KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, achtste kamer, op 3 december 1992 door de Minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen en Landbouw verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar", heeft op 23 maart 1993 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, huitième chambre, saisi par le Ministre des Petites et Moyennes Entreprises et de l'Agriculture, le 3 décembre 1992, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier", a donné le 23 mars 1993 l'avis suivant :

Voorafgaande opmerking.

In de Nederlandse tekst dient, conform de voorschriften van het besluit van de Regent van 9 maart 1946 tot regeling van de spelling der Nederlandse taal alsmede van het koninklijk besluit van 19 augustus 1954 betreffende de schrijfwijze en de woordenschat van de Nederlandse taal, stelselmatig de voorkeurspelling te worden gebruikt.

Aanhef.

Men vulle de eerste aanhefverwijzing aan als volgt :

"... intellectuele beroepen, inzonderheid op de artikelen 1 en 2, gewijzigd bij de wetten van 15 juli 1985 en 30 december 1992;".

Artikel 1.

In de Nederlandse tekst schrijve men : "... en werking bepaald worden door ...".

Artikelen 3 en 4.

Het ware logischer deze artikelen onderling van plaats te verwisselen.

Artikel 3.

1. Men vervange de streepjes door respectievelijk 1° en 2°.

2. De na het tweede streepje (2°) vermelde categorie van personen die niet onder de toepassing van het ontworpen besluit vallen, met andere woorden die niet geacht worden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, omvat de personen die bij het uitoefenen van een of meer van de in artikel 4 genoemde activiteiten slechts hun eigen patrimonium beheren, ofwel hun familiepatrimonium of het patrimonium waarvan zij medeëigenaar zijn of dat van de vennootschap waarvan zij aandeelhouder of vennoot zijn, en dit uitsluitend als bijberoep.

2.1. Het uitzonderen van personen die hun eigen patrimonium beheren moet worden weggelaten, vermits artikel 4, inleidende zin, van het ontwerp het toepassingsgebied beperkt tot activiteiten uitgeoefend "voor rekening van derden".

2.2. Voorts moet worden vastgesteld dat, afgezet tegen het oorspronkelijk verzoekschrift van 11 juli 1991 (Belgisch Staatsblad van 9 augustus 1991, p. 17.567 en volgende), de ontworpen tekst een verruiming van het toepassingsgebied inhoudt doordat hij de uitzonderingen beperkt tot de personen die de beoogde activiteiten als bijberoep uitoefenen, beperking waarvan in voormeld verzoekschrift (onder I, B) geen sprake is. Die beperking werd blijkbaar ingevoegd

op voorstel van de Hoge Raad voor de Middenstand (advies van 22 april 1992, p. 4), advies waarbij de twee betrokken beroepsverbonden zich in hun brief van 9 sepember 1992 hebben aangesloten.

Deze aldus tot stand gebrachte verruiming van het toepassingsgebied is evenwel in strijd met artikel 2, § 4, derde lid, van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, zoals vervangen bij de wet van 30 december 1992, krachtens hetwelk "de aanpassing van een verzoekschrift in geen geval een verruiming van de oorspronkelijk voorgestelde omschrijving ... tot gevolg (mag) hebben".

3. De stellers van het ontwerp zullen moeten nagaan of, naar het voorbeeld van het bepaalde in artikel 3 van het koninklijk besluit van 19 mei 1992 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van boekhouder, het artikel niet moet worden aangevuld met een bepaling krachtens welke het de daarin bedoelde personen verboden is de beroepstitel te voeren.

Artikel 4.

1. Men passe deze bepaling aan als volgt :

"Oefent de beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar in de zin van dit besluit uit, hij die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met :

1° activiteiten van bemiddelaar ...;

2° activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor :

a) ofwel ...;
b) ofwel ... in medeëigendom".

2. De woorden "het onderhandelen of verwezenlijken" na het eerste streepje (dat 1° wordt) voegen niets wezenlijks toe aan de definitie en worden dus beter weggelaten. Daardoor zal de tekst ook nauwer aansluiten bij die van het verzoekschrift.

Artikel 5.

1. Om dezelfde reden als die hiervoren vermeld bij artikel 3, onder 2.2., schrappe men in paragraaf 1, 1°, a), de woorden "licentiaat in bedrijfsbeheer", "licentiaat in stedebouwkunde en ruimtelijke ordening", "licentiaat in de wetenschappen, groep aardrijkskunde, optie landmeetkunde of licentiaat in de geometrologie", "gegradueerde in vastgoed", gegradueerde in de boekhouding", "gegradueerde in de topografie" en "diploma dat toegang verleent tot het beroep

van accountant". Deze diploma's komen immers niet voor in het inleidend verzoekschrift van 11 juli 1991.

2. Met betrekking tot de vermelding van de "akte" van "meetkundige-schatter van onroerende goederen, uitgereikt door de Centrale Examencommissie van de Staat" in paragraaf 1, 1°, a), heeft de gemachtigde ambtenaar meegedeeld dat het gaat om het diploma uitgereikt door de commissie opgericht met toepassing van het koninklijk besluit van 31 juli 1825 houdende bepalingen nopens de uitoefening van het beroep van landmeter. Dit besluit heeft kracht van wet (Raad van State, afdeling administratie, arresten 13.554 en 13.555 van 14 mei 1969).

3. Nog in paragraaf 1, 1°, c), schrijve men : "... dat uitgereikt is overeenkomstig de regelingen betreffende ...". Voorts zullen de stellers van het ontwerp moeten nagaan of deze voorwaarde niet moet worden gepreciseerd naar het voorbeeld van het bepaalde in artikel 5, § 1, 1°, h), van voormeld koninklijk besluit van 19 mei 1992.

Artikel 7.

1. Zoals het is geformuleerd heeft dit artikel geen normatieve waarde. Immers, met toepassing van artikel 2, § 1, tweede lid, van de kaderwet van 1 maart 1976 bepaalt het inleidend verzoekschrift van 11 juli 1991 (Belgisch Staatsblad van 9 augustus 1991, pp. 17.568 en 17.569) het

niveau van de beroepskennis door de opsomming van de vakken waarvan de kandidaat de voldoende kennis dient te bewijzen. Voorts stelt hetzelfde verzoekschrift (ibid., p. 17.570) dat de houders van de aldaar opgesomde diploma's, getuigschriften en akten geacht worden die beroepskennis te bezitten. Artikel 5, § 1, 1°, a), van het ontwerp legt het bezit van een van die diploma's op als voorwaarde om het beroep van vastgoedmakelaar te mogen uitoefenen en de overeenstemmende beroepstitel te voeren. In die omstandigheden is het louter hernemen van de opsomming van voormelde vakken in het ontworpen besluit dus overbodig. Die opsomming zou evenwel nuttig kunnen worden vervangen door een bepaling waarbij het vaststellen van de gelijkwaardigheid van getuigschriften of van de overeenstemming van diploma's alsmede het erkennen van diploma's als bedoeld in respectievelijk b), c), en d) van artikel 5, § 1, 1°, van het ontwerp, zal gebeuren aan de hand van voormelde lijst van vakken.

2. Subsidiair wordt opgemerkt dat de tekst onder "Administratief recht" aldus moet worden aangevuld : "Staat, Gemeenschappen, Gewesten, ondergeschikte besturen, ...".

Artikel 9.

Er blijkt geen plausibele reden voorhanden te zijn om af te wijken van de gangbare termijn van inwerkingtreding. Het artikel wordt derhalve beter weggelaten en het besluit zal dan in werking treden de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Observation préliminaire.

Dans le texte néerlandais, il y a lieu, conformément aux prescriptions de l'arrêté du Régent du 9 mars 1946 portant réglementation de l'orthographe de la langue néerlandaise ainsi qu'à celles de l'arrêté royal du 19 août 1954 relatif à l'orthographe et au vocabulaire de la langue néerlandaise, d'utiliser systématiquement l'orthographe recommandée.

Préambule.

Il convient de compléter le premier alinéa du préambule comme suit :

"... prestataires de services, notamment les articles 1er et 2, modifiés par les lois des 15 juillet 1985 et 30 décembre 1992;".

Article 1er.

Dans le texte néerlandais, on écrira : "... en werking bepaald worden door ...".

Articles 3 et 4.

Il serait plus logique d'intervertir ces articles.

Article 3.

1. Il y aurait lieu de remplacer les tirets respectivement par 1° et 2°.

2. La catégorie mentionnée au second tiret (2°), à savoir celle des personnes qui ne tombent pas dans le champ d'application de l'arrêté en projet, en d'autres termes qui ne sont pas réputées exercer la profession d'agent immobilier, comprend les personnes qui, tout en exerçant une ou plusieurs des activités citées à l'article 4, ne font que gérer leur propre patrimoine, ou leur patrimoine familial, ou le patrimoine dont elles sont copropriétaires, ou celui de la société dont elles sont actionnaires ou associés, et ce exclusivement à titre accessoire.

2.1. Il convient d'omettre l'exception prévue à l'égard des personnes gérant leur propre patrimoine, dès lors que l'article 4, phrase introductive, du projet, limite le champ d'application aux activités exercées "pour le compte de tiers".

2.2. Force est de constater par ailleurs que, comparé à la requête introductive du 11 juillet 1991 (Moniteur belge du 9 août 1991, p. 17.567 et suiv.), le texte en projet implique une extension du champ d'application en ce qu'il limite les exceptions aux personnes exerçant les activités visées à titre accessoire, limitation qui n'est pas évoquée dans la requête précitée (sous I, B). Cette limitation a visiblement été introduite sur la proposition du Conseil supérieur des classes moyennes (avis du 22 avril 1992, p. 2), avis auquel les deux fédérations professionnelles concernées ont exprimé leur adhésion par leur lettre du 9 septembre 1992.

Cette extension du champ d'application, ainsi intervenue, est toutefois contraire à l'article 2, § 4, alinéa 3, de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, remplacé par la loi du 30 décembre 1992, en vertu duquel "en aucun cas, l'adaptation d'une requête ne peut avoir pour effet d'étendre la définition ... initialement proposée".

3. Il appartiendra aux auteurs du projet de vérifier s'il n'y a pas lieu, sur le modèle de l'article 3 de l'arrêté royal du 19 mai 1992 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession de comptable, de compléter l'article par une disposition en vertu de laquelle il est interdit aux personnes qu'elle vise de porter le titre professionnel.

Article 4.

1. Il conviendrait d'adapter cette disposition comme suit :

"Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, déploie pour le compte de tiers :

1° des activités d'intermédiaire ...;

2° des activités d'administrateur de biens, assurant :

a) soit ...;

b) soit ... en copropriété".

2. Au premier tiret (qui devient le 1°), les mots "négocier ou de réaliser" n'ajoutent rien d'essentiel à la définition et devraient donc de préférence être omis. Par cette opération, du reste, le texte serrera de plus près celui de la requête.

Article 5.

1. Pour le même motif que celui dont il est fait état plus haut sous l'article 3, au point 2.2., il convient de supprimer, au paragraphe 1er, 1°, a), les mots "licencié en administration des affaires", "licencié en urbanisme et aménagement du territoire", "licencié en sciences, groupe géographie, option géométrie ou licencié en géométrologie", "gradué en immobilier, "gradué en comptabilité", "gradué en topographie" et "diplôme donnant accès à la profession d'expert comptable". En effet, ces diplômes ne figurent pas dans la requête introductive du 11 juillet 1991.

2. En ce qui concerne le titre de "géomètre-expert immobilier délivré par le Jury central d'Etat", mentionné au paragraphe 1er, 1°, a), le fonctionnaire délégué a communiqué qu'il s'agit du diplôme délivré par la commission créée en application de l'arrêté royal du 31 juillet 1825 contenant des dispositions relativement à l'exercice de la profession d'arpenteur. Cet arrêté a force de loi (Conseil d'Etat, section d'administration, arrêts 13.554 et 13.555 du 14 mai 1969).

3. Au paragraphe 1er, 1°, c), on écrira, dans le texte néerlandais : "... dat uitgereikt is overeenkomstig de regelingen betreffende ...". Par ailleurs, il appartiendra aux auteurs du projet de vérifier s'il n'y a pas lieu de préciser cette condition sur le modèle de l'article 5, § 1er, 1°, h), de l'arrêté royal du 19 mai 1992 précité.

Article 7.

1. Tel qu'il est formulé, cet article est dénué de toute portée normative. En effet, en application de l'article 2, § 1er, alinéa 2, de la loi-cadre du 1er mars 1976, la requête introductive du 11 juillet 1991 (Moniteur belge du 9 août 1991, pp. 17.568 et 17.569) détermine le niveau des connaissances professionnelles en énumérant les matières dans lesquelles le candidat doit justifier de connaissances suffisantes. La même requête précise par ailleurs (ibid., p. 17.570) que les titulaires des diplômes, certificats et titres énumérés sont réputés réunir ces connaissances professionnelles. L'article 5, § 1er, 1°, a), du projet impose la condition d'être titulaire de l'un de ces diplômes pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier et pour porter le titre professionnel y afférent. Dans ces circonstances, il est donc superflu de reproduire telle quelle l'énumération des matières susdites dans l'arrêté en projet. Cette énumération pourrait néanmoins être utilement remplacée par une disposition aux termes de laquelle, pour établir l'équivalence de certificats ou la correspondance de diplômes ainsi que pour reconnaître des diplômes au sens, respectivement, des points b), c) et d) de l'article 5, § 1er, 1°, du projet, il sera procédé en fonction desdites listes de matières.

2. A titre subsidiaire, il est à noter que le texte figurant sous "Droit administratif" doit être complété comme suit : "Etat, Communautés, Régions, pouvoirs subordonnés, ...".

Article 9.

Aucun motif plausible ne semble justifier une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur. Il est donc préférable d'omettre l'article, de sorte que l'arrêté entre en vigueur le dixième jour suivant sa publication au Moniteur belge.

De kamer was samengesteld uit

de Heren : J. NIMMEGEERS, kamervoorzitter,
Messieurs : président de chambre,

W. DEROOVER, staatsraden,
J. VERMEIRE, conseillers d'Etat,

J. GIJSSELS, assessoren van de afdeling wetgeving,
A. ALEN, assesseurs de la section de législation,

Mevrouw : F. LIEVENS, griffier,
Madame : greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J. VERMEIRE.

Het verslag werd uitgebracht door de H. D. ALBRECHT, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. G. VAN HAEGENDOREN, adjunct-referendaris.

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

Le rapport a été présenté par M. D. ALBRECHT, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. G. VAN HAEGENDOREN, référendaire adjoint.

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

F. LIEVENS. J. NIMMEGEERS.