

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 51.447/1
VAN 21 JUNI 2012

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste kamer, op 31 mei 2012 door de Minister van Middenstand, KMO's en Zelfstandigen verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van wet 'houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar', heeft het volgende advies gegeven:

1. Met toepassing van 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 VAN HET ONTWERP VAN WET

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van wet bevat een specifieke regeling van de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar. In de memorie van toelichting bij het ontwerp worden de redenen voor het totstandbrengen van een specifieke regeling voor vastgoedmakelaars verduidelijkt met verwijzing naar de specificiteit van het beroep en de ontwikkeling van de activiteiten van bemiddelaar en syndicus die steeds vaker voorkomen bij vastgoedmakelaars.

De ontworpen regeling is, wat de structuur van de tekst en de voorwaarden voor de beroepsuitoefening en het voeren van de beroepstitel betreft, in ruime mate geïnspireerd door de Kaderwet ‘betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen’, gecodificeerd bij het koninklijk besluit van 3 augustus 2007. De ontworpen regeling moet worden gelezen in samenhang met de voornoemde Kaderwet, in die zin dat de basisregels die in de Kaderwet zijn opgenomen en die in het algemeen gelden ten aanzien van de beroepsinstituten van de dienstverlenende intellectuele beroepen, ook van toepassing blijven op het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

3. In artikel 2, 5°, van het ontwerp stemmen de woorden “bepalende bijstand”, in de Nederlandse tekst, niet overeen met de woorden “assistance déterminée”, in de Franse tekst. Indien het de bedoeling zou zijn om de Franse tekst beter op de Nederlandse tekst af te stemmen zouden de woorden “assistance déterminante” meer correct zijn. In ieder geval dienen beide teksten op dat punt met elkaar in overeenstemming te worden gebracht.

4. Men redigere artikel 2, 8°, van het ontwerp als volgt:

“8° de Kaderwet: de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij het koninklijk besluit van 3 augustus 2007;”.

5. In artikel 2, 10°, van het ontwerp is de verwijzing naar “artikel 8” onduidelijk. In artikel 8 van het ontwerp wordt niet van de bedoelde “Raad” melding gemaakt, terwijl in artikel 8 van de Kaderwet geen melding wordt gemaakt van een “Nederlandstalige” of “Franstalige-Duitstalige Raad”. De betrokken verwijzing dient derhalve te worden aangepast.

Artikel 3

6. Rekening houdend met de definitie die is opgenomen in artikel 2, 9°, van het ontwerp, moet in artikel 3, eerste lid, van het ontwerp de afkorting “BIV” worden vervangen door het woord “Instituut”.

7. In artikel 3, eerste lid, wordt bepaald dat het tableau van vastgoedmakelaars en de lijst van stagiairs “worden opgesplitst in twee kolommen, waarbij de ene de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en de andere de vastgoedmakelaars-syndici bevat”. Artikel 4, § 1, eerste lid, voorziet in de inschrijving van de verschillende categorieën van vastgoedmakelaars op het tableau of de lijst van stagiairs “in de kolom van het beroep dat men uitoefent”. De rentmeesters, die de derde categorie van vastgoedmakelaars uitmaken, moeten overeenkomstig artikel 4, § 1, tweede lid, ingeschreven zijn “op minstens een van de twee kolommen van het genoemde tableau”. De vraag die daarbij rijst is of dat inhoudt dat de activiteit van rentmeester voorbehouden is aan personen die aan de beroepsvereisten voldoen van bemiddelaar, respectievelijk syndicus, dan wel dat de rentmeester kan opteren voor de ene of de andere kolom, zonder aan de vereisten van de betrokken beroepscategorieën te moeten voldoen. Het ontwerp dient op dat punt te worden verduidelijkt.

Tevens is onduidelijk op welke wijze de in artikel 3, eerste lid, bedoelde “kolommen” zich verhouden tot het “deeltableau”, waarvan melding wordt gemaakt in artikel 12, tweede lid, 3°, van het ontwerp.

8. De bevoegdheid die in artikel 3, tweede lid, van het ontwerp aan de Koning wordt gedelegeerd, betreft blijkens de bewoordingen van dat lid uitsluitend het geval waarin activiteiten worden uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon. De bespreking van die bepaling in de memorie van toelichting lijkt er evenwel op te wijzen dat de betrokken bepaling een meer algemene draagwijdte heeft. Ter wille van de rechtszekerheid wordt de tekst van de memorie van toelichting op dat punt beter afgestemd op de tekst van artikel 3, tweede lid, van het ontwerp. De bevoegdheid die in deze laatste bepaling aan de Koning wordt toegekend, is daarenboven op sommige punten te weinig afgebakend. Zo kan men zich afvragen welk soort “bijzondere controles” door de wetgever worden beoogd. Op dat punt zou, minstens in de memorie van toelichting, enige verduidelijking kunnen worden gegeven.

Artikel 4

9. Luidens artikel 4, § 3, van het ontwerp kan de Koning de beoefenaars van vrije beroepen vrijstellen van de verbodsbepalingen bedoeld in paragraaf 1 van dat artikel, in welk geval “deze laatsten moeten voldoen aan de voorschriften van de plichtenleer die van toepassing zijn op de vastgoedmakelaars, zoals beoogd in hoofdstuk 3 van deze wet”.

Gevraagd of uit artikel 4, § 3, van het ontwerp dient te worden afgeleid dat personen die reeds in een andere hoedanigheid aan een plichtenleer en tuchtregeling zijn onderworpen (zoals bijvoorbeeld de notarissen), bijkomend worden onderworpen aan de plichtenleer en tuchtregeling van de vastgoedmakelaars van zodra zij in het ontwerp bedoelde activiteiten ontplooiën, deelde de gemachtigde mee:

“Concernant les notaires (art. 4, § 3), il s’agit, à l’instar des autres titulaires de professions libérales, de leur appliquer à la fois leur propre déontologie et celle des agents immobiliers lorsque ceux-ci exercent une activité d’agent immobilier.”

Ter wille van de duidelijkheid en de rechtszekerheid zou in de tekst van het ontwerp kunnen worden geëxpliciteerd dat de betrokken personen, benevens aan de plichtenleer van hun vrij beroep, tevens moeten voldoen aan de plichtenleer van de vastgoedmakelaars. Ook wordt best vermeld of de onderwerping aan die plichtenleer tot gevolg heeft dat, specifiek wat betreft de vastgoedbemiddeling, het Instituut hierdoor bevoegd wordt om de overeenstemmende tuchtsancties op te leggen, hieronder mede begrepen het opleggen van een beroepsverbod. Het verdient daarenboven aanbeveling om te voorzien in een verplichte mededeling aan de andere tuchtverheid van mogelijke tuchtonderzoeken of -sancties in het kader van de vastgoedbemiddeling.

10. Zoals in de memorie van toelichting het geval is, wordt in artikel 4, § 4, van het ontwerp beter geëxpliciteerd dat de lijst van mede-eigendommen moet worden overgemaakt “aan het Instituut”.

Artikel 5

11. In de Nederlandse tekst van artikel 5 van het ontwerp moet het woord “vastgoedmakelaar-tussenpersoon” worden vervangen door “vastgoedmakelaar-bemiddelaar” (zie artikel 2, 5°, van het ontwerp).

Artikel 8

12. Uit artikel 8, tweede lid, volgt dat in een *pro forma* inschrijving wordt voorzien voor buitenlandse dienstverleners. Evenwel lijkt dit *pro forma*-karakter in het gedrang te komen door de verplichting om in voorkomend geval het bewijs te leveren van verzekeringsdekking en van financiële draagkracht die wordt opgelegd aan de vastgoedmakelaars die op grond van artikel 8 gebruik maken van hun recht op vrije dienstverlening. Het komt aan de stellers van het ontwerp toe om met betrekking tot de inschrijving een coherente regeling uit te werken en hierbij tevens rekening te houden met de bepalingen van de Dienstenrichtlijn.

13. In verband met het in artikel 8, derde lid, bedoelde bewijs van financiële draagkracht rijst de vraag of het ter zake een bijkomende voorwaarde betreft waaraan moet worden voldaan om de *pro forma* inschrijving bij het Instituut te verrichten. In de mate het bewijs van de financiële draagkracht al ten behoeve van de erkenning in het land van oorsprong werd geleverd, valt niet in te zien waarom nog bijkomende attesten moeten worden voorgelegd, ook al zijn deze afkomstig van kredietinstellingen in het land van herkomst.

Artikel 9

14. Ter wille van de leesbaarheid schrijve men in de Franse tekst van artikel 9, § 2, eerste lid, van het ontwerp, “n’est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs”.

15. De stellers van het ontwerp doen er goed aan om in artikel 9, § 2, tweede lid, 1° (niet: 1), te verduidelijken wat wordt bedoeld met de woorden “de diensten waar zij wordt uitgeoefend”. Indien hiermee wordt gerefereerd aan de afdelingen of directies binnen de rechtspersoon die de activiteit ontplooit, wordt dat best met zoveel woorden in de tekst van het ontwerp tot uitdrukking gebracht.

Artikel 10

16. Men vervange de woorden “bedoeld in 1° of 4° van het voorgaande artikel” door de woorden “bedoeld in artikel 9, § 1, 1° of 4°”.

Artikel 13

17. Artikel 13 van het ontwerp dient in de Nederlandse tekst aan te vangen met de vermelding “§ 1.”.

18. Aan het einde van de inleidende zin van artikel 13, § 1, stemmen de woorden “met de volgende tuchtstraffen”, in de Nederlandse tekst, niet overeen met de woorden “d’une ou plusieurs des peines disciplinaires suivantes”, in de Franse tekst. Deze discordantie moet worden weggewerkt.

Artikel 15

19. In artikel 15, eerste lid, van het ontwerp moet worden verwezen naar “artikel 9, § 4, van de Kaderwet” en niet naar “artikel 8, § 4” van die wet.

20. Aan het einde van artikel 15, eerste lid, wordt bepaald dat de opdrachten van de rechtskundige assessoren en hun plaatsvervangers “worden vastgelegd door de Koning”. In de memorie van toelichting wordt evenwel vermeld dat, zoals ook in artikel 9, § 4, van de Kaderwet wordt bepaald, de assessoren worden belast met het bijstaan van de uitvoerende kamers in de uitoefening van hun taken. Deze afbakening van de bevoegdheid van de rechtskundige assessoren moet in de tekst van het ontwerp worden ingeschreven. De Koning kan dan de bevoegdheden van de assessoren nader omschrijven binnen het kader van de voornoemde bijstandstaak. Is het daarentegen de bedoeling om de Koning toe te laten om de rechtskundige assessoren ook met andere taken te belasten dan die welke op de voornoemde bijstandstaak betrekking hebben,¹ dan dient in het ontwerp te worden aangegeven welk soort taken wordt beoogd.

21. Luidens het bepaalde in artikel 15, tweede lid, kan de Minister anticipatief een einde maken aan de functies van de rechtskundige assessor conform de voorwaarden bepaald door de Koning. In de memorie van toelichting wordt vermeld dat hiermee de gevallen worden beoogd “waarbij de rechtskundig assessor meerdere malen afwezig is zonder geldige reden”. Indien het de bedoeling is om de mogelijkheid van voortijdige beëindiging van de functies van de rechtskundige assessor te beperken tot dat ene geval, dient dit als zodanig te worden vermeld in de tekst van het ontwerp. Vraag is dan of in die hypothese de Koning nog bevoegd moet worden gemaakt om de “voorwaarden” van de voortijdige beëindiging te bepalen.

¹ Zie in dat verband ook opmerking 19.

22. In artikel 15, derde lid, tweede streepje, van het ontwerp, stemmen de woorden “een geschil tegen het Instituut”, in de Nederlandse tekst, niet overeen met de woorden “qui l’oppose ou peut l’opposer à l’Institut”, in de Franse tekst. Ook deze discordantie moet worden weggewerkt.

Artikel 16

23. In artikel 16, derde lid, van het ontwerp is onvoldoende duidelijk vanaf wanneer van het bestaan van een “malversatie” kan worden gewaagd. Er zouden, minstens in de memorie van toelichting, een aantal elementen moeten worden aangegeven die dergelijk begrip nader kunnen afbakenen. Dit geldt des te meer daar de vastgoedmakelaar kan worden geschorst of van de lijst geschrapt ingeval malversatie wordt vastgesteld.

Artikel 19

24. In artikel 19, § 1, eerste lid, van het ontwerp wordt aan de rechtskundige assessor de bevoegdheid verleend om “de bewarende maatregelen [te] nemen die de voorzichtigheid eist en de belanghebbende zelfs [te] verbieden het beroep te beoefenen gedurende ten hoogste drie maanden”. Dergelijke opdracht lijkt de loutere “bijstandstaak” van de rechtskundige assessor, die de wetgever blijkbaar voor ogen heeft (zie nr. 15 in dit advies), te overstijgen. Derhalve rijst de vraag of de coherentie van de ontworpen regeling ermee gediend is om nog als uitgangspunt te nemen dat de rechtskundige assessoren “belast [zijn] met het bijstaan van de uitvoerende kamers in de uitoefening van hun taken”, zoals de commentaar bij artikel 15 in de memorie van toelichting nochtans laat uitschijnen.

25. In artikel 19, § 1, tweede lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de erin beoogde termijn op verzoek van de rechtskundige assessor kan worden verlengd door de uitvoerende kamer. Volgens de memorie van toelichting is een verlenging van de periode van bewarende maatregelen met zes maanden mogelijk. Volgens de tekst van het ontwerp heeft de verlenging evenwel veeleer betrekking op de termijn gedurende dewelke het verbod geldt om het beroep uit te oefenen. Afhankelijk van de bedoeling van de stellers van het ontwerp dienen de tekst van het ontwerp en die van de memorie van toelichting beter op elkaar te worden afgestemd. Indien het bovendien effectief de bedoeling is om in een maximumtermijn van verlenging van zes maanden te voorzien, dient die bedoeling in artikel 19, § 1, van het ontwerp tot uitdrukking te worden gebracht.

Artikel 23

26. In artikel 23, tweede lid, van het ontwerp, wordt bepaald dat de erin bedoelde processen-verbaal bewijskracht hebben “tot tegenbewijs”. Gelet op het zeer technische karakter van de in het geding zijnde wetgeving en op de daarmee samenhangende moeilijkheid om de inbreuken op die wetgeving vast te stellen, is het niet onredelijk dat aan de processen-verbaal die door de aangestelde ambtenaren worden opgesteld, een bijzondere wettelijke bewijswaarde wordt toegekend, die een uitzondering vormt op de algemene regel dat een proces-verbaal geldt als loutere inlichting.²

Artikel 24

27. In artikel 24, eerste lid, van het ontwerp wordt er voor de omschrijving van de beoogde personen verwezen naar “de toepassing van deze titel”. Dergelijke verwijzing is evenwel zonder voorwerp aangezien het ontwerp niet ingedeeld is in titels. De tekst van het ontwerp dient op dit punt derhalve te worden gecorrigeerd.

Artikel 26

28. Men late artikel 26 van het ontwerp aanvangen als volgt: “De uitvoeringsbesluiten van de Kaderwet die van toepassing zijn op het Instituut en die niet strijdig zijn met ...”.

² Zie ook GwH 14 oktober 2010, nr. 111/2010, B.12.3.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT,	
	W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	M. RIGAUX,	assessoren van de
	M. TISON,	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 51.447/1
DU 21 JUIN 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, de PME et des Indépendants, le 31 mai 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de loi 'organisant la profession d'agent immobilier', 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 DU PROJET DE LOI

2. L'avant-projet de loi soumis pour avis établit des règles spécifiques organisant la profession d'agent immobilier. L'exposé des motifs du projet précise les raisons qui justifient l'élaboration d'une réglementation spécifique pour les agents immobiliers en évoquant la spécificité de la profession et le développement des activités d'intermédiaire et de syndic que les agents immobiliers exercent de plus en plus souvent.

La structure de la réglementation en projet, de même que les conditions de l'exercice de la profession et du port du titre sont largement inspirées de la loi-cadre 'relative aux professions intellectuelles prestataires de services', codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007. Le texte en projet doit être lu en combinaison avec cette loi-cadre, en ce sens que les règles fondamentales qu'elle comporte et qui s'appliquent d'une manière générale aux instituts professionnels des professions intellectuelles prestataires de services continuent également à s'appliquer à l'Institut professionnel des agents immobiliers.

EXAMEN DU TEXTE

Article 2

3. À l'article 2, 5°, du projet, les mots « assistance déterminée » figurant dans le texte français ne correspondent pas aux mots « bepalende bijstand » figurant dans le texte néerlandais. Si les auteurs du projet veulent mieux aligner le texte français sur le texte néerlandais, les mots « assistance déterminante » seraient plus adéquats. En tout état de cause, il faut harmoniser les deux textes sur ce point.

4. L'article 2, 8°, du projet sera rédigé comme suit :

« 8° la loi-cadre : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007; ».

5. À l'article 2, 10°, du projet, la référence à « l'article 8 » n'est pas claire. L'article 8 du projet ne fait pas mention du « Conseil » visé, tandis que l'article 8 de la loi-cadre ne fait pas mention d'un conseil « néerlandophone » ou « franco-germanophone ». Cette référence sera par conséquent adaptée.

Article 3

6. Eu égard à la définition figurant à l'article 2, 9°, du projet, on remplacera à l'article 3, alinéa 1^{er}, de celui-ci, l'abréviation « IPI » par le mot « Institut ».

7. L'article 3, alinéa 1^{er}, dispose que le tableau des agents immobiliers et la liste des stagiaires sont « scindés en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics ». L'article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, prévoit d'inscrire les différentes catégories d'agents immobiliers au tableau ou sur la liste des stagiaires « dans la colonne de la profession qu'il[s] exerce[nt] ». Les régisseurs, qui constituent la troisième catégorie d'agents immobiliers, doivent, conformément à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 2, être inscrits « à au moins une des deux colonnes dudit tableau ». À cet égard, la question se pose de savoir si cela signifie que l'activité de régisseur est réservée à des personnes qui satisfont aux conditions d'exercice, soit de la profession d'intermédiaire, soit de celle de syndic, ou bien si le régisseur peut opter pour l'une ou l'autre colonne, sans devoir satisfaire aux exigences des catégories professionnelles concernées. Le projet doit être plus précis sur ce point.

De même, on ne distingue pas quelle est la relation entre les « colonnes » visées à l'article 3, alinéa 1^{er}, et le « sous-tableau » dont fait état l'article 12, alinéa 2, 3°, du projet.

8. Selon la formulation de l'article 3, alinéa 2, du projet, la compétence déléguée au Roi concerne exclusivement le cas dans lequel des activités sont exercées dans le cadre d'une personne morale. Les commentaires de l'exposé des motifs relatifs à cette disposition semblent toutefois indiquer que celle-ci a une portée plus générale. La sécurité juridique commande de mieux faire correspondre le texte de l'exposé des motifs au texte de l'article 3, alinéa 2, du projet sur ce point. La compétence que cette dernière disposition attribue au Roi est en outre, sur certains points, insuffisamment circonscrite. On peut ainsi s'interroger relativement à la nature des « contrôles particuliers » visés par le législateur. Il serait judicieux d'apporter quelques précisions sur ce point, à tout le moins dans l'exposé des motifs.

Article 4

9. L'article 4, § 3, du projet permet au Roi de dispenser les titulaires de professions libérales des interdictions visées au § 1^{er} de cet article, auquel cas, « ces derniers doivent respecter les règles de déontologie applicables aux agents immobiliers, telles que visées au chapitre 3 de la présente loi ».

À la question de savoir s'il faut déduire de l'article 4, § 3, du projet que les personnes déjà soumises à une déontologie et à un régime disciplinaire en une autre qualité (comme les notaires par exemple), sont aussi soumises à la déontologie et au régime disciplinaire des agents immobiliers dès qu'elles exercent des activités visées dans le projet, le délégué a répondu :

« Concernant les notaires (art. 4, § 3), il s'agit, à l'instar des autres titulaires de professions libérales, de leur appliquer à la fois leur propre déontologie et celle des agents immobiliers lorsque ceux-ci exercent une activité d'agent immobilier ».

La clarté et la sécurité juridique commandent que le texte du projet précise, qu'outre la déontologie de leur profession libérale, les personnes concernées doivent également respecter la déontologie des agents immobiliers. Il serait également de préciser si le fait d'être soumis à cette déontologie implique que l'Institut se voit alors attribuer, spécifiquement pour la négociation immobilière, le pouvoir d'infliger les sanctions disciplinaires correspondantes, y compris une interdiction professionnelle. Il est en outre recommandé d'imposer que les éventuelles instructions ou sanctions disciplinaires relatives à la négociation immobilière soient communiquées à l'autre autorité disciplinaire.

10. Il serait préférable, comme le fait l'exposé des motifs, que l'article 4, § 4, du projet précise que la liste des copropriétés doit être transmise « à l'Institut ».

Article 5

11. Dans le texte néerlandais de l'article 5 du projet, le mot « vastgoedmakelaar-tussenpersoon » doit être remplacé par « vastgoedmakelaar-bemiddelaar » (voir l'article 2, 5°, du projet).

Article 8

12. L'article 8, alinéa 2, prévoit une inscription *pro forma* pour les prestataires de services étrangers. Ce caractère *pro forma* semble cependant remis en question par l'obligation qui peut, le cas échéant, être imposée aux agents immobiliers qui, sur le fondement de l'article 8, font usage de leur droit à la libre prestation de services, d'apporter une preuve d'assurance couvrant la responsabilité professionnelle ainsi qu'une preuve de capacité financière. Il appartient aux auteurs du projet d'établir des règles d'inscription cohérentes tout en tenant compte des dispositions de la directive sur les services.

13. La question se pose de savoir si la preuve de capacité financière visée à l'article 8, alinéa 3, doit être considérée en l'occurrence comme une condition supplémentaire d'inscription *pro forma* à l'Institut. Dans la mesure où la preuve de la capacité financière a déjà été apportée pour permettre l'agrément dans le pays d'origine, on n'aperçoit pas pourquoi des attestations complémentaires devraient encore être présentées, même si elles sont délivrées par des organismes de crédit du pays de provenance.

Article 9

14. Dans un souci de lisibilité, on écrira dans le texte français de l'article 9, § 2, alinéa 1^{er}, du projet, « n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs ».

15. À l'article 9, § 2, alinéa 2, 1^o (pas : 1), il serait bon que les auteurs du projet précisent la portée des mots « des services où elle est exercée ». S'il s'agit d'ainsi viser les départements ou directions de la personne morale qui déploie l'activité, il serait préférable que le texte du projet le mentionne d'une manière explicite.

Article 10

16. On remplacera les mots « visée au 1^o ou au 4^o de l'article précédent » par les mots « visée à l'article 9, § 1^{er}, 1^o ou 4^o ».

Article 13

17. Au début du texte néerlandais de l'article 13 du projet, on mentionnera « § 1 ».

18. À la fin de la phrase introductive de l'article 13, § 1^{er}, les mots « d'une ou plusieurs des peines disciplinaires suivantes » figurant dans le texte français, ne correspondent pas aux mots « met de volgende tuchtstraffen » figurant dans le texte néerlandais. Cette discordance doit être éliminée.

Article 15

19. L'article 15, alinéa 1^{er}, du projet doit faire référence à l'« article 9, § 4, de la loi-cadre » et non pas à l'« article 8, § 4 » de cette loi.

20. À la fin de l'article 15, alinéa 1^{er}, il est précisé que les missions des assesseurs juridiques et de leurs suppléants « sont fixées par le Roi ». L'exposé des motifs mentionne cependant que, comme le prévoit également l'article 9, § 4, de la loi-cadre, les assesseurs sont chargés d'assister les chambres exécutives dans l'exercice de leurs missions. Cette définition de la compétence des assesseurs juridiques doit être inscrite dans le texte du projet. Le Roi pourra alors préciser quelles sont les compétences des assesseurs dans le cadre de cette mission d'assistance. S'il s'agit en revanche d'habiliter le Roi à également charger les assesseurs juridiques de tâches étrangères à celles concernant cette mission d'assistance¹, le projet doit indiquer la nature des tâches visées.

21. L'article 15, alinéa 2, permet au ministre de mettre fin anticipativement aux fonctions de l'assesseur juridique dans les conditions que le Roi détermine. L'exposé des motifs mentionne que sont ainsi visés les cas « où l'assesseur juridique s'absente à plusieurs reprises sans motif valable ». Si l'intention est de limiter à cet unique cas la possibilité de mettre fin anticipativement aux fonctions de l'assesseur juridique, il faut le mentionner explicitement dans le texte du projet. Reste alors à savoir si dans cette hypothèse, il y a encore lieu d'habiliter le Roi à déterminer les « conditions » de la fin anticipée.

22. À l'article 15, alinéa 3, deuxième tiret, du projet, les mots « qui l'oppose ou peut l'opposer à l'Institut » figurant dans le texte français, ne correspondent pas aux mots « een geschil tegen het Instituut » figurant dans le texte néerlandais. Cette discordance doit également être éliminée.

¹ Voir également à ce sujet l'observation 19.

Article 16

23. L'article 16, alinéa 3, du projet ne permet pas de déterminer avec suffisamment de précision à partir de quand on peut considérer qu'il y a une « malversation ». Il faudrait qu'à tout le moins l'exposé des motifs indique un certain nombre d'éléments permettant de mieux circonscrire cette notion. Cela s'impose d'autant plus que l'agent immobilier peut être suspendu ou radié de la liste en cas de malversations.

Article 19

24. L'article 19, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du projet permet à l'assesseur juridique de « prendre les mesures conservatoires que la prudence exige et notamment faire défense à l'intéressé d'exercer la profession pendant une période n'excédant pas trois mois ». Une telle attribution semble excéder la simple « mission d'assistance » que le législateur veut apparemment confier à l'assesseur juridique (voir le n° 15 du présent avis). On peut dès lors se demander si, au regard de la cohérence des règles en projet, il est judicieux de maintenir le principe selon lequel les assesseurs juridiques « sont chargés d'assister les chambres exécutives dans l'exercice de leurs missions », comme le laisse cependant entendre le commentaire de l'exposé des motifs relatif à l'article 15.

25. L'article 19, § 1^{er}, alinéa 2, du projet dispose, qu'à la demande de l'assesseur juridique, le délai qui y est visé peut être prorogé par la chambre exécutive. L'exposé des motifs indique que la période d'application des mesures conservatoires peut être prorogée pour six mois. Selon le texte du projet, la prorogation concerne toutefois plutôt le délai durant lequel s'applique l'interdiction d'exercer la profession. Il faudra assurer une meilleure correspondance entre les textes du projet et de l'exposé des motifs au regard de l'intention des auteurs du projet. En outre, si ces derniers veulent effectivement prévoir un délai maximal de six mois pour la prorogation, il y a lieu de le mentionner à l'article 19, § 1^{er}, du projet.

Article 23

26. L'article 23, alinéa 2, du projet dispose que les procès-verbaux qui y sont visés font foi « jusqu'à preuve du contraire ». Compte tenu du caractère très technique de la législation en cause et de la difficulté corrélatrice de constater les infractions à celle-ci, il n'est pas déraisonnable d'avoir attribué aux procès-verbaux rédigés par les agents commissionnés une

force probante particulière, faisant exception à la règle générale selon laquelle un procès-verbal vaut en tant que simple renseignement ².

Article 24

27. L'article 24, alinéa 1^{er}, du projet définit les personnes qui y sont visées en faisant référence « au présent titre », qui leur est applicable. Le projet n'étant pas divisé en titres, cette référence est toutefois dépourvue d'objet. Le texte du projet sera par conséquent corrigé sur ce point.

Article 26

28. Le début de l'article 26 du projet sera rédigé comme suit : « Les arrêtés d'exécution de la loi-cadre qui s'appliquent à l'Institut et qui ne sont pas contraires à ... ».

² Voir également Cour constitutionnelle, n° 111/2010 du 14 octobre 2010, B.12.3.

La chambre était composée de

Messieurs	M. VAN DAMME,	président de chambre,
	J. BAERT, W. VAN VAERENBERGH,	conseillers d'État,
	M. RIGAUX, M. TISON,	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