



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 57.716/1/V
van 2 september 2015

over

een voorontwerp van wet ‘tot
wijziging van de wet van
11 februari 2013 houdende
organisatie van het beroep van
vastgoedmakelaar’

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

avis 57.716/1/V
du 2 septembre 2015

sur

un avant-projet de loi
‘modifiant la loi du
11 février 2013 organisant la
profession d’agent immobilier’

Op 18 juni 2015 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Middenstand en KMO's verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 4 augustus 2015 ^(*), en nogmaals verlengd tot 4 september 2015, een advies te verstrekken over een voorontwerp van wet 'tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar'.

Het voorontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 11 augustus 2015. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Bert THYS, staatsraden, Michel TISON, assessor, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Paul DEPUYDT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Wilfried VAN VAERENBERGH, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 2 september 2015.

*

Le 18 juin 2015, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Classes moyennes et des PME à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé de plein droit jusqu'au 4 août 2015 ^(**), et après encore prorogé jusqu'au 4 septembre 2015, sur un avant-projet de loi 'modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier'.

L'avant-projet a été examiné par la première chambre des vacations le 11 août 2015. La chambre était composée de Marnix VAN DAMME, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Bert THYS, conseillers d'État, Michel TISON, assesseur, et Greet VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Paul DEPUYDT, premier auditeur chef de section.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Wilfried VAN VAERENBERGH, conseiller d'État.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 2 septembre 2015.

*

(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege wordt verlengd met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

(**) Ce délai résulte de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, *in fine*, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu'il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

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 rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN WET

2. Het voorontwerp van wet strekt er in hoofdzaak toe om het personele toepassingsgebied van de wet van 11 februari 2013 ‘houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar’ te wijzigen. Artikel 2 van het ontwerp voorziet meer bepaald in de uitsluiting van de handelsagent, gemachtigd door één enkele opdrachtgever erkend op grond van de wet van 20 maart 1991 ‘houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken’, die een bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil of overdracht van onroerende goederen of van onroerende rechten waarvan zijn opdrachtgever de eigenaar of titularis is.

Met de artikelen 3 en 4 van het ontwerp wordt beoogd sommige discordanties weg te werken tussen de Nederlandse en de Franse tekst van de voornoemde wet van 11 februari 2013.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

3. In het algemeen komt het aan de wetgever toe om, rekening houdend met de door de wet van 11 februari 2013 nagestreefde doelstellingen en binnen de grenzen van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, te bepalen welke personen als “bemiddelaar” aan de wet zijn onderworpen en bijgevolg de erin vervatte deontologische verplichtingen moeten naleven.

Het bepaalde in artikel 2 van het ontwerp leidt ertoe dat door de wetgever een onderscheid wordt doorgevoerd tussen de handelsagent die in naam en voor rekening van één enkele opdrachtgever handelt, enerzijds, en andere bemiddelaars in de zin van artikel 2, 5°, van de wet van 11 februari 2003, anderzijds.

De memorie van toelichting blijft vrij summier over de bedoeling die ten grondslag ligt aan de met artikel 2 van het ontwerp beoogde aanpassing van het toepassingsgebied van de wet van 11 februari 2013. Hieromtrent om bijkomende verduidelijking verzocht, verklaarde de gemachtigde:

“Indépendance requise d’un agent immobilier et celle que présenterait un agent immobilier travaillant au nom et pour le compte d’un unique commettant :

¹ Aangezien het gaat om een voorontwerp van wet, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met hogere rechtsnormen verstaan.

L'article 10 du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers précise notamment que l'agent immobilier ne peut accepter une mission dont la nature ou l'objet mettrait en péril son indépendance.

Admettons qu'un agent immobilier travaille au nom et pour le compte d'un unique commettant, certes il est plus indépendant à l'égard de son commettant qu'un employé dans la mesure où les directives auxquelles il se conforme ne peuvent se confondre avec un lien de subordination, mais ces directives sont elles pour autant suffisamment lâches pour garantir une indépendance de cet agent immobilier telle qu'exigée par sa déontologie même? Rien n'est moins sûr. En effet, non seulement la dépendance économique de cet agent immobilier par rapport à son commettant sera par nature bien plus élevée que celle de ses confrères courtiers mandatés par une multitude de commettants mais de surcroît le fait que l'agent immobilier agisse systématiquement au nom et pour le compte du commettant le prive de la possibilité de développer une clientèle qui est attachée à son nom, à sa marque propre.

Il convient de remarquer que cette situation qui soulèvera inmanquablement des problèmes de contradiction par rapport à la notion d'indépendance sur le plan déontologique posera également problème du point de vue du droit du consommateur.

En effet, outre que le consommateur payera le surcoût de l'intervention de l'agent immobilier sans en tirer une valeur ajoutée réelle en terme de protection du consommateur, le consommateur pourra estimer avoir été trompé sur le service indirectement payé car l'agent immobilier ne pourra pas par essence lui offrir l'indépendance que le consommateur est en droit d'attendre d'un agent immobilier. Cette croyance du consommateur en l'indépendance de l'agent immobilier travaillant pour un unique commettant pourrait même réduire sa vigilance et lui faire signer des engagements qu'il n'aurait jamais contracté par le biais de tout autre personne.

Liberté d'entreprendre du commettant :

(...).

La liberté d'entreprendre du commettant implique celle de pouvoir choisir par quel biais il souhaite entreprendre. Cette liberté ne peut être limitée que par des législations souhaitant défendre un intérêt considéré comme supérieur et dans le respect du principe de proportionnalité. Le législateur a par ailleurs précisé lui-même ce qu'est un contrat d'agence commerciale, il confirme donc par là positivement la possibilité pour une entreprise d'exercer ses activités par d'autres préposés que des employés. Le recours forcé à un agent immobilier au cas où le commettant ne voudrait pas vendre ses immeubles par l'intermédiaire d'un agent immobilier devra donc lui aussi être justifié proportionnellement par rapport à l'intérêt à sauvegarder.

En l'occurrence, priver un entrepreneur agréé de recourir à un agent commercial agissant uniquement en son nom et pour son compte ne saurait être justifié par la plus-value minime voire inexistante, en terme de protection du consommateur, de l'intervention d'un agent immobilier dans ce cas de figure particulier. Il pourrait même être considéré que cette privation, crée une distinction de traitement, entre les entreprises qui recourent à des employés et celles qui ne le souhaitent pas, qui n'est pas justifiée au regard du principe d'égalité. Ici aussi, les principes du droit européen de libre prestation de services de d'établissement pourraient condamner cette limitation de liberté non proportionnée de l'entrepreneur agréé.

Il convient enfin de prendre en compte l'actuelle flexibilité du monde du travail et du fait que l'agent commercial chargé par l'entrepreneur agréé de vendre ses biens mènera également d'autres missions pour son commettant que celles traditionnellement dévolues à l'agent immobilier intermédiaire. Il peut être cité en exemple, les rencontres de l'agent

commercial avec les acquéreurs pour définir leurs souhaits en termes de finitions intérieures du bâtiment acheté existant ou à construire, l'organisation des visites de chantier, etc.

L'agent commercial agit nécessairement au nom et pour le compte du commettant :

Contrairement au courtier qui agit la plupart du temps en son nom et pour le compte de plusieurs mandataires, l'agent commercial doit en vertu même de la définition de l'agence commerciale, prévue à l'article I.11. du Code de droit économique, agir au nom du commettant. Il n'y a donc pas d'objection à modifier le dispositif du texte en projet pour qu'il confirme formellement cette obligation.

Le fait que l'agent commercial agisse au nom et pour le compte d'un unique commettant est une garantie fondamentale de ce que le commettant prendra à sa charge la responsabilité des engagements pris par l'agent commercial vis à vis du consommateur. En effet, le fait que le nom du commettant soit dévoilé dès l'entame de tout contact permettra au consommateur de savoir avec quel commettant il traite réellement et de se retourner facilement contre lui sur base de la responsabilité du mandant. En outre, le fait que l'agent commercial agisse uniquement pour un unique commettant empêchera tout renvoi de responsabilité entre commettants. En présence d'un agent immobilier agissant en son propre nom, la responsabilité du commettant présumé sera beaucoup plus difficile à mettre en cause même via la théorie du mandat apparent."

Rekening houdend met de door de gemachtigde verstrekte toelichting kan het onderscheid dat de wetgever doorvoert tussen de onafhankelijke bemiddelaar en de handelsagent die uitsluitend in naam en voor rekening van één enkele opdrachtgever handelt, worden gebillijkt.

4. In artikel 2 van het ontwerp worden enkel de handelsagenten die uitsluitend in naam en voor rekening van één enkele opdrachtgever handelen aan het toepassingsgebied van de wet van 11 februari 2013 onttrokken, wanneer de opdrachtgever "erkend [is] op grond van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken". Hierdoor voert de wetgever tevens een onderscheid in naargelang de opdrachtgever al dan niet erkend is in de zin van de voormelde wet van 20 maart 1991. Dit impliceert dat de niet-erkende opdrachtgever die beroep doet op een tussenpersoon, in elk geval zal moeten terugvallen op een bemiddelaar in de zin van de wet van 11 februari 2013.

De gemachtigde verklaarde hieromtrent het volgende:

"Il est exigé que l'unique commettant soit entrepreneur agréé au sens de la loi de 1991 car cette agrégation est soumise au respect de certains critères par l'entrepreneur tels qu'une capacité financière et économique suffisante; une absence de condamnation pour tout délit affectant par sa nature la moralité professionnelle ; ou encore qu'il ne peut pas faire l'objet d'une procédure de déclaration de faillite ou en réorganisation judiciaire. Ceci est imposé pour garantir que le commettant voudra assumer les engagements contractés par son agent commercial pour son compte ou en son nom et pourra effectivement y faire face financièrement.

Il peut évidemment être débattu du fait de savoir s'il ne faudrait pas réserver, dans le dispositif de la loi en projet, aux seuls entrepreneurs agréés de Classe D, soit les entreprises générales de bâtiments, cette possibilité de recourir à un agent commercial pour vendre leurs immeubles car, d'une part, ils sont censés mieux connaître le secteur de la construction et, d'autre part, l'exposé des motifs de la loi lui-même fait référence à des

entrepreneurs en construction alors que l'on peut être agréé pour des activités qui n'ont rien à voir avec la construction (par exemple l'agrégation des entreprises d'équipements électroniques).”

In dit verband moet worden opgemerkt dat de wet van 20 maart 1991, in vergelijking met de wet van 11 februari 2013, in een sterk verschillende context valt te situeren: de erkenning van de aannemers wordt immers vereist indien zij willen intekenen voor overheidsopdrachten en heeft tot doel aan de overheid voldoende waarborgen te verstrekken voor een degelijke uitvoering van openbare werken door met name te garanderen dat degene die voor de overheid werken uitvoert solide en betrouwbaar is en in staat om de werken naar behoren uit te voeren.² Het is de Raad van State niet duidelijk op welke wijze deze waarborgen eveneens noodzakelijk zouden zijn om, bij een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil of overdracht van onroerende goederen door een opdrachtgever, de handelsagent die voor deze opdrachtgever optreedt aan het toepassingsgebied van de wet van 11 februari 2013 te onttrekken. Het komt aan de stellers van het ontwerp toe om, in het licht van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, te verantwoorden waarom de beperking, in artikel 2 van het ontwerp, tot de opdrachtgevers die erkend zijn op grond van de wet van 20 maart 1991 noodzakelijk is om de bescherming van potentiële tegenpartijen bij de in het ontwerp bedoelde rechtshandelingen veilig te stellen.

5. In artikel 2 van het ontwerp wordt de handelsagent enkel aan het toepassingsgebied van de wet van 11 februari 2013 onttrokken wanneer hij een bepaalde bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van “verkoop, aankoop, ruil of overdracht van onroerende goederen of van onroerende rechten...”. De wettelijke omschrijving van “bemiddelaar”, in het bestaande artikel 2, 5°, van de wet van 11 februari 2013, daarentegen is ruimer en refereert tevens aan de “verhuring” van onroerende goederen of onroerende rechten, evenals aan rechtshandelingen die betrekking hebben op “handelsfondsen”. De stellers van het ontwerp doen er goed aan om, in het licht van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, hetzij de redactie van artikel 2 van het ontwerp in overeenstemming te brengen met de wettelijke omschrijving van “bemiddelaar” in het bestaande artikel 2, 5°, van de wet van 11 februari 2013, hetzij in de memorie van toelichting te verantwoorden om welke reden bepaalde rechtshandelingen waarvan melding wordt gemaakt in de bestaande omschrijving van “bemiddelaar” niet eveneens worden onttrokken aan het toepassingsgebied van de betrokken wet.

² Memorie van toelichting bij het ontwerp van wet ‘houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken’, *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1067/1, 1 en 4.

6. De uitsluiting uit het toepassingsgebied van de wet van 11 februari 2013 slaat ook op de agent die een bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van “aankoop” van onroerende goederen of onroerende rechten waarvan zijn opdrachtgever de eigenaar of titularis is. Het valt echter niet in te zien hoe de opdrachtgever bij een aankoop reeds eigenaar of titularis van onroerende goederen *c.q.* onroerende rechten kan zijn. De zinsnede “waarvan zijn opdrachtgever de eigenaar of titularis is” (“dont son commettant est propriétaire ou titulaire”) lijkt daarom het best te worden vervangen door de woorden “voor rekening van de opdrachtgever” (“pour le compte du commettant”).

*

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 juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET DE LOI

2. Pour l'essentiel, l'avant-projet de loi a pour objet de modifier le champ d'application personnel de la loi du 11 février 2013 'organisant la profession d'agent immobilier'. L'article 2 du projet prévoit notamment d'exclure l'agent commercial, mandaté par un unique commettant agréé au sens de la loi du 20 mars 1991 'organisant l'agrégation [lire : agrément] d'entrepreneurs de travaux', qui prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange ou de cession de biens immobiliers ou de droits immobiliers dont son commettant est propriétaire ou titulaire.

Les articles 3 et 4 du projet visent à éliminer certaines discordances entre les textes français et néerlandais de la loi du 11 février 2013, précitée.

EXAMEN DU TEXTE

Article 2

3. D'une manière générale, il revient au législateur, en tenant compte des objectifs poursuivis par la loi du 11 février 2013 et dans les limites du principe constitutionnel d'égalité, de déterminer quelles sont les personnes soumises à la loi en tant qu'« intermédiaire » et qui sont par conséquent tenues de respecter les obligations déontologiques qu'elle prévoit.

Il résulte de l'article 2 du projet que le législateur opère une distinction entre l'agent commercial qui agit au nom et pour le compte d'un commettant unique, d'une part, et d'autres intermédiaires au sens de l'article 2, 5°, de la loi du 11 février 2003, d'autre part.

L'exposé des motifs reste plutôt sommaire au sujet de l'intention qui préside à l'adaptation du champ d'application de la loi du 11 février 2013 visée par l'article 2 du projet. Invité à apporter des précisions complémentaires à cet égard, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Indépendance requise d'un agent immobilier et celle que présenterait un agent immobilier travaillant au nom et pour le compte d'un unique commettant :

L'article 10 du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers précise notamment que l'agent immobilier ne peut accepter une mission dont la nature ou l'objet mettrait en péril son indépendance.

Admettons qu'un agent immobilier travaille au nom et pour le compte d'un unique commettant, certes il est plus indépendant à l'égard de son commettant qu'un employé dans la mesure où les directives auxquelles il se conforme ne peuvent se confondre avec

¹ S'agissant d'un avant-projet de loi, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

un lien de subordination, mais ces directives sont elles pour autant suffisamment lâches pour garantir une indépendance de cet agent immobilier telle qu'exigée par sa déontologie même? Rien n'est moins sûr. En effet, non seulement la dépendance économique de cet agent immobilier par rapport à son commettant sera par nature bien plus élevée que celle de ses confrères courtiers mandatés par une multitude de commettants mais de surcroît le fait que l'agent immobilier agisse systématiquement au nom et pour le compte du commettant le prive de la possibilité de développer une clientèle qui est attachée à son nom, à sa marque propre.

Il convient de remarquer que cette situation qui soulèvera inmanquablement des problèmes de contradiction par rapport à la notion d'indépendance sur le plan déontologique posera également problème du point de vue du droit du consommateur.

En effet, outre que le consommateur payera le surcoût de l'intervention de l'agent immobilier sans en tirer une valeur ajoutée réelle en terme de protection du consommateur, le consommateur pourra estimer avoir été trompé sur le service indirectement payé car l'agent immobilier ne pourra pas par essence lui offrir l'indépendance que le consommateur est en droit d'attendre d'un agent immobilier. Cette croyance du consommateur en l'indépendance de l'agent immobilier travaillant pour un unique commettant pourrait même réduire sa vigilance et lui faire signer des engagements qu'il n'aurait jamais contractés par le biais de tout autre personne.

Liberté d'entreprendre du commettant :

(...).

La liberté d'entreprendre du commettant implique celle de pouvoir choisir par quel biais il souhaite entreprendre. Cette liberté ne peut être limitée que par des législations souhaitant défendre un intérêt considéré comme supérieur et dans le respect du principe de proportionnalité. Le législateur a par ailleurs précisé lui-même ce qu'est un contrat d'agence commerciale, il confirme donc par là positivement la possibilité pour une entreprise d'exercer ses activités par d'autres préposés que des employés. Le recours forcé à un agent immobilier au cas où le commettant ne voudrait pas vendre ses immeubles par l'intermédiaire d'un agent immobilier devra donc lui aussi être justifié proportionnellement par rapport à l'intérêt à sauvegarder.

En l'occurrence, priver un entrepreneur agréé de recourir à un agent commercial agissant uniquement en son nom et pour son compte ne saurait être justifié par la plus-value minimale voire inexistante, en terme de protection du consommateur, de l'intervention d'un agent immobilier dans ce cas de figure particulier. Il pourrait même être considéré que cette privation, crée une distinction de traitement, entre les entreprises qui recourent à des employés et celles qui ne le souhaitent pas, qui n'est pas justifiée au regard du principe d'égalité. Ici aussi, les principes du droit européen de libre prestation de services de d'établissement pourraient condamner cette limitation de liberté non proportionnée de l'entrepreneur agréé.

Il convient enfin de prendre en compte l'actuelle flexibilité du monde du travail et du fait que l'agent commercial chargé par l'entrepreneur agréé de vendre ses biens mènera également d'autres missions pour son commettant que celles traditionnellement dévolues à l'agent immobilier intermédiaire. Il peut être cité en exemple, les rencontres de l'agent commercial avec les acquéreurs pour définir leurs souhaits en termes de finitions intérieures du bâtiment acheté existant ou à construire, l'organisation des visites de chantier, etc.

L'agent commercial agit nécessairement au nom et pour le compte du commettant :

Contrairement au courtier qui agit la plupart du temps en son nom et pour le compte de plusieurs mandataires, l'agent commercial doit en vertu même de la définition de l'agence commerciale, prévue à l'article I.11. du Code de droit économique, agir au nom du commettant. Il n'y a donc pas d'objection à modifier le dispositif du texte en projet pour qu'il confirme formellement cette obligation.

Le fait que l'agent commercial agisse au nom et pour le compte d'un unique commettant est une garantie fondamentale de ce que le commettant prendra à sa charge la responsabilité des engagements pris par l'agent commercial vis à vis du consommateur. En effet, le fait que le nom du commettant soit dévoilé dès l'entame de tout contact permettra au consommateur de savoir avec quel commettant il traite réellement et de se retourner facilement contre lui sur base de la responsabilité du mandant. En outre, le fait que l'agent commercial agisse uniquement pour un unique commettant empêchera tout renvoi de responsabilité entre commettants. En présence d'un agent immobilier agissant en son propre nom, la responsabilité du commettant présumé sera beaucoup plus difficile à mettre en cause même via la théorie du mandat apparent ».

Compte tenu des précisions apportées par le délégué, la distinction que le législateur opère entre l'intermédiaire indépendant et l'agent commercial qui agit exclusivement au nom et pour le compte d'un commettant unique peut se justifier.

4. L'article 2 du projet ne soustrait au champ d'application de la loi du 11 février 2013 que les agents commerciaux qui agissent exclusivement au nom et pour le compte d'un commettant unique, lorsque celui-ci « [est] agréé au sens de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation [lire : agrément] d'entrepreneurs de travaux ». Le législateur introduit ainsi également une distinction selon que le commettant est ou non agréé au sens de la loi précitée du 20 mars 1991. Il en résulte que le commettant non agréé qui a recours à un intermédiaire, devra en toute hypothèse recourir à un intermédiaire au sens de la loi du 11 février 2013.

À ce sujet, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Il est exigé que l'unique commettant soit entrepreneur agréé au sens de la loi de 1991 car cette agrégation est soumise au respect de certains critères par l'entrepreneur tels qu'une capacité financière et économique suffisante; une absence de condamnation pour tout délit affectant par sa nature la moralité professionnelle ; ou encore qu'il ne peut pas faire l'objet d'une procédure de déclaration de faillite ou en réorganisation judiciaire. Ceci est imposé pour garantir que le commettant voudra assumer les engagements contractés par son agent commercial pour son compte ou en son nom et pourra effectivement y faire face financièrement.

Il peut évidemment être débattu du fait de savoir s'il ne faudrait pas réserver, dans le dispositif de la loi en projet, aux seuls entrepreneurs agréés de Classe D, soit les entreprises générales de bâtiments, cette possibilité de recourir à un agent commercial pour vendre leurs immeubles car, d'une part, ils sont censés mieux connaître le secteur de la construction et, d'autre part, l'exposé des motifs de la loi lui-même fait référence à des entrepreneurs en construction alors que l'on peut être agréé pour des activités qui n'ont rien à voir avec la construction (par exemple l'agrégation des entreprises d'équipements électroniques) ».

À cet égard, il faut observer que la loi du 20 mars 1991 se situe dans un contexte très différent de celui de la loi du 11 février 2013 : l'agrément des entrepreneurs est en effet exigé s'ils veulent soumissionner aux marchés publics et a pour objectif d'offrir au pouvoir public des

garanties suffisantes quant à la bonne exécution des travaux publics en garantissant, notamment que celui qui exécute des travaux pour l'autorité est solide et fiable et à même d'exécuter les travaux selon les règles de l'art². Le Conseil d'État n'aperçoit pas clairement en quoi ces garanties seraient également nécessaires pour écarter du champ d'application de la loi du 11 février 2013, l'agent commercial qui agit pour un commettant dans le cadre d'un contrat de vente, d'achat, d'échange ou de cession de biens immobiliers par ce commettant. Il appartient aux auteurs du projet de justifier au regard du principe constitutionnel d'égalité pourquoi, à l'article 2 du projet, la limitation aux commettants qui sont agréés au sens de la loi du 20 mars 1991 est nécessaire pour assurer la protection des parties adverses potentielles lors des actes juridiques que vise le projet.

5. L'article 2 du projet n'écarte l'agent commercial du champ d'application de la loi du 11 février 2013 que s'il prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat « de vente, d'achat, d'échange ou de cession de biens immobiliers ou de droits immobiliers... ». La définition légale d'« intermédiaire » inscrite à l'article 2, 5°, actuel de la loi du 11 février 2013 est en revanche plus large et vise également la « location » de biens immobiliers ou de droits immobiliers, ainsi que les actes juridiques relatifs aux « fonds de commerce ». Les auteurs du projet seraient bien avisés, au regard du principe constitutionnel d'égalité, soit de conformer la rédaction de l'article 2 du projet à la définition légale d'« intermédiaire » inscrite à l'article 2, 5°, actuel de la loi du 11 février 2013, soit de justifier dans l'exposé des motifs pourquoi certains actes juridiques que mentionne la définition existante d'« intermédiaire » ne sont pas également soustraits au champ d'application de la loi concernée.

6. L'exclusion du champ d'application de la loi du 11 février 2013 porte également sur l'agent qui prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat d'« achat » de biens immobiliers ou de droits immobiliers dont son commettant est propriétaire ou titulaire. On n'aperçoit cependant pas comment le commettant peut déjà être propriétaire ou titulaire de biens immobiliers ou, le cas échéant, de droits immobiliers. En conséquence, il serait préférable de remplacer le membre de phrase « dont son commettant est propriétaire ou titulaire » (« waarvan zijn opdrachtgever de eigenaar of titularis is ») par les mots « pour le compte du commettant » (« voor rekening van de opdrachtgever »).

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES

Marnix VAN DAMME

² Exposé des motifs du projet de loi 'organisant l'agrégation des entrepreneurs de travaux', *Doc. parl.*, Sénat, 1990-91, n° 1067/1, pp. 1 et 4.