

KONINKRIJK BELGIË

ROYAUME DE BELGIQUE

ADVIES 38.095/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

Avis 38.095/3

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 28 januari 2005 door de Minister van Middenstand verzocht haar van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert", heeft op 23 februari 2005 het volgende advies gegeven:

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, troisième chambre, saisi par la Ministre des Classes moyennes, le 28 janvier 2005, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "fixant les règles de déontologie du géomètre-expert", a donné le 23 février 2005 l'avis suivant:

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

1. Het voor advies voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit strekt ertoe de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert vast te stellen.

Uit de definitie van het begrip "landmeter-expert" in artikel 1, 7°, van het ontwerp blijkt dat de landmeters-experten die onder de toepassing van het ontworpen besluit vallen, degenen zijn die het beroep uitoefenen, hetzij als zelfstandige, hetzij als loontrekkende, in de omstandigheden als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert ¹.

Het ontworpen besluit bevat bepalingen i.v.m. de algemene wijze van uitoefening van het beroep (artikel 3), de verplichtingen van de landmeter-expert ten aanzien van de Federale Raad van landmeters-experten (artikelen 4 tot 7), de verplichtingen van de landmeter-expert in de uitoefening van het beroep (artikelen 8 tot 14) en de verplichtingen van de landmeter-expert ten aanzien van zijn confraters (artikelen 15 en 16).

Voorts bevat het ontwerp bepalingen i.v.m. het beroepsgeheim en de discretieplicht (artikel 17), bepaalt het welke activiteiten behoren tot de uitoefening van het beroep van landmeter-expert (artikel 18) en welke activiteiten daarmee onverenigbaar zijn (artikelen 19 en 20), en regelt het de informatieverstrekking aan het publiek (artikelen 21 en 22).

Ten slotte verklaart het ontworpen besluit de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme van toepassing op de landmeters-experten ingeschreven op het tableau wanneer zij gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen (artikel 23), en bepaalt het de bijdrage die de landmeters-experten moeten betalen aan de cel voor financiële informatieverwerking (artikel 24).

¹De bedoelde loontrekkenden zijn degenen die hun activiteiten als landmeter-expert uitoefenen zonder onder de verantwoordelijkheid of het toezicht te vallen van een landmeter-expert die zelf is ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten (zie hierna, opmerking 2).

2. De meeste bepalingen van het ontworpen besluit vinden rechtsgrond in artikel 8, § 1, van de genoemde wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert. Volgens die bepaling dienen de zelfstandige landmeters-experten zich te houden aan de voorschriften inzake de plichtenleer, vastgesteld bij koninklijk besluit, na advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen. Gelet op artikel 5, tweede lid, van de wet, geldt die verplichting eveneens voor de loontrekkende landmeters-experten die hun activiteiten niet uitoefenen onder het gezag en de verantwoordelijkheid van een landmeter-expert die zelf is ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten ².

De artikelen 23 en 24 van het ontworpen besluit vinden rechtsgrond in respectievelijk de artikelen 2, tweede lid, en 11, § 7, van de genoemde wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

3. In het eerste lid van de aanhef kan de rechtsgrond beter worden gepreciseerd door te verwijzen naar artikel 8, § 1, van de aldaar genoemde wet van 11 mei 2003.

²De regels van de plichtenleer gelden dus niet voor de loontrekkenden die de activiteit van landmeter-expert uitoefenen onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van een landmeter-expert, ingeschreven op het tableau, en evenmin voor de landmeters in overheidsdienst (ambtenaren). Het feit dat de wetgever die categorieën niet onderworpen heeft aan de specifieke voorschriften inzake de plichtenleer, is door het Arbitragehof verenigbaar bevonden met de grondwettelijke beginselen inzake gelijkheid en niet-discriminatie (Arbitragehof, 26 januari 2005, nr. 19/2005, overw. B.8.4).

4. In het tweede lid van de aanhef dient mede naar artikel 11, § 7, van de wet van 11 januari 1993 te worden verwezen (zie opmerking 2).

Men herschrijve dit lid als volgt:

"Gelet op de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, inzonderheid op artikel 2, gewijzigd bij de wet van 10 augustus 1998, en op artikel 11, § 7, gewijzigd bij de wet van 10 augustus 1998;"

Volgens de regels van de wetgevingstechniek moeten de verwijzingen in de aanhef naar akten van dezelfde rang gebeuren in chronologische volgorde. Het eerste en het tweede lid moeten dus met elkaar verwisseld worden.

5. In het derde lid van de aanhef dient de verwijzing naar "artikel 12, 4", van het koninklijk besluit van 11 juni 1993 te worden vervangen door een verwijzing naar "artikel 12, § 2", van dat besluit (zie artikel 24 van het ontwerp), met vermelding van de wijzigingen die deze bepaling heeft ondergaan.

Artikel 18

6. Dit artikel bepaalt wie geacht moet worden het beroep van landmeter-expert op zelfstandige basis uit te oefenen, in de zin van het ontworpen besluit.

De lijst van de aan landmeters-experten voorbehouden beroeps-werkzaamheden, waarvoor een bepaalde opleidingstitel vereist is en waarvoor de betrokkene de eed moet afleggen, is bepaald in artikel 3 van de voornoemde wet van 11 mei 2003. De Koning is niet gemachtigd om die lijst uit te breiden. De activiteiten opgesomd in artikel 18 van het ontwerp moeten dan ook beschouwd worden als activiteiten die behoren tot de bevoegdheid van de landmeters-experten bedoeld in het ontwerp, maar waarvoor dezen niet noodzakelijk het monopolie hebben.

De inleidende zin kan dan ook beter geredigeerd worden als volgt:

.../...

"Tot de bevoegdheid van de landmeter-expert ³ behoren de volgende activiteiten:".

De opsomming in 1°, 2° en 3° moet dan taalkundig beantwoorden aan die inleidende zin. Men schrijve bijvoorbeeld in 1°:

"1° de activiteiten bedoeld in artikel 3 van de wet tot bescherming van de titel en van het beroep;".

7. Artikel 18, 3°, eerste lid, bepaalt dat de landmeter-expert gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar mag uitoefenen, met toepassing van artikel 4, eerste lid, 1°, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar ⁴. Voor deze activiteiten is de landmeter-expert gehouden de regels van de plichtenleer na te leven die zijn vastgesteld door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. De controle op het naleven van deze regels en van de artikelen 4 tot 19 van de voornoemde wet van 11 januari 1993 wordt, luidens het voormelde artikel 18, 3°, eerste lid, uitgeoefend door de Federale Raad of de Federale Raad van Beroep van landmeters-experten, die zal worden bijgestaan door een lid van, naargelang het geval, de Uitvoerende Kamer of de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut.

De artikelen 2 en 5 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-experten regelen de samenstelling van respectievelijk de Federale Raad van landmeters-experten en de Federale Raad van Beroep van landmeters-experten.

³Het is niet nodig, en zelfs niet juist, om te preciseren dat het gaat om de "zelfstandige" landmeters-experten. Uit de definitie van artikel 1, 7°, van het ontwerp blijkt dat de landmeters-experten die onder de toepassing van het ontworpen besluit vallen, degenen zijn die het beroep uitoefenen, hetzij als zelfstandige, hetzij als loontrekkende, in de omstandigheden als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de genoemde wet van 11 mei 2003.

⁴Volgens artikel 4, 1°, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 vallen personen die activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken, en die onderworpen zijn aan de tucht van een erkende beroepsinstantie, niet onder de toepassing van dat besluit.

Nergens wordt in deze artikelen bepaald dat een lid van de Uitvoerende Kamer of van de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars mag deelnemen aan de werkzaamheden van de voormelde federale raden. Evenmin wordt de Koning gemachtigd om de samenstelling van deze federale raden aan te passen.

Het laatste zinsdeel van artikel 18, 3°, eerste lid, moet dan ook uit het ontwerp worden weggelaten. Voor een aanpassing van de samenstelling van de genoemde organen is een wetswijziging vereist.

8. Luidens artikel 18, 3°, tweede lid, is de landmeter-expert ertoe gehouden zich aan te sluiten bij het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars als de gereguleerde vastgoedactiviteiten als hoofdberoep worden uitgeoefend. Volgens dezelfde bepaling bepaalt de Koning, na advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO's, de beoordelingscriteria voor de uitoefening van het beroep als hoofd- of nevenberoep.

Het is niet duidelijk hoe deze bepaling zich verhoudt tot artikel 2 van het genoemde koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Luidens het eerste lid van dit artikel 2 mag niemand als zelfstandige "in hoofd- of bijberoep" het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel voeren van "erkend vastgoedmakelaar B.I.V." of "stagiair-vastgoedmakelaar" als hij niet is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van dat beroep of op de lijst van de stagiairs die door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars bijgehouden worden of, indien hij in het buitenland gevestigd is, als hij geen toestemming heeft verkregen om het beroep occasioneel uit te oefenen.

Indien het de bedoeling is dat landmeters-experten vastgoedactiviteiten in bijberoep mogen verrichten, zonder zich daarvoor te moeten aansluiten bij het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, dan moet artikel 2, eerste lid, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 in die zin gewijzigd of aangevuld worden, uiteraard met inachtneming van de specifieke voorschriften die voor een wijziging van dat besluit gelden.

De bepaling dat de landmeter-expert die vastgoedactiviteiten uitoefent in hoofdberoep zich moet aansluiten bij het Beroepsinstituut, vormt voorts een herhaling van

.../...

wat in artikel 2, eerste lid, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 is bepaald. Het verdient dan ook aanbeveling om in artikel 18, 3°, tweede lid, uitdrukkelijk naar die bepaling te verwijzen ⁵.

Ten slotte is de opdracht aan de Koning om te bepalen wanneer de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar beschouwd moet worden als de uitoefening van een hoofdberoep dan wel als een nevenberoep (lees: bijberoep), een opdracht die primair te maken heeft met het statuut van de vastgoedmakelaar, en slechts subsidiair met dat van de landmeter-expert. Deze bepaling hoort dus niet thuis in het ontworpen besluit, maar in het koninklijk besluit van 6 september 1993.

Artikel 20

9. Volgens artikel 4, § 3, van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert worden de gevallen van belangenconflict, onverenigbaarheid of oneerlijke mededinging "gedefinieerd in de voorschriften inzake de plichtenleer bedoeld in artikel 8, § 1, en door de regels inzake onverenigbaarheid die reglementair zijn vastgelegd voor de uitoefening van andere beroepen". Die bepaling gaat ervan uit dat er geen andere gevallen van belangenconflict, onverenigbaarheid of oneerlijke mededinging zijn dan die welke aldus vastgesteld worden.

Artikel 20 van het ontwerp, dat de bedoelde gevallen opsomt, wekt echter de indruk dat het gaat om een louter exemplatieve opsomming ("onder andere"). Die indruk moet vermeden worden.

De inleidende zin van artikel 20 zou daarom beter geschreven kunnen worden als volgt:

⁵De vastgoedmakelaar die occasioneel activiteiten als landmeter-expert verricht, is gehouden zich voor die activiteiten te gedragen naar de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert. Die wet beperkt de toepassing ervan immers niet tot degenen die de bedoelde activiteiten gewoonlijk uitoefenen.

"Onverminderd de onverenigbaarheden bepaald in de regels inzake de uitoefening van andere beroepen, geven de volgende activiteiten aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging, in de zin van artikel 4, § 3, van de wet tot bescherming van de titel en van het beroep:".

Artikel 22

10. De inleidende zin van dit artikel redigere men als volgt:

"Onverminderd de informatieplicht opgelegd bij andere wettelijke of reglementaire bepalingen, bevatten de door de landmeter-expert ondertekende documenten de volgende gegevens:".

Artikel 25

11. Dit artikel redigere men als volgt:

"Artikel 13 treedt in werking op de eerste dag van de zevende maand na die waarin dit besluit is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 14 treedt in werking op de eerste dag van de maand januari van het jaar na dat waarin dit besluit is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad."

SLOTOPMERKING

12. De Nederlandse tekst van het ontwerp is aan een grondig nazicht toe.

Bij wijze van voorbeeld wordt op enkele onvolkomenheden gewezen.

12.1. In de Nederlandse tekst van het artikel 8, eerste lid, wordt de term "honoraria" gebruikt, terwijl in de artikelen 11, eerste en tweede lid, 16, eerste lid, en 21,

.../...

eerste lid, de term "erelonen" wordt gebruikt. Het verdient aanbeveling steeds dezelfde term te gebruiken.

12.2. De Nederlandse tekst van artikel 12 stemt niet helemaal overeen met de Franse tekst. Zoals de Nederlandse tekst geredigeerd is, blijkt onvoldoende duidelijk welke deontologische regel opgelegd wordt. De Raad van State suggereert om die tekst te redigeren als volgt:

"De landmeter-expert is op professioneel gebied persoonlijk burgerlijk aansprakelijk, overeenkomstig het gemeen recht, alsook contractueel aansprakelijk.

Hij is eveneens aansprakelijk voor elke beroepshandeling gesteld in het kader van de activiteiten van een of meer rechtspersonen."

12.3. In de Nederlandse tekst van artikel 20, 4°, komen ten onrechte de woorden "noch ..., noch ..." voor.

12.4. In de Nederlandse tekst van artikel 21, eerste lid, schrijve men "De landmeter-expert mag aan alle personen..." in plaats van "De landmeter-expert kan aan alle personen ..."

De Nederlandse en de Franse tekst van artikel 21, tweede lid, stemmen niet overeen ("De landmeter-expert mag enkel gebruik maken"/"Le géomètre-expert qui a recours").

12.5. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 2, eerste lid, 17°, van de wet van 11 januari 1993 (artikel 23 van het ontwerp) schrappe men het woord "door".

PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

1. Le projet d'arrêté royal soumis pour avis entend fixer les règles de déontologie du géomètre-expert.

Selon la définition de la notion de "géomètre-expert" de l'article 1^{er}, 7°, du projet, entrent dans le champ d'application de l'arrêté en projet les géomètres-experts exerçant la profession, soit comme indépendant, soit comme salarié selon les modalités visées à l'article 5, alinéa 2, de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert ¹.

L'arrêté en projet contient des dispositions relatives aux modalités générales d'exercice de la profession (article 3), aux obligations du géomètre-expert à l'égard du Conseil fédéral des géomètres-experts (articles 4 à 7), à ses obligations dans l'exercice de sa profession (articles 8 à 14) et à ses obligations à l'égard de ses confrères (articles 15 et 16).

Le projet contient, en outre, des dispositions concernant le secret professionnel et le devoir de discrétion (article 17), déterminant les activités qui relèvent de l'exercice de la profession de géomètre-expert (article 18) et celles qui sont incompatibles avec celle-ci (articles 19 et 20) et réglementant l'information au public (articles 21 et 22).

Enfin, l'arrêté en projet rend la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme applicable aux géomètres-experts inscrits au tableau lorsqu'ils exercent des activités réglementées d'agent immobilier (article 23) et fixe le montant de la contribution due par les géomètres-experts à la cellule de traitement des informations financières (article 24).

¹Les salariés concernés sont ceux qui exercent leurs activités de géomètre-expert sans être sous le contrôle et la responsabilité d'un géomètre-expert inscrit lui-même au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts (voir observation 2 ci-après).

2. La plupart des dispositions de l'arrêté en projet trouvent leur fondement juridique dans l'article 8, § 1^{er}, de la loi précitée du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert. Aux termes de cette disposition, les géomètres-experts indépendants sont tenus de respecter les règles de déontologie fixées par un arrêté royal, après avis du Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises. Eu égard à l'article 5, alinéa 2, de cette loi, cette obligation vaut également pour les géomètres-experts salariés qui n'exercent pas leurs activités sous l'autorité et la responsabilité d'un géomètre-expert lui-même inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts ².

Les articles 23 et 24 de l'arrêté en projet trouvent leur fondement juridique, respectivement dans les articles 2, alinéa 2, et 11, § 7, de la loi précitée du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

3. Dans le premier alinéa du préambule, le fondement juridique serait mieux précisé en faisant référence à l'article 8, § 1^{er}, de la loi du 11 mai 2003 qui y est citée.

4. Dans le deuxième alinéa du préambule, il y a lieu de faire également référence à l'article 11, § 7, de la loi du 11 janvier 1993 (voir observation 2).

²Les règles déontologiques ne s'appliquent dès lors, ni aux salariés exerçant l'activité de géomètre-expert sous le contrôle et la responsabilité d'un géomètre-expert inscrit au tableau, ni aux géomètres occupés par les services publics (fonctionnaires). La Cour d'arbitrage a jugé que le fait que le législateur n'ait pas soumis ces catégories aux obligations spécifiques en matière de déontologie était compatible avec les principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination (Cour d'arbitrage, 26 janvier 2005, n° 19/2005, cons. B.8.4).

On réécrira cet alinéa comme suit:

"Vu la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, notamment l'article 2, modifié par la loi du 10 août 1998, et l'article 11, § 7, modifié par la loi du 10 août 1998;"

Les règles de la légistique imposent que les références faites dans le préambule à des actes d'un même rang le soient dans l'ordre chronologique. Les premier et deuxième alinéas doivent, dès lors, être permutés.

5. Dans le troisième alinéa du préambule, il faut remplacer la référence à l'"article 12, 4"', de l'arrêté royal du 11 juillet 1993 par une référence à l'"article 12, § 2", de cet arrêté (voir l'article 24 du projet) et mentionner les modifications subies par cette disposition.

Article 18

6. Cet article détermine qui doit être considéré comme exerçant la profession de géomètre-expert en qualité d'indépendant, au sens de l'arrêté en projet.

La liste des activités professionnelles réservées aux géomètres-experts pour lesquelles un titre de formation déterminé est requis et pour lesquelles l'intéressé doit prêter serment est fixée à l'article 3 de la loi précitée du 11 mai 2003. Le Roi n'est pas habilité à étendre cette liste. Les activités énumérées à l'article 18 du projet doivent, dès lors, être considérées comme des activités relevant de la compétence des géomètres-experts visés par le projet, mais pour lesquelles ceux-ci ne disposent pas nécessairement d'un monopole.

.../...

Mieux vaudrait, dès lors, rédiger la phrase introductive comme suit:

"Relèvent de la compétence du géomètre-expert ³, les activités suivantes:".

Aux 1°, 2° et 3°, l'énumération doit alors correspondre à cette phrase introductive. On écrira, par exemple, au 1°:

"1° les activités visées à l'article 3 de la loi protégeant le titre et la profession;".

7. L'article 18, 3°, alinéa 1^{er}, dispose que le géomètre-expert peut exercer des activités réglementées d'agent immobilier en application de l'article 4, alinéa 1^{er}, 1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier ⁴. Pour ces activités, le géomètre-expert est tenu de respecter les règles de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers. Selon l'article 18, 3°, alinéa 1^{er}, précité, le Conseil fédéral ou le Conseil fédéral d'appel des géomètres-experts, assisté d'un membre de la Chambre exécutive de l'Institut professionnel ou de la Chambre d'appel, selon le cas, exerce le contrôle du respect de ces règles et des articles 4 à 19 de la loi précitée du 11 janvier 1993.

Les articles 2 et 5 de la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts règlent la composition, respectivement du Conseil fédéral des

³Il n'est ni nécessaire, ni même exact de préciser qu'il s'agit de géomètres-experts "indépendants". Il résulte de la définition de l'article 1^{er}, 7°, du projet que les géomètres-experts relevant du champ d'application de l'arrêté en projet sont ceux qui exercent la profession, soit en qualité d'indépendant, soit en qualité de salarié selon les modalités visées à l'article 5, alinéa 2, de la loi précitée du 11 mai 2003.

⁴Selon l'article 4, 1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, n'entrent pas dans le champ d'application de cet arrêté, les personnes qui exercent une des activités d'agent immobilier en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, et qui sont soumises à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue.

géomètres-experts et du Conseil fédéral d'appel des géomètres-experts. Nulle part ces articles disposent qu'un membre de la Chambre exécutive ou de la Chambre d'appel de l'Institut professionnel des agents immobiliers peut participer aux activités des conseils fédéraux précités. Le Roi n'est pas davantage habilité à adapter la composition de ces conseils fédéraux.

Le dernier membre de phrase de l'article 18, 3°, alinéa 1^{er}, doit dès lors être omis du projet. Une adaptation de la composition des organes précités requiert une modification de la loi.

8. Lorsque les activités immobilières réglementées sont exercées à titre principal, l'article 18, 3°, alinéa 2, impose au géomètre-expert de s'affilier à l'Institut professionnel des agents immobiliers. Selon cette même disposition, le Roi, après avis du Conseil supérieur des indépendants et des PME, fixe les critères d'appréciation de l'exercice à titre principal ou accessoire.

On n'aperçoit pas clairement de quelle manière cette disposition s'articule avec l'article 2 de l'arrêté royal précité du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. Selon le premier alinéa de cet article 2, nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, "à titre principal ou accessoire", la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d'"agent immobilier agréé I.P.I." ou d'"agent immobilier stagiaire", s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut professionnel des agents immobiliers ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession.

Si on entend permettre aux géomètres-experts d'exercer des activités immobilières à titre accessoire en les dispensant de s'inscrire à l'Institut professionnel des agents immobiliers, l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 doit être modifié ou complété en ce sens en respectant, évidemment, les prescriptions spécifiques requises pour une modification de cet arrêté.

En outre, la disposition imposant au géomètre-expert exerçant des activités immobilières à titre principal de s'inscrire à l'Institut professionnel répète la disposition de l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993. Mieux vaut, dès lors, renvoyer expressément à cette disposition à l'article 18, 3°, alinéa 2 ⁵.

Enfin, la délégation fait au Roi de déterminer quand il y a lieu de considérer que la profession d'agent immobilier est exercée à titre principal ou à titre accessoire se rapporte principalement au statut d'agent immobilier et subsidiairement seulement à celui de géomètre-expert. Cette disposition n'a donc pas sa place dans l'arrêté en projet mais dans l'arrêté royal du 6 septembre 1993.

Article 20

9. Selon l'article 4, § 3, de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert, les cas de conflit d'intérêts, d'incompatibilité ou de concurrence déloyale "sont définis par les règles de déontologie visées à l'article 8, § 1^{er}, et par les règles d'incompatibilité fixées réglementairement à l'exercice d'autres professions". Cette disposition postule l'absence d'autres cas de conflit d'intérêts, d'incompatibilité ou de concurrence déloyale que ceux ainsi définis.

L'article 20 du projet contenant l'énumération des cas visés, donne cependant à penser que celle-ci est purement indicative ("notamment"). Il faut bannir cette impression.

Mieux vaudrait, dès lors, rédiger la phrase introductive de l'article 20 comme suit:

"Sans préjudice des incompatibilités définies par les règles relatives à l'exercice d'autres profession, les activités suivantes génèrent un conflit d'intérêts, une

⁵L'agent immobilier exerçant occasionnellement des activités de géomètre-expert est tenu, pour ces activités, de se conformer à la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert. Le champ d'application de cette loi n'est d'ailleurs pas limité à ceux qui exercent les activités visées d'une manière habituelle.

incompatibilité ou constituent un cas de concurrence déloyale au sens de l'article 4, § 3, de la loi protégeant le titre et la profession:".

Article 22

10. On rédigera la phrase introductive de cet article comme suit:

"Sans préjudice du devoir d'information imposé par d'autres dispositions légales ou réglementaires, les documents signés par le géomètre-expert indiquent:".

Article 25

11. On rédigera cet article comme suit:

"L'article 13 entre en vigueur le premier jour du septième mois qui suit celui au cours duquel le présent arrêté est publié au Moniteur belge.

L'article 14 entre en vigueur le premier jour du mois de janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle le présent arrêté est publié au Moniteur belge."

OBSERVATION FINALE

12. Le texte néerlandais du projet mérite une révision approfondie.

Quelques imperfections sont soulignées à titre d'exemple.

12.1. Dans le texte néerlandais de l'article 8, alinéa 1^{er}, est utilisé le terme "honoraria", alors qu'aux articles 11, alinéas 1^{er} et 2, 16, alinéa 1^{er}, et 21, alinéa 1^{er}, est utilisé le terme "erelonen". Mieux vaut utiliser toujours le même terme.

12.2. Le texte néerlandais de l'article 12 ne correspond pas entièrement au texte français. Tel qu'il est rédigé le texte néerlandais ne fait pas apparaître avec suffisamment de clarté quelle est la règle déontologique imposée. Le Conseil d'État suggère de rédiger ce texte comme suit:

"De landmeter-expert is op professioneel gebied persoonlijk burgerlijk aansprakelijk, overeenkomstig het gemeen recht, alsook contractueel aansprakelijk.

Hij is eveneens aansprakelijk voor elke beroepshandeling gesteld in het kader van de activiteiten van een of meer rechtspersonen."

12.3. Les mots "noch ..., noch ...", figurent à tort dans le texte néerlandais de l'article 20, 4°.

12.4. Dans le texte néerlandais de l'article 21, alinéa 1^{er}, on écrira "De landmeter-expert mag aan alle personen ..." au lieu de "De landmeter-expert kan aan alle personen ...".

Les textes néerlandais et français de l'article 21, alinéa 2, ne correspondent pas ("De landmeter-expert mag enkel gebruik maken"/"Le géomètre-expert qui a recours").

12.5. Dans le texte néerlandais de l'article 2, alinéa 1^{er}, 17°, en projet, de la loi du 11 janvier 1993 (article 23 du projet), il y a lieu de supprimer le mot "door".

De kamer was samengesteld uit

La chambre était composée de

de Heren
Messieurs

D. ALBRECHT,

staatsraad, voorzitter,
conseiller d'État, président,

P. LEMMENS,
B. SEUTIN,

staatsraden,
conseillers d'État,

Mevrouw
Madame

A.-M. GOOSSENS,

griffier,
greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. B. SEUTIN.

Het verslag werd uitgebracht door Mevr. G. SCHEPPERS, adjunct-auditeur.

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

Le rapport a été présenté par Mme G. SCHEPPERS, auditeur adjoint.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT,

A.-M. GOOSSENS

D. ALBRECHT