possession d'un diplôme ou d'un certificat d'études peut seul être étendu à des ressortissants étrangers

a) par des traités ou des conventions internationales dans le cadre d'un régime de réciprocité;

b) par le Roi, pour des motifs scientifiques ou humanitaires.

Article 16.

La disposition du 1° de l'article 16 ferait mieux l'objet d'un article distinct, rédigé comme suit : "L'institut est représenté dans les actes judiciaires et extra-judiciaires par le Conseil général, au nom duquel agit le président ou le vice-président".

*

Le 2° habilite le Conseil général à veiller à l'application des lois et règlements régissant l'exercice des professions d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier et, plus spécialement, à "dénoncer aux autorités judiciaires toutes infractions aux dispositions de ces lois et règlements".

Le fonctionnaire délégué a précisé que cette formule vise à reconnaître au Conseil général un droit d'initiative lui permettant de mouvoir l'action publique et, le cas échéant, de réclamer des dommages-intérêts en se constituant partie civile. Le Conseil d'Etat ne peut que rappeler, cet égard, les observations qu'il a faites à l'occasion d'une proposition de loi visant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie (Doc. parl. Chambre des Représentants S.E. 1974, n° 54/2) :

.../...

"Le problème du droit d'action dont disposent les associations, principalement celles qui poursuivent un but désintéressé, telles que la ligue pour la moralité publique, la société protectrice des animaux ou de la nature, etc., n'est pas nouveau.

A maintes reprises, il a été rappelé par la doctrine que, dans la plupart des cas, les actions mues par de telles associations n'avaient pas pour but la protection d'intérêts individuels mais bien d'un intérêt collectif et qu'elles ne poursuivaient et n'obtenaient qu'un dédommagement symbolique.

Comme la jurisprudence et la doctrine l'ont souvent observé, ces actions se rapprochent de celle dont dispose l'Etat et qu'il exerce par le truchement du ministère public pour forcer le respect des lois. Par la voie de constitution de partie civile, ces actions tendent en effet, indirectement, d'une part à éviter la répétition de certaines infractions qui portent atteinte à l'intérêt collectif, et d'autre part, à inciter ou à obliger le ministère public à intervenir (voir la note de J. Dabin sous Cass. 9 décembre 1957, dans Revue critique de jurisprudence belge, 1958, p. 251, H. Dupeyron "L'action collective" dans Recueil Dalloz 1952, p. 156; voir aussi J. Van Compernolle, Le droit d'action en justice des groupements, notamment les chapitres III et V).

Jusqu'à présent, la Cour de cassation n'a admis ces actions que dans le chef des unions professionnelles au sens de la loi du 31 mars 1898 sur les unions professionnelles, en se fondant sur les articles 2 et 10 de cette loi (voir Cass. 29 juin 1959, Pas. 1959, I, 1124; 12 octobre 1964, Pas. 1964, I, 152; 28 juin 1968, Pas. 1968, I, 1239).

.../...

En ce qui concerne les groupements autres que les unions professionnelles créées en vertu de la loi de 1898, la Cour a systématiquement rejeté le pouvoir. A la suite d'une action mue par "La ligue pour la défense du cheval de mine", elle s'est exprimée de la manière suivante :

"Attendu que l'arrêt dénoncé relève que la demanderesse pourrait se prévaloir tout au plus d'un intérêt à la répression pénale des actes de cruauté commis envers les chevaux de mine, et qui font l'objet de la poursuite répressive;

Attendu que, comme le constate le jugement dont appel et l'arrêt, pareil intérêt se confond avec l'intérêt social dont la sauvegarde est exclusivement dans l'exercice de l'action publique;" (Cass. 28 mai 1934, Pas. 1934, I, 294; voir aussi Cass. 9 décembre 1957, Pas. 1958, I, 375).

En accordant aux associations visées la possibilité de se constituer partie civile, les auteurs de la proposition de loi s'écartent des principes préconisés par la jurisprudence précitée.

Les développements de la proposition de loi n'énoncent pas les raisons qui, selon ses auteurs, doivent conduire le législateur à habiliter les associations qu'elle décrit aux articles 151bis et 450bis à se porter partie civile devant le juge répressif du chef des infractions à ces dispositions.

Puisqu'il n'est pas requis de lien juridique entre les associations et les victimes des infractions, l'attribution d'un droit à agir en responsabilité civile en cas d'infraction, ne s'explique que par la volonté de consacrer par un droit d'action l'intérêt qu'ont les associations visée à accomplir l'objet qu'elles se sont donné.

.../...

Le recours au mécanisme juridique de la partie civile implique la reconnaissance de principe d'une lésion par l'infraction. Le préjudice ne sera que moral puisqu'il procèdera de l'atteinte portée par l'acte illicite à la valeur que le groupement se donne pour objet de défendre et de promouvoir et qui constitue son but (Van Compernolle, op. cit., p. 390).

En fait, l'action doit la proposition entend pourvoir les associations vise bien davantage la répression et, par là, la prévention de la répétition des infractions qui portent atteinte au but auquel elles se sont attachées, qu'à obenir la réparation d'un dommage moral. Ainsi l'action qu'elles mettent en oeuvre se rapproche-t-elle de l'action publique qui appartient aux parquets près les cours et tribunaux". (Doc. parl., Chambre des Représentants, S.E., 1974, n° 54/2).

Sans préjudice des considérations qui prècèdent, il y a lieu de remarquer qu'au cas où le Gouvernement entend réellement permettre au Conseil général de se porter partie civile pour la réparation du dommage subi par la collectivité des agents et experts immobiliers, cette intention devrait être traduite expressément dans le texte.

*

Quant à la disposition du 4°, il convient d'observer qu'elle règle la composition d'une commission permanente par référence à celle d'une commission d'agréation créée à titre transitoire. Cet inconvénient serait pallié, si le 4° était rédigé comme suit : "d'organiser l'examen de fin de stage devant un jury dont la composition et le fonctionnement sont réglés par le Roi".

* .../...

Au 6°, on écrira "immobiliers" au lieu de "en valeurs immobilières".

Aux termes du 7°, le Conseil général de l'Institut a pour mission de fixer des règles de déontologie qui seront rendues obligatoires par arrêté royal.

On ne peut gère admettre, comme le texte pourrait le faire croire, que dans la pensée des auteurs du projet le Roi serait purement et simplement tenu de rendre obligatoires les règles fixées par le Conseil. Il est dès lors recommandé de rédiger la disposition sous revue comme suit :

"7° de fixer les règles de déontologie, auxquelles le Roi peut attribuer force obligatoire par arrêté délibéré en Conseil des Ministres".

Article 17.

La dernière phrase de l'article 17 serait mieux rédigée comme suit :

"Le président et le vice-président appartiennent à des tableaux différents et à des chambres régionales différentes".

Article 19 à 27.

Les articles 19 à 27 ont trait principalement à la discipline, à la manière dont il peut être statué en matière disciplinaire et à la faculté d'interjeter appel devant une chambre d'appel. Les décisions de la chambre d'appel peuvent faire l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat. L'article 27 règle plus particulièrement la procédure de réhabilitation.

.../...

L'article 19 soumet le refus d'inscription sur la liste des stagiaires ou à l'un des tableaux aux mêmes règles de procédure que celles proposées en matière disciplinaire. Ce procédé se heurte à des objections, déjà en raison du fait qu'il est difficilement concevable que l'organe appelé à décider informe l'intéressé trente jours à l'avance d'un refus d'inscription qui doit en fait encore être décidé, d'autant qu'un recours spécial contre les décisions de cette nature est organisé.

Aussi l'article 19 serait-il mieux scindé en deux groupes de dispositions qui règlent, d'une part, la prodédure d'inscription sur une liste ou à un tableau ainsi que les garanties entourant le refus d'inscription, et, d'autre part, les matières disciplinaires. Les articles suivants devraient alors être adaptés.

Dans le souci de voir se réaliser une certaine uniformité dans l'organisation des différentes professions intellectuelles prestataires de services, le Conseil d'Etat renvoie aux textes correspondants qu'il a proposés dans son avis sur l'avant-projet de loi prérappelé organisant la profession de géomètre-expert immobilier.

*

* *

Dans l'intitulé du titre III, on écrira : "... et de l'examen d'admission des candidats experts-conseils immobiliers".

.../...

Article 37.

L'article 37 serait mieux rédigé comme suit :

"Les dispositions de l'article 9, 2° et 3°, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans la profession d'agent immobilier ... (suite comme au projet)".

Article 38.

A l'article 38, on écrira de même :

"Les dispositions de l'article 10, 2° et 3°, de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui justifient avoir exercé, à la date de la publication de la présente loi, pendant au moins trois ans, la profession d'expert-conseil immobilier ... (suite comme au projet).

Article 39.

Le § 1er gagnerait à être rédigé comme suit :

"§ 1er. Dans les trois mois de la publication de la présente loi, le Roi instituera sur la proposition du Ministre des Classes moyennes, une commission d'agréation et une commission d'agréation d'appel.

La commission d'agréation a pour mission de statuer sur les demandes d'inscription des personnes visées aux articles 37 et 38. Ces demandes doivent, à peine de forclusion, être introduites dans les six mois de la publication au Moniteur belge de l'arrêté qui institue la commission d'agréation.

.../...

Les décisions de la commission d'agréation sont susceptibles d'appel devant la commission d'agréation d'appel. Le Roi détermine le délai et la forme de l'appel et règle la procédure devant la commission d'agréation d'appel.

La commission d'agréation et la commission d'agréation d'appel comprenant chacune une chambre française et une chambre néerlandaise".

Ces dispositions devraient être complétées par des règles qui délimitent les compétences respectives des chambres française et néerlandaise.

*

Aux §§ 2 et 3 du même article, il convient :

- de supprimer, chaque fois au 2°, l'adjectif "supérieur" qui suit le substantif "fonctionnaire",
- d'insérer, chaque fois au 3°, les mots "du personnel enseignant" entre le mot "membre" et les mots "de l'enseignement supérieur ...".

Article 40.

L'article 40, § 1er, devrait commencer par les mots : "Les chambres de la commission d'agréation et de la commission d'agréation d'appel ne peuvent ... (suite comme au projet)".

Au § 2, on remplacera, à l'alinéa 1er, les mots "la commission intéressée" par les mots "la commission d'agréation" et l'on substituera à l'alinéa 2 le texte suivant :

"Le requérant peut se faire assister par un conseil.

.../...

Toute décision de refus doit être motivée et est notifiée au requérant par lettre recommandée à la poste".

Article 41.

L'article 41 doit permettre à l'intéressé de poursuivre ses activités s'il n'a pas été statué sur sa demande d'inscription à l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la publication de la loi en projet.

Il vaudrait mieux le dire expressément à l'article 41 plutôt que par voie de référence à l'application de l'article 36. Aux termes de l'article 45, cet article 36 n'entre, en effet, en vigueur que douze mois après la publication de la loi.

Article 44.

A l'article 44, alinéa 1er, il conviendrait d'écrire "sur base de la durée" au lieu de "par la durée". On remplacera l'alinéa 2 par le texte suivant : "En cas de contestation, il est statué par les Chambres régionales visées à l'article 12".

Article 45.

La loi en projet constituant une importance réforme, qui comporte la création de divers organes, il est recommandé de charger le Roi du soin de fixer la date d'entrée en vigueur de la loi.

Observation finale.

Il se recommande de reprendre également les dispositions du projet qui ont trait à la compétence des cours et tribunaux, sous forme de dispositions modificatives.

.../...

dans le Code judiciaire. Cette observation vise les dispositions relatives à la prestation de serment des agents et des experts-conseils immobiliers devant le tribunal de première instance. Si le projet comportait une telle modification du Code judiciaire, il devrait également être présenté et contresigné par le Ministre de la Justice.

De kamer was samengesteld uit

de Heren : Ch. SMOLDERS, kamervoorzitter,
Messieurs : président de chambre,

H. COREMANS, staatsraden,
A. VANDER STICHELE, conseillers d'Etat,

J. LIMPENS, bijzitters van de afdeling wetgeving,
S. FREDERICQ, assesseurs de la section de législation,

E. VAN VYVE, afdelingsgriffier.
greffier de section.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. Ch. SMOLDERS.

Het verslag werd uitgebracht door de H. M. GROMMEN, eerste auditeur.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. Ch. SMOLDERS.

Le rapport a été présenté par M. M. GROMMEN, premier auditeur.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER, DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

E. VAN VYVE. Ch. SMOLDERS.