

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 39.391/1

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 14 november 2005 door de Minister van Middenstand verzocht haar van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar", heeft op 16 maart 2006 het volgende advies gegeven:

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

1. Het om advies voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit strekt ertoe het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar te wijzigen, ten einde op een meer uitdrukkelijke wijze te bepalen welke beroepsuitoefenaars niet onder de toepassing van dat besluit vallen. Met het oog hierop wordt artikel 4, eerste lid, 1°, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 vervangen.

2. Rechtsgrond voor het ontwerp wordt geboden door artikel 2, § 7, tweede 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. Die bepaling luidt:

"De Koning kan eveneens het reglementeringsbesluit wijzigen na advies van de Nationale Raad van het beroepsinstituut en van de Hoge Raad voor de Middenstand".

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

1. Rekening houdende met hetgeen hiervoor omtrent de rechtsgrond van het ontwerp is opgemerkt, dient in de aanhef van het ontwerp, voor de verwijzing naar het koninklijk besluit van 6 september 1993, een nieuw lid te worden ingevoegd, geredigeerd als volgt:

"Gelet op de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, inzonderheid op artikel 2, § 7, tweede lid, ingevoegd bij de wet van 10 februari 1998;"

.../...

2. Aan het einde van het eerste lid van de aanhef (dat het tweede lid wordt) schrijve men: "..., inzonderheid op artikel 4, eerste lid;".

3. Nog in de aanhef dient na het lid waarin wordt verwezen naar het advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO, een lid te worden ingevoegd waarin wordt gerefereerd aan het advies van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Artikel 1

1. In de inleidende zin van artikel 1 schrijve men "Artikel 4, eerste lid, 1°" in plaats van "Artikel 4, 1°".

2. In de inleidende zin van het ontworpen artikel 4, eerste lid, 1°, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 schrijve men beter: "Dit besluit is niet van toepassing op:".

3. Met betrekking tot het ontworpen artikel 4, eerste lid, 1°, I, eerste lid, c, waarbij de boekhouders worden uitgesloten van de toepassing van het koninklijk besluit van 6 september 1993, voor zover zij de activiteit van vastgoedmakelaar uitoefenen in bijberoep, moet worden vastgesteld dat het beroep van boekhouder, overeenkomstig artikel 21 van het Reglement van de Plichtenleer ⁽¹⁾, onverenigbaar is met "elke ambachtelijke of handelsactiviteit welke rechtstreeks of onrechtstreeks, individueel of in verenigings- of vennootschapsverband, op zelfstandige basis wordt uitgeoefend". Gelet op deze onverenigbaarheid, welke ook geacht moet worden betrekking te hebben op de uitoefening in bijberoep van activiteiten als vastgoedmakelaar, dient het ontworpen artikel 4, eerste lid, 1°, I, eerste lid, c, uit het ontwerp te worden weggelaten.

⁽¹⁾ Koninklijk besluit van 23 december 1997 tot goedkeuring van het Reglement van Plichtenleer van het Beroepsinstituut van Boekhouders.

4. Met betrekking tot het ontworpen artikel 4, eerste lid, 1°, I, eerste lid, d, waarbij de advocaten worden uitgesloten van de toepassing van het koninklijk besluit van 6 september 1993, voor zover zij de activiteit van vastgoedmakelaar uitoefenen in bijberoep, moet worden vastgesteld dat, krachtens artikel 437, eerste lid, 3°, van het Gerechtelijk Wetboek, het beroep van advocaat onverenigbaar is met het drijven van handel of nijverheid. Gelet op deze onverenigbaarheid, welke ook geacht moet worden betrekking te hebben op de uitoefening in bijberoep van activiteiten als vastgoedmakelaar, dient het ontworpen artikel 4, eerste lid, 1°, I, eerste lid, d, eveneens uit het ontwerp te worden weggelaten.

5. In het ontworpen artikel 4, eerste lid, 1°, I, derde lid, moet, voor zover het in die bepaling gehanteerde vermoeden weerlegbaar is, uitdrukkelijk melding worden gemaakt van de mogelijkheid bedoeld vermoeden te weerleggen.

Slotopmerking

Het verdient aanbeveling het ontwerp aan een bijkomend taalkundig nazicht te onderwerpen, onder meer op het vlak van de punctuatie.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT, W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	A. SPRUYT, M. TISON,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	G. VERBERCKMOES,	griffier.

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

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

G. VERBERCKMOES

M. VAN DAMME

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 39.391/1

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, première chambre, saisi par la Ministre des Classes moyennes, le 14 novembre 2005, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier ", a donné le 16 mars 2006 l'avis suivant:

PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

1. Le projet d'arrêté royal soumis pour avis entend modifier l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier afin de déterminer d'une manière plus explicite les professionnels qui ne relèvent pas de l'application de cet arrêté. À cet effet, il remplace l'article 4, alinéa 1^{er}, 1^o, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993.

2. Le fondement juridique du projet est procuré par l'article 2, § 7, alinéa 2, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services. Cette disposition s'énonce comme suit:

"Après avis du Conseil national de l'institut professionnel et du Conseil supérieur des Classes moyennes, le Roi peut également modifier l'arrêté de réglementation".

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

1. Compte tenu de l'observation formulée à propos du fondement juridique du projet, on insérera dans le préambule, avant la référence à l'arrêté royal du 6 septembre 1993, un alinéa nouveau, rédigé comme suit:

"Vu la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, notamment l'article 2, § 7, alinéa 2, inséré par la loi du 10 février 1998;"

2. À la fin du premier alinéa du préambule (qui devient le deuxième alinéa), on écrira: "... , notamment l'article 4, alinéa 1^{er};"

.../...

3. Toujours dans le préambule, on insérera, après l'alinéa qui fait référence à l'avis du Conseil supérieur des Indépendants et des PME, un alinéa qui se réfère au Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Article 1^{er}

1. Dans la phrase liminaire de l'article 1^{er}, on écrira "L'article 4, alinéa 1^{er}, 1[°]" au lieu de "L'article 4, 1[°]".

2. Dans la phrase introductive de l'article 4, alinéa 1^{er}, 1[°], en projet, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, mieux vaudrait écrire: "Ne sont pas soumis au présent arrêté:".

3. En ce qui concerne l'article 4, alinéa 1^{er}, 1[°], I, alinéa 1^{er}, c, en projet, qui exclut les comptables du champ d'application de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 dans la mesure où ils exercent à titre accessoire l'activité d'agent immobilier, il y a lieu de constater que conformément à l'article 21 du Code de déontologie ⁽¹⁾, la profession de comptable est incompatible avec "toute activité artisanale ou commerciale, qu'elle soit exercée directement ou indirectement, individuellement ou en association ou société en tant qu'indépendant". Eu égard à cette incompatibilité, qui doit également être réputée porter sur l'exercice à titre accessoire d'activités d'agent immobilier, il faut omettre l'article 4, alinéa 1^{er}, 1[°], I, alinéa 1^{er}, c, en projet, du projet.

4. En ce qui concerne l'article 4, alinéa 1^{er}, 1[°], I, alinéa 1^{er}, d, en projet, qui exclut les avocats du champ d'application de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 dans la mesure où ils exercent à titre accessoire l'activité d'agent immobilier, il faut constater qu'en vertu de l'article 437, alinéa 1^{er}, 3[°], du Code judiciaire, la profession d'avocat est incompatible avec l'exercice d'une industrie ou d'un négoce. Eu égard à cette incompatibilité, qui doit également être réputée porter sur l'exercice à titre accessoire d'activités d'agent immobilier, on omettra également l'article 4, alinéa 1^{er}, 1[°], I, alinéa 1^{er}, c, en projet, du projet.

⁽¹⁾ Arrêté royal du 23 décembre 1997 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des Comptables.

5. L'article 4, alinéa 1^{er}, 1°, I, alinéa 3, en projet, doit, dans la mesure où la présomption inscrite dans cette disposition est réfragable, faire expressément mention de la possibilité de renverser la présomption visée.

Observation finale

Il est recommandé de revoir le projet du point de vue de la correction de la langue, notamment sur le plan de la ponctuation.

La chambre était composée de

Messieurs	M. VAN DAMME,	président de chambre,
	J. BAERT, W. VAN VAERENBERGH,	conseillers d'État,
	A. SPRUYT, M. TISON,	assesseurs de la section de législation,
Madame	G. VERBERCKMOES,	greffier.

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

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. W. VAN VAERENBERGH.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

G. VERBERCKMOES

M. VAN DAMME