

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 51.271/1
VAN 10 MEI 2012

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste kamer, op 23 april 2012 door de Minister van Middenstand en KMO's verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit 'tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars', heeft het volgende advies gegeven:

1. Overeenkomstig artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit strekt ertoe de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars te regelen. Het ontwerp impliceert dat er, wat het voornoemde beroepsinstituut betreft, een regeling wordt tot stand gebracht die afwijkt van de algemene regels die in het koninklijk besluit van 27 november 1985¹ zijn vervat inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht. De ontworpen regeling is in ruime mate parallel met die van het voornoemde koninklijk besluit, maar bevat niettemin ook diverse afwijkende bepalingen.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bestaat uit een Nationale Raad, uit Uitvoerende Kamers en uit Kamers van Beroep. In het ontwerp wordt de samenstelling van deze organen geregeld (artikelen 2 tot 10), de organisatie van de verkiezingen voor deze organen (artikelen 11 tot 33) en de werking ervan (artikelen 34 tot 69). Het ontwerp bevat daarnaast een aantal slot- en wijzigingsbepalingen (artikelen 70 tot 74).

3.1. Onder voorbehoud van hetgeen onder 3.2 wordt vermeld, kan de ontworpen regeling worden geacht rechtsgrond te vinden in artikel 7, § 3, vierde lid, van de kaderwet van 3 augustus 2007 ‘betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen’, dat de Koning opdraagt om – wat de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep van de betrokken beroepsinstituten betreft – het aantal leden, de voorwaarden tot verkiesbaarheid en de regels inzake verkiezing, alsmede de werkingsregels te bepalen.

3.2. Artikel 73 van het ontwerp beoogt een wijziging aan te brengen in het koninklijk besluit van 6 september 1993 ‘tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar’. Die wijziging kan, zoals het koninklijk besluit van 6 september 1993 zelf, geacht worden rechtsgrond te vinden in artikel 2 van de voornoemde kaderwet van 3 augustus 2007. Die wetsbepaling luidt:

¹ Koninklijk besluit van 27 november 1985 ‘tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht’.

“De Koning kan op verzoek van één of meer belanghebbende beroepsverbonden en minstens twee nationale interprofessionele federaties en na advies van de Hoge Raad, beslissen de beroepstitel van een dienstverlenend intellectueel beroep te beschermen en de uitoefeningsvoorwaarden voor dat beroep vast te stellen.

De Koning kan de reglementeringen, vastgesteld krachtens deze titel, actualiseren.”

VORMVEREISTEN

4.1. Uit artikel 19/1, § 1, van de wet van 5 mei 1997 ‘betreffende de coördinatie van het federale beleid inzake duurzame ontwikkeling’ vloeit voort dat in beginsel elk voorontwerp van wet, elk ontwerp van koninklijk besluit en elk voorstel van beslissing dat ter goedkeuring aan de Ministerraad moet worden voorgelegd, aanleiding moet geven tot een voorafgaand onderzoek met betrekking tot de noodzaak om een effectbeoordeling inzake duurzame ontwikkeling uit te voeren.

Naar het zeggen van de gemachtigde heeft dergelijk onderzoek nog niet plaats gevonden. Dit dient alsnog te gebeuren. Indien uit dit voorafgaand onderzoek bovendien zou blijken dat een effectbeoordeling in de zin van artikel 19/2 van dezelfde wet noodzakelijk is, en als gevolg van die effectbeoordeling wijzigingen zouden worden aangebracht in de tekst van het ontwerp, zoals die thans om advies aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, is voorgelegd, zullen deze wijzigingen eveneens om advies aan de Raad moeten worden voorgelegd.

4.2. Tenzij ervan wordt uitgegaan dat artikel 73 van het ontwerp een “actualisering” betreft in de zin van artikel 2, tweede lid, van de kaderwet van 3 augustus 2007, dient aan het voornoemde artikel 73 overeenkomstig het bepaalde in artikel 2, eerste lid, van diezelfde wet een “verzoek van één of meer belanghebbende beroepsverbonden en minstens twee nationale interprofessionele federaties” en een advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, ten grondslag te liggen.

ALGEMENE OPMERKINGEN

5. De nummering van de hoofdstukken en de afdelingen van het ontwerp dient te worden gecorrigeerd. “Section 4”² van hoofdstuk III, “Verkiezing van de voorzitter, de eerste ondervoorzitter, de tweede ondervoorzitter en de penningmeester”, dient “Afdeling 3” van hoofdstuk III te worden (en niet hoofdstuk II, zoals opgegeven in de Franse tekst). Het hoofdstuk

² In de Nederlandse tekst dient uiteraard van “Afdeling” melding te worden gemaakt.

“Regels inzake werking” is niet “Hoofdstuk III”, maar wel “Hoofdstuk IV”. Afdeling 4, “De verenigde Kamers”, van dat hoofdstuk moet “Afdeling 5” worden, terwijl de daaropvolgende afdeling “Aan de Nationale Raad en de Kamers gemene bepalingen”, “Afdeling 6” dient te worden. Het hoofdstuk met “Slot- en wijzigingsbepalingen” is niet “Hoofdstuk IV”, maar “Hoofdstuk V”. Bovendien laat de nummering van de verschillende onderverdelingen van de Franse tekst van het ontwerp ook in menig ander opzicht te wensen over. Men schrijve bijvoorbeeld: “Chapitre Premier”, “Section 1^{ère}”, enz. in plaats van “Chapitre 1^{er}”, “Section 1^{ère}”, enz.

6. In sommige bepalingen van het ontwerp wordt een afwijkende terminologie gebruikt voor inhoudelijk identieke begrippen. Ter wille van de duidelijkheid van de ontworpen regeling en de rechtszekerheid zou voor inhoudelijk identieke begrippen steeds eenzelfde terminologie moeten worden gebruikt en dit in zowel de Nederlandse als de Franse tekst. Zo komt in de Franse tekst telkens het woord “mandat” voor, maar worden in de Nederlandse tekst blijkbaar de termen “mandaat” en “ambtstermijn” door elkaar gebruikt (vergelijk bijvoorbeeld artikel 7, eerste lid, met de artikelen 7, tweede lid, en 10, tweede lid, van het ontwerp). De “rechtkundige assessor” (“*assesseur juridique*”)³ wordt in de Nederlandse tekst van artikel 47, eerste lid, “rechtkundige bijzitter” genoemd. De “taalgroepen” in de onderscheiden organen van het Beroepsinstituut worden in de Franse tekst van het ontwerp nu eens als “*groupe linguistique*” (zie bijvoorbeeld artikel 40, eerste lid), dan eens als “*appartenance linguistique*” (artikelen 40, derde lid, en 64, §§ 1 en 2) omschreven.

De tekst van het ontwerp zou op het vlak van de terminologie aan een bijkomend onderzoek moeten worden onderworpen met het oog op een grotere uniformiteit. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de terminologie die in de kaderwet van 3 augustus 2007 wordt gebezigd.

7. Er moet ook op worden toegezien dat overlappingen zoveel als mogelijk worden vermeden. Dergelijke overlapping bestaat tussen het bepaalde in de artikelen 9, § 4, en 10, derde lid, wat de erin beoogde onverenigbaarheid betreft, in artikel 43, § 1, vijfde lid, wat het vereiste van lidmaatschap van het Instituut in hoofde van de twee commissarissen betreft, tussen de artikelen 47, eerste lid, en 50, zevende lid, waarin telkens wordt bepaald dat de rechtkundig assessor voor de vergadering van de Uitvoerende Kamer wordt uitgenodigd, maar niet aan de beraadslaging deelneemt, en tussen het tweede en het derde lid van artikel 55 waarin wordt bepaald dat het beroep bij de Kamer van Beroep “schorsende kracht” of “een opschortend effect” heeft. De leesbaarheid van een normatieve tekst hoeft niet extra te worden belast door dergelijke

³ In artikel 9, § 4, van de kaderwet van 3 augustus 2007 wordt de term “rechtkundig assessor” gebruikt.

overbodige hernemingen van bepalingen. Het ontwerp dient derhalve ook op dat vlak te worden aangepast.

8. In diverse bepalingen van het ontwerp wordt voorgeschreven dat beslissingen “met redenen worden omkleed” (artikelen 48 en 53, derde lid), “speciaal worden gemotiveerd” (artikel 52, § 2, tweede lid), of “op een naar behoren gemotiveerde manier” tot stand moeten komen (artikel 55, derde lid). Indien de stellers van het ontwerp met deze gedifferentieerde omschrijvingen beogen tot uitdrukking te brengen dat verschillende eisen worden gesteld aan de beoogde motiveringen, dienen zij die verschillen duidelijker tot uiting te brengen in de tekst van het ontwerp. Worden geen inhoudelijk verschillende eisen gesteld aan de onderscheiden motiveringen, dan moet voor een eenvormige omschrijving van de beoogde motiveringsverplichtingen worden geopteerd.

9. De ontworpen regeling noopt tot een aanpassing van andere verordenende bepalingen dan die vermeld in de artikelen 72 en 73 van het ontwerp. Zo dient ook het bepaalde in artikel 1 van het reeds genoemde koninklijk besluit van 6 september 1993 te worden geactualiseerd.⁴

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

10. Aan het einde van het eerste lid van de aanhef van het ontwerp schrijve men “intellectuele beroepen, artikelen 2 en 7, § 3, gewijzigd bij de wet van 18 april 2010;”.⁵

11. Onmiddellijk na het tweede lid dient een lid te worden toegevoegd aan de aanhef, waarin wordt verwezen naar het koninklijk besluit van 6 september 1993, waarvan de wijziging wordt beoogd in artikel 73 van het ontwerp.⁶

⁴ Artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 luidt: “Er wordt een Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (B.I.V.) opgericht waarvan de regels inzake organisatie en werking bepaald worden door het koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht.”

⁵ Naar artikel 2 van de kaderwet van 3 augustus 2007 moet enkel worden verwezen indien artikel 73 in het ontwerp wordt behouden. Zie wat dat betreft immers de opmerkingen onder 4.2. en 31.

⁶ Ook deze opmerking geldt onder voorbehoud van het handhaven van artikel 73 in het ontwerp.

Artikel 9

12. Bij de aanvang van artikel 9 van het ontwerp moet in de Nederlandse tekst van “§ 1.” melding worden gemaakt.

13. In artikel 9, § 1, moet worden geschreven “zoals bepaald in artikel 9, § 5, van de wet” in plaats van “zoals bepaald in artikel 8, § 5, van de wet”.

Artikel 14

14. Het artikel dat aanvangt met de woorden “Ten minste twee maanden” moet in de Nederlandse tekst worden vernummerd tot artikel 14.

15. In artikel 14, eerste lid, van het ontwerp is de “voorzitter van de Nationale Raad” allicht de “voorzitter van de Raad”, waarvan melding wordt gemaakt aan het einde van artikel 13. Een meer eenvormige terminologie ware ook wat dat betreft verkieslijk.

Artikel 33

16. Aan het einde van de Nederlandse tekst van artikel 33, vijfde lid, 2°, van het ontwerp schrijve men “die de leeftijd van zestig jaar hebben bereikt”.

Artikel 34

17. Met het oog op een correct taalgebruik, schrijve men in de Franse tekst van artikel 34 van het ontwerp “sont prises à l’unanimité des membres présents”.

Artikel 43

18. Artikel 43 dient in de Franse tekst aan te vangen als volgt: “§ 1. Au plus tard ...”.

19. Duidelijkheidshalve en naar analogie van de Franse tekst schrijve men in de Nederlandse tekst van artikel 43, § 1, tweede lid, van het ontwerp: “Uiterlijk twee weken na de goedkeuring van het begrotingsontwerp door de Nationale Raad legt deze het ontwerp voor aan ...”.

20. In artikel 43, § 1, derde lid, stemt met de term “kalenderdagen”, in de Nederlandse tekst, telkens het woord “jours” in de Franse tekst overeen. Ter wille van de rechtszekerheid wordt de Franse terminologie op dat punt beter afgestemd op die van de Nederlandse tekst.

Artikel 45

21. De ISO-code “EUR” wordt enkel gebruikt in tabellen.⁷ Men vervange derhalve telkens de afkorting “EUR” door “euro” in artikel 45, §§ 1 tot 4, van het ontwerp.

Artikel 51

22. De in artikel 51, § 1, van het ontwerp bedoelde inlichtingen, tuchtklachten of geschillen inzake erelonen, dienen blijkbaar eerst te worden voorgelegd aan de rechtskundig assessor alvorens er een verwijzing naar de Uitvoerende Kamer kan volgen. Duidelijkheidshalve zou dergelijk procedureverloop op een meer expliciete wijze tot uitdrukking moeten worden gebracht in de tekst van het ontwerp.

23. In artikel 51, § 3, vierde lid, wordt melding gemaakt van een “secretaris”. Het blijkt pas uit artikel 66 van het ontwerp om welke secretaris het gaat. Ter wille van een goed begrip van het ontwerp schrijve men daarom in artikel 51, § 3, vierde lid – en waar nodig in nog andere bepalingen van het ontwerp –⁸ “tussen de functie van secretaris, bedoeld in artikel 66, en referendaris in hetzelfde dossier”.

Artikel 53

24. In de Nederlandse tekst van de tweede zin van artikel 53, vierde lid, van het ontwerp, schrijve men “Op straffe van nietigheid maakt de kennisgeving melding van ...”.

25. Indien in de Nederlandse tekst van artikel 53, achtste lid, met de “bezwaarde partij” (partie opposante) wordt bedoeld op de partij die verzet aantekent, wordt dat best in die bewoordingen tot uitdrukking gebracht in de tekst van het ontwerp.

⁷ *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling 6.4 te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

⁸ Zo onder meer in artikel 55, eerste lid, van het ontwerp.

Artikel 55

26. De redactie van de Franse tekst van artikel 55, tweede lid, van het ontwerp moet worden herzien.

27. In de Nederlandse tekst van het derde lid van artikel 55 moet worden geschreven “De Uitvoerende Kamer” in plaats van “De Kamer”.

Artikel 57

28. Indien de “verslaggever”, vermeld in artikel 57, derde lid, van het ontwerp, het werkend of plaatsvervangend lid is dat door de voorzitter is aangewezen overeenkomstig artikel 57, tweede lid, wordt dat best duidelijker aangegeven in de tekst van het ontwerp. In de Franse tekst moet de eerste zin van artikel 57, derde lid, als volgt worden herschreven: “Lors de la désignation du rapporteur, il est loisible au président de fixer un délai dans lequel le dossier doit être examiné.”

Artikel 62

29. Men schrappe de woorden “van het huidige besluit”.

Artikel 72

30. Aan het einde van artikel 72 van het ontwerp schrijf men “worden de artikelen 6, derde lid, en 9, derde lid, ingevoegd bij het koninklijk besluit van 12 december 2010, opgeheven.”

Artikel 73

31. Artikel 73 van het ontwerp beoogt een lid toe te voegen aan artikel 5, § 1, van het koninklijk besluit van 6 september 1993, luidend:

“[D]e verplichtingen voorzien in [deze] § moeten strikt worden uitgelegd.”

Afgezien van hetgeen met betrekking tot deze bepaling reeds is opgemerkt onder “Vormvereisten”, nr. 4.2, moet worden vastgesteld dat de draagwijdte ervan onduidelijk is.

In de eerste plaats blijkt niet precies op welke “verplichtingen” wordt bedoeld.⁹ Daarenboven rijst de vraag in welke zin de beoogde “strikte uitlegging” moet worden begrepen en op welke wijze de betrokken “verplichtingen” dan wel tot op heden werden uitgelegd.

Rekening houdend met het voorgaande, lijkt de ontworpen bepaling niet ongewijzigd in het ontwerp te kunnen worden behouden.

⁹ Artikel 5, § 1, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 bevat een opsomming van voorwaarden waaraan de titularissen van het gereglementeerde beroep van vastgoedmakelaar moeten voldoen.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT,	
	W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	M. RIGAUX,	assessoren van de
	L. DENYS,	afdeling Wetgeving,
Mevrouw	M. VERSCHRAEGHEN,	toegevoegd griffier.

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

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

M. VERSCHRAEGHEN

M. VAN DAMME

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 51.271/1
DU 10 MAI 2012

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 et des PME, le 23 avril 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté royal 'déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers', a donné l'avis suivant :

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté royal soumis pour avis a pour objet de régler l'organisation et le fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers. En ce qui concerne l'institut professionnel précité, il instaure un régime qui s'écarte des règles générales énoncées dans l'arrêté royal du 27 novembre 1985 ¹ concernant l'organisation et le fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services. Pour une large part, le régime en projet est analogue à celui de l'arrêté royal précité, mais il contient également diverses dispositions dérogatoires.

L'Institut professionnel des agents immobiliers comporte un Conseil national, des Chambres exécutives et des Chambres d'appel. Le projet règle la composition de ces organes (articles 2 à 10), l'organisation des élections pour ces organes (articles 11 à 33) et leur fonctionnement (articles 34 à 69). Le projet contient en outre un certain nombre de dispositions finales et modificatives (articles 70 à 74).

3.1. Sous réserve de l'observation formulée au point 3.2, on peut considérer que le régime en projet trouve un fondement juridique dans l'article 7, § 3, alinéa 4, de la loi-cadre du 3 août 2007 'relative aux professions intellectuelles prestataires de services' qui charge le Roi de déterminer le nombre, les conditions d'éligibilité et les modalités d'élection des membres du Conseil national, des Chambres exécutives et des Chambres d'appel des instituts professionnels concernés ainsi que les règles de fonctionnement de ces organes.

3.2. L'article 73 du projet a pour objet de modifier l'arrêté royal du 6 septembre 1993 'protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier'. On peut considérer que cette modification, tout comme l'arrêté royal du 6 septembre 1993 lui-même, trouve un fondement juridique dans l'article 2 de la loi-cadre précitée du 3 août 2007. Cette disposition législatives s'énonce comme suit :

¹ Arrêté royal du 27 novembre 1985 'déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services'.

« À la demande d'une ou de plusieurs fédérations professionnelles intéressées et d'au moins deux fédérations nationales interprofessionnelles et après avis du Conseil supérieur, le Roi peut décider de protéger le titre professionnel et d'arrêter les conditions d'exercice d'une profession intellectuelle prestataire de services.

Le Roi peut actualiser les réglementations arrêtées en vertu du présent titre ».

FORMALITÉS

4.1. Il découle de l'article 19/1, § 1^{er}, de la loi du 5 mai 1997 'relative à la coordination de la politique fédérale de développement durable' que les avant-projets de loi, les projets d'arrêté royal et les propositions de décisions devant être soumises à l'approbation du Conseil des ministres, doivent en principe faire l'objet d'un examen préalable de la nécessité de réaliser une évaluation d'incidence sur le développement durable.

Selon le délégué, cet examen n'a pas encore eu lieu. Cette formalité doit encore être accomplie. Si cet examen préalable devait en outre révéler qu'une évaluation d'incidence au sens de l'article 19/2 de cette même loi est nécessaire et si, consécutivement à cette évaluation d'incidence, des modifications devaient être apportées au texte du projet, tel qu'il est à présent soumis au Conseil d'État, section de législation, pour avis, il y aurait lieu de soumettre également ces modifications à l'avis du Conseil.

4.2. À moins de considérer que l'article 73 du projet concerne une « actualisation » au sens de l'article 2, alinéa 2, de la loi-cadre du 3 août 2007, l'article 73 précité doit s'appuyer, conformément à l'article 2, alinéa 1^{er}, de cette même loi, sur une « demande d'une ou de plusieurs fédérations professionnelles intéressées et d'au moins deux fédérations nationales interprofessionnelles » ainsi que sur un avis du Conseil supérieur des indépendants et des petites et moyennes entreprises.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

5. La numérotation des chapitres et des sections du projet doit être revue. La « Section 4 »² du chapitre III (et non du chapitre II, tel qu'il est mentionné dans le texte français), « Élection du président, du premier vice-président, du second vice-président et du trésorier », doit devenir la « Section 3 » du chapitre III. Le chapitre « Règles de fonctionnement » n'est pas le « Chapitre III », mais le « Chapitre IV ». La section 4 « Les chambres réunies » de ce chapitre doit devenir la « Section 5 », tandis que la section suivante « Dispositions communes au

² Dans le texte néerlandais, on écrira évidemment « Afdeling ».

Conseil national et aux Chambres » doit devenir la « Section 6 ». Le chapitre « Dispositions finales et modificatives » n'est pas le « Chapitre IV », mais bien le « Chapitre V ». Par ailleurs, la numérotation des différentes divisions du texte français du projet laisse à désirer à bien d'autres égards encore. Par ex. « Chapitre Premier », « Section 1^{ère} », etc., au lieu de « Chapitre 1^{er} », « Section 1^{ère} », etc.

6. Certaines dispositions du projet utilisent une terminologie différente pour désigner des notions fondamentalement identiques. Par souci de clarté du régime en projet et dans l'intérêt de la sécurité juridique, il y aurait lieu de toujours utiliser la même terminologie pour des notions dont le contenu est identique, et ce tant dans le texte français que dans le texte néerlandais. Ainsi, alors que le texte français utilise chaque fois le terme « mandat », le texte néerlandais emploie indifféremment les termes « mandaat » et « ambtstermijn » (comparer, par exemple, l'article 7, alinéa 1^{er}, avec les articles 7, alinéa 2, et 10, alinéa 2, du projet). Dans le texte néerlandais de l'article 47, alinéa 1^{er}, « l'assesseur juridique » (« rechtskundige assessor »³) est appelé « rechtskundige bijzitter ». Dans le texte français du projet, les groupes linguistiques des divers organes de l'Institut professionnel sont tantôt désignés par « groupe linguistique » (voir par exemple l'article 40, alinéa 1^{er}), tantôt par « appartenance linguistique » (articles 40, alinéa 3, et 64, §§ 1^{er} et 2).

Le texte du projet devrait être réexaminé du point de vue terminologique afin de le rendre plus uniforme. En outre, on tiendra compte de la terminologie utilisée dans la loi-cadre du 3 août 2007.

7. On veillera également à éviter autant que possible les doubles emplois. Il en existe entre les articles 9, § 4, et 10, alinéa 3, en ce qui concerne l'incompatibilité qui y est visée, à l'article 43, § 1^{er}, alinéa 5, en ce qui concerne la qualité de membre de l'Institut requise pour les deux commissaires, entre les articles 47, alinéa 1^{er}, et 50, alinéa 7, qui énoncent chaque fois que l'assesseur juridique est invité à la réunion de la Chambre exécutive, mais ne prend pas part aux délibérations, et entre les alinéas 2 et 3 de l'article 55 du texte néerlandais qui disposent que le recours devant la Chambre d'appel a « schorsende kracht » ou « een opschortend effect ». Pour être lisible, un texte normatif ne doit pas être surchargé de ces répétitions superflues de dispositions. Dès lors, on adaptera le projet aussi à cet égard.

8. Diverses dispositions du projet prescrivent que les décisions « sont motivées » (articles 48 et 53, alinéa 3), « spécialement motivée[s] » (article 52, § 2, alinéa 2) ou doivent être prises « de manière dûment motivée » (article 55, alinéa 3). Si les auteurs du projet entendent exprimer, par ces formulations différenciées, que les motivations visées sont soumises à

³ L'article 9, § 4, de la loi-cadre du 3 août 2007, utilise le terme « rechtskundig assessor ».

différentes conditions, ils doivent indiquer plus clairement ces différences dans le texte du projet. S'ils n'entendent pas soumettre les différentes motivations à des conditions substantiellement différentes, ils doivent opter pour une définition uniforme des obligations de motivation visées.

9. Le régime en projet nécessite d'adapter d'autres dispositions réglementaires que celles mentionnées aux articles 72 et 73 du projet. Ainsi, il faudra également actualiser l'article 1^{er} de l'arrêté royal précité du 6 septembre 1993 ⁴.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

10. À la fin du premier alinéa du préambule du projet, on écrira « prestataires de services, les articles 2 et 7, § 3, modifiés par la loi du 18 avril 2010 ; » ⁵.

11. Immédiatement après le deuxième alinéa du préambule, on insérera un alinéa faisant référence à l'arrêté royal du 6 septembre 1993 que l'article 73 du projet vise à modifier ⁶.

Article 9

12. On fera précéder le texte néerlandais de l'article 9 du projet par la mention « § 1. ».

13. À l'article 9, § 1^{er}, on écrira « conformément à l'article 9, § 5, de la loi » au lieu de « comme prévu à l'article 8, § 5, de la loi ».

⁴ L'article 1^{er} de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 dispose : « Il est créé un Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.) dont les règles d'organisation et de fonctionnement sont déterminées par l'arrêté royal du 27 novembre 1985 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services ».

⁵ L'article 2 de la loi-cadre du 3 août 2007 ne doit être visé que si l'article 73 est maintenu dans le projet. Voir en effet, sur ce point, les observations 4.2 et 31.

⁶ Cette observation vaut également sous réserve du maintien de l'article 73 dans le projet.

Article 14

14. Dans le texte néerlandais, l'article commençant par les mots « Ten minste twee maanden » doit devenir l'article 14.

15. À l'article 14, alinéa 1^{er}, du projet, le « président du Conseil national » est sans doute le « président du Conseil » qui est mentionné à la fin de l'article 13. Il serait préférable d'utiliser une terminologie plus uniforme également à cet égard.

Article 33

16. À la fin du texte néerlandais de l'article 33, alinéa 5, 2°, du projet, on écrira « die de leeftijd van zestig jaar hebben bereikt ».

Article 34

17. Par souci de correction du texte français, on écrira à l'article 34 du projet « sont prises à l'unanimité des membres présents ».

Article 43

18. On rédigera le début du texte français de l'article 43 comme suit : « 1^{er}. Au plus tard ... ».

19. Par souci de clarté et par analogie avec le texte français, on écrira dans le texte néerlandais de l'article 43, § 1^{er}, alinéa 2, du projet : « Uiterlijk twee weken na de goedkeuring van het begrotingsontwerp door de Nationale Raad legt deze het ontwerp voor aan ... ».

20. À l'article 43, § 1^{er}, alinéa 3, le terme « kalenderdagen », dans le texte néerlandais, correspond chaque fois au mot « jours » dans le texte français. Dans l'intérêt de la sécurité juridique, mieux vaudrait aligner la terminologie du texte français sur celle du texte néerlandais.

Article 45

21. Le code ISO « EUR » est uniquement employé dans les tableaux⁷. Par conséquent, on remplacera chaque fois l'abréviation « EUR » par « euros » à l'article 45, §§ 1^{er} à 4, du projet.

Article 51

22. Manifestement, les informations, les plaintes en matière disciplinaire ou les litiges en matière d'honoraires, visés à l'article 51, § 1^{er}, du projet, doivent d'abord être soumis à un assesseur juridique avant le renvoi éventuel devant une Chambre exécutive. Par souci de clarté, cette procédure devrait être formulée de manière plus explicite dans le texte du projet.

23. À l'article 51, § 3, alinéa 4, il est question d'un « secrétaire ». Ce n'est qu'à l'article 66 du projet qu'il se déduit de quel secrétaire il s'agit. Pour une bonne compréhension du projet, on écrira par conséquent à l'article 51, § 3, alinéa 4 – et si nécessaire, dans d'autres dispositions du projet⁸ – « entre la fonction de secrétaire, visée à l'article 66, et de référendaire dans un même dossier ».

Article 53

24. Dans le texte néerlandais de la deuxième phrase de l'article 53, alinéa 4, du projet, on écrira « Op straffe van nietigheid maakt de kennisgeving melding van ... ».

25. Si, dans le texte néerlandais de l'article 53, alinéa 8, les mots « bezwaarde partij » (partie opposante) visent la partie qui fait opposition, il serait préférable de le formuler expressément dans le texte du projet.

Article 55

26. Il s'impose de remanier le texte français de l'article 55, alinéa 2, du projet.

⁷ *Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation 6.4, à consulter sur le site Internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

⁸ Entre autres, à l'article 55, alinéa 1^{er}, du projet.

27. Dans le texte néerlandais de l'article 55, alinéa 3, on écrira « De Uitvoerende Kamer » au lieu de « De Kamer ».

Article 57

28. Si le « rapporteur » mentionné à l'article 57, alinéa 3, du projet, est le membre effectif ou suppléant qui est désigné par le président conformément à l'article 57, alinéa 2, il serait préférable de l'indiquer clairement dans le texte du projet. Dans le texte français, il s'impose de remanier la première phrase de l'article 57, alinéa 3, comme suit : « Lors de la désignation du rapporteur, il est loisible au président de fixer un délai dans lequel le dossier doit être examiné ».

Article 62

29. On supprimera les mots « du présent arrêté ».

Article 72

30. À la fin de l'article 72 du projet, on écrira « les articles 6, alinéa 3, et 9, alinéa 3, insérés par l'arrêté royal du 12 décembre 2010, sont abrogés ».

Article 73

31. L'article 73 du projet vise à ajouter un alinéa à l'article 5, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, rédigé comme suit :

« [L]es obligations prévues au présent § sont d'interprétation stricte ».

Sans préjudice des observations qui ont déjà été formulées au sujet de cette disposition lors de l'examen des « Formalités », n° 4.2, force est de constater que sa portée n'est pas claire.

Tout d'abord, on n'aperçoit pas clairement de quelles « obligations » il s'agit⁹. La question se pose en outre de savoir dans quel sens il faut comprendre la « stricte interprétation » et comment les « obligations » concernées ont été interprétées jusqu'à ce jour.

Compte tenu de ce qui précède, la disposition en projet ne paraît pas pouvoir être maintenue en l'état dans le projet.

⁹ L'article 5, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 énumère une série de conditions auxquelles les titulaires de la profession réglementée d'agent immobilier doivent satisfaire.

La chambre était composée de

Messieurs	M. VAN DAMME,	président de chambre,
	J. BAERT, W. VAN VAERENBERGH,	conseillers d'État,
	M. RIGAUX, L. DENYS,	assesseurs de la section de législation,
Madame	M. VERSCHRAEGHEN,	greffier assumé.

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

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

M. VERSCHRAEGHEN

M. VAN DAMME