

61992/1.

ROYAUME DE BELGIQUE

KONINKRIJK BELGIE

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE,
P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE,
K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE

Avant-projet de loi modifiant la loi du
11 février 2013 organisant la profession
d'agent immobilier.

Voorontwerp van wet tot wijziging van de
wet van 11 februari 2013 houdende
organisatie van het beroep van
vastgoedmakelaar.

PHILIPPE, Roi des Belges,

FILIP, Koning der Belgen,

A tous présents et à venir, Salut

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
Onze Groet.

Sur la proposition du Ministre de la Justice
et du Ministre des Classes moyennes, des
Indépendants et des PME,

Op de voordracht van de Minister van
Justitie en de Minister van Middenstand,
Zelfstandigen en KMO's,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN
WIJ:

Le Ministre de la Justice et le Ministre des
Classes moyennes, des Indépendants et des
PME sont chargés de présenter en Notre Nom
et de déposer à la Chambre des Représentants
le projet de loi dont la teneur suit :

De Minister van Justitie en de Minister van
Middenstand, Zelfstandigen en KMO's zijn
ermee belast het ontwerp van wet, waarvan de
tekst hierna volgt, in Onze naam voor te leggen
en bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers
in te dienen:

Article 1^{er}. La présente loi règle une matière
visée à l'article 74 de la Constitution.

Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid
als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2. Dans l'article 5 de la loi du 11 février
2013 organisant la profession d'agent
immobilier, le paragraphe 4 est abrogé.

Art. 2. In artikel 5 van de wet van 11 februari
2013 houdende organisatie van het beroep van
vastgoedmakelaar wordt paragraaf 4
opgeheven.

Art. 3. A l'article 16 de la même loi les
modifications suivantes sont apportées:

Art. 3. In artikel 16 van dezelfde wet worden de
volgende wijzigingen aangebracht:

1° dans le premier alinéa du texte
néerlandophone les mots « voor zes jaar » sont

1° in het eerste lid worden in de
Nederlandstalige tekst de woorden "voor zes

insérés entre les mots « minister » et « voor elke »;

2° l'alinéa 1^{er} est complété par une phrase rédigée comme suit : « Les assessesurs juridiques des chambres exécutives constituent ensemble l'assessorat juridique. » ;

3° entre l'alinéa 1^{er} et le l'alinéa 2, qui devient l'alinéa 6, quatre alinéas sont insérés et rédigés comme suit :

« Le ministre désigne pour six ans, parmi les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre, un assesseur juridique général francophone et un assesseur juridique général néerlandophone, ainsi qu'un ou plusieurs assessesurs juridiques généraux suppléants du même rôle linguistique que l'assesseur juridique général à remplacer, dont les missions d'assistance juridique, d'instruction et de formulation de recommandations sont fixées par le Roi. Ils constituent ensemble l'assessorat juridique général.

La fonction d'assesseur juridique et celle d'assesseur juridique général sont incompatibles.

Nul ne peut exercer plus de deux mandats consécutifs d'assesseur juridique. Le mandat d'assesseur juridique ne peut pas davantage être exercé dans la période de quatre ans suivant la fin du dernier de ces deux mandats. Nul ne peut exercer plus de deux mandats consécutifs d'assesseur juridique général. Le mandat d'assesseur juridique général ne peut pas davantage être exercé dans la période de quatre ans suivant la fin du dernier de ces deux mandats.

Entre la fin du mandat d'assesseur juridique et le début du mandat d'assesseur juridique général, une période d'au moins quatre ans doit s'être écoulée.

4° dans l'alinéa 2, qui devient l'alinéa 6 les mots « et de l'assesseur juridique général » sont insérés entre les mots « juridique » et « dans » ;

5° dans l'alinéa 3, qui devient l'alinéa 7, les mots « , aux assessesurs juridiques généraux » sont insérés entre les mots « assessesurs juridiques » et les mots « et à leurs suppléants ».

jaar" tussen de woorden "minister" en "voor elke" ingevoegd;

2° het eerste lid wordt met een zin aangevuld, luidende: "De rechtskundig assessoren van de uitvoerende kamers vormen samen het rechtskundig assessoraat.";

3° tussen het eerste en het tweede lid, dat het zesde lid wordt, worden vier leden ingevoegd luidende:

"De minister wijst voor zes jaar, onder de advocaten die zijn ingeschreven op een tableau van de Orde een Franstalige rechtskundig assessor generaal en Nederlandstalige rechtskundig assessor generaal, alsook een of meer plaatsvervangende rechtskundig assessoren generaal van dezelfde taalrol als deze van de te vervangen rechtskundige assessor generaal aan, van wie de opdrachten van juridische ondersteuning, onderzoek en uitwerking van aanbevelingen, worden vastgelegd door de Koning. Ze vormen samen het rechtskundig assessoraat generaal.

De functie van rechtskundig assessor en van rechtskundig assessor generaal zijn onverenigbaar.

Niemand mag meer dan twee opeenvolgende mandaten van rechtskundig assessor uitoefenen. Het mandaat van rechtskundig assessor mag evenmin worden uitgeoefend in de periode van vier jaar volgend op het einde van het laatste van deze twee mandaten. Niemand mag meer dan twee opeenvolgende mandaten van rechtskundig assessor generaal uitoefenen. Het mandaat van rechtskundig assessor generaal mag evenmin worden uitgeoefend in de periode van vier jaar volgend op het einde van het laatste van deze twee mandaten.

Tussen het einde van het mandaat van rechtskundig assessor en het begin van het mandaat van rechtskundig assessor generaal moet een periode van minstens vier jaar zitten.

4° in het tweede lid, dat het zesde lid wordt worden de woorden "en van de rechtskundig assessor generaal" ingevoegd tussen de woorden "assessor" en "volgens";

5° in het derde lid, dat het zevende lid wordt worden de woorden " , de rechtskundige assessoren generaal" ingevoegd tussen de woorden "rechtskundige assessoren" en de woorden "en hun plaatsvervangers".

Art. 4. Dans la même loi, l'article 18, dont le texte actuel formera le paragraphe 1er, est complété par les paragraphes 2 et 3 rédigés comme suit:

«§ 2. Les motifs et le dispositif des décisions disciplinaires des Chambres exécutives et des Chambres d'appel sont transmis dans les 15 jours de la prise de décision au Bureau et à l'assesseur juridique ou à l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive.

Le bureau, l'assesseur juridique et l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive peuvent chacun faire appel des décisions de la Chambre exécutive qui leur sont communiquées sur base de l'alinéa 1^{er} devant la Chambre d'appel dans les 30 jours suivant leur réception.

§3. Les Chambres communiquent dans les 15 jours au plaignant le dispositif de la décision coulée en force de chose jugée prise sur la base de sa plainte.

La Chambre peut décider, sur demande expresse du plaignant, que les motifs de la décision lui soient communiqués. La Chambre peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que la consultation du dossier disciplinaire lui soit accordée.

La Chambre peut décider de façon motivée que le dispositif des décisions soit communiqué à des tiers. A l'unanimité des voix, la Chambre peut décider de façon motivée et sur la base de motifs sérieux que les motifs de la décision soient communiqués à des tiers ou que la consultation du dossier disciplinaire leur soit accordée. »

Art. 5. L'article 20 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

« § 1^{er}. Après avoir recueilli ou fait recueillir les informations qu'il estime nécessaires, l'assesseur juridique juge de l'opportunité des poursuites disciplinaires.

Art. 4. Artikel 18 van dezelfde wet waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, wordt aangevuld met de paragrafen 2 en 3, luidende:

"§ 2. Het motiverend en beschikkend gedeelte van de tuchtbeslissingen van de Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep worden binnen de 15 dagen na het nemen ervan overgemaakt aan het Bureau en aan de rechtskundig juridisch assessor of rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen.

Het bureau, de rechtskundig assessor en rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen kunnen elk tegen de beslissingen van de Uitvoerende Kamer die hen zijn overgemaakt op basis van het eerste lid, binnen de 30 dagen na ontvangst ervan, beroep aantekenen bij de Kamer van Beroep.

§ 3. De Kamers delen de klager binnen de 15 dagen het beschikkend gedeelte mee van de op grond van zijn klacht genomen in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De Kamer kan, op uitdrukkelijk verzoek van de klager, beslissen dat hem het motiverend gedeelte van de beslissing wordt meegedeeld. De Kamer kan op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat hem inzage in het tuchtdossier wordt toegestaan.

De Kamer kan op een met redenen omklede manier beslissen dat het beschikkend gedeelte van de beslissingen zal worden meegedeeld aan derden. Met eenparigheid van stemmen kan de Kamer op een met redenen omklede manier en op basis van ernstige redenen beslissen dat het motiverend gedeelte van de beslissingen wordt meegedeeld aan derden of dat hun inzage in het tuchtdossier wordt toegestaan."

Art. 5. Artikel 20 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

"§ 1. Nadat de rechtskundige assessor de informatie die hij noodzakelijk acht heeft verzameld of heeft laten verzamelen, oordeelt hij over de opportuniteit van de tuchtrechtelijke vervolging.

Il peut convoquer ou faire convoquer les membres de l'Institut devant la Chambre exécutive s'il estime que les faits commis constituent un manquement déontologique suffisamment grave.

Dans le cas contraire, il classe le dossier sans suite. Il peut subordonner ce classement sans suite au respect de certaines conditions par les personnes concernées.

L'assesseur juridique peut assortir ce classement de toute recommandation qu'il juge utile.

§2. Lorsque les faits reprochés à un membre ou titulaire de la profession font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général peuvent chacun prendre les mesures provisoires que la prudence impose telles que l'interdiction temporaire d'exercer la profession. Ces mesures provisoires ne peuvent pas excéder une durée de trois mois.

A la demande de l'assesseur juridique ou de l'assesseur juridique général, la durée des mesures provisoires peut être prorogée par sentence motivée de la Chambre exécutive, d'une durée de maximum six mois après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience.

Les mesures provisoires sont communiquées dans les huit jours de la prise de décision par envoi recommandée à l'intéressé. Les mêmes mesures sont transmises dans les huit jours de la prise de décision au Bureau.

§ 3. L'intéressé peut faire appel des mesures provisoires et de la prorogation de la durée des mesures provisoires, exécutoires par provision, auprès de la Chambre d'appel.

Cet appel est interjeté dans les huit jours de la notification de la décision de l'assesseur juridique, de l'assesseur juridique général ou de la Chambre exécutive par envoi recommandé au secrétaire de la Chambre d'appel qui convoque la Chambre dans les 30 jours. Celle-ci prend une décision après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours

Hij kan de leden van het Instituut oproepen of doen oproepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen indien hij van oordeel is dat de feiten een deontologische tekortkoming inhouden die zwaarwichtig genoeg is.

In het tegenovergestelde geval klasseert hij het dossier zonder gevolg. Hij kan deze klassering zonder gevolg afhankelijk maken van het respecteren van bepaalde voorwaarden door de betrokken persoon.

De rechtskundige assessor kan bij deze klassering elke aanbeveling formuleren die hij nuttig acht.

§ 2. Wanneer wegens de aan een lid of een beoefenaar ten laste gelegde feiten gevreesd mag worden dat de verdere uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut, kunnen de rechtskundig assessor en de rechtskundig assessor generaal elk de voorlopige maatregelen nemen, die de voorzichtigheid vereist, waaronder het tijdelijk verbod om het beroep uit te oefenen. Deze voorlopige maatregelen mogen de termijn van drie maanden niet overschrijden.

Op verzoek van de rechtskundig assessor of van de rechtskundig assessor generaal kan de termijn van de voorlopige maatregelen met een termijn van maximaal 6 maanden worden verlengd, bij een met redenen omklede beslissing van de Uitvoerende Kamer, nadat de belanghebbende ten minste acht dagen voor de zitting gehoord of opgeroepen werd.

Van de voorlopige maatregelen wordt binnen de acht dagen na het nemen van de beslissing bij aangetekende zending kennis gegeven aan de belanghebbende. Dezelfde maatregelen worden binnen de acht dagen na het nemen ervan overgemaakt aan het Bureau.

§ 3. De belanghebbende kan beroep aantekenen tegen de voorlopige maatregelen en tegen de verlenging van de termijn van de voorlopige maatregelen, bij voorraad uitvoerbaar, bij de Kamer van Beroep.

Dit beroep wordt opgeworpen binnen de acht dagen na de kennisgeving van de beslissing van de rechtskundig assessor, de rechtskundig assessor generaal of van de Uitvoerende Kamer bij aangetekende zending aan de secretaris van de Kamer van Beroep, die de Kamer binnen de 30 dagen bijeenroept. Deze neemt een beslissing nadat de belanghebbende

avant l'audience.

§ 4. En cas de décision de classement sans suite de la plainte par l'assesseur juridique, cette décision, dépourvue des éléments ne pouvant être communiqués pour des raisons de protection de la vie privée de l'agent immobilier ou des tiers, est notifiée par envoi recommandé au plaignant et communiquée au bureau, dans les 15 jours de la prise de décision.

Le plaignant et le bureau peuvent chacun adresser à l'assesseur juridique général une demande motivée visant à revoir la décision de l'assesseur juridique de classement sans suite de la plainte dans un délai de 15 jours suivant la notification de cette décision. A peine d'irrecevabilité, le plaignant introduit cette demande par envoi recommandé.

La communication de cette décision au plaignant reproduit le texte de l'alinéa 2 du présent paragraphe.

L'assesseur juridique général accuse réception à l'auteur de la demande de révision dans les 15 jours de la réception de la demande et prend une décision dans un délai raisonnable.

En cas de révision de la décision de classement sans suite de l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général convoque ou fait convoquer le membre concerné devant la Chambre exécutive compétente.

En cas de décision de classement sans suite de la plainte par l'assesseur juridique général, cette décision, dépourvue des éléments ne pouvant être communiqués pour des raisons de protection de la vie privée de l'agent immobilier ou des tiers, est communiquée à l'auteur de la demande, dans les 15 jours de la prise de décision. »

Art. 6. L'article 21 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

« Art. 21. § 1^{er} Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires

ten minste acht dagen voor de zitting gehoord of opgeroepen werd.

§ 4. In geval een beslissing wordt genomen tot het klasseren zonder gevolg van een klacht door de rechtskundig assessor wordt van de beslissing, ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privé-leven van de vastgoedmakelaar of derden niet mogen bekend worden gemaakt, kennis gegeven per aangetekende zending aan de klager en worden deze verzonden aan het bureau, binnen de 15 dagen na het nemen ervan.

De klager en het bureau kunnen elk een gemotiveerd verzoek om de beslissing van de rechtskundig assessor inzake het klasseren zonder gevolg van een klacht te herzien verzenden aan de rechtskundig assessor generaal binnen de 15 dagen na de kennisgeving van deze beslissing. Op straffe van ontvankelijkheid, dient de klager dit verzoek in bij aangetekende zending.

De mededeling van deze beslissing aan de klager neemt de tekst van het tweede lid van deze paragraaf over.

De rechtskundige assessor generaal bevestigt ontvangst van het verzoek tot herziening aan de indiener van het verzoek binnen de 15 dagen na ontvangst van deze vraag en neemt een beslissing binnen een redelijke termijn.

In geval van herziening van de beslissing van de rechtskundige assessor, roept de rechtskundige assessor generaal het lid op of doet hij het lid oproepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen.

In geval een beslissing wordt genomen tot het klasseren zonder gevolg van een klacht door de rechtskundig assessor generaal wordt deze beslissing, ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privé-leven van de vastgoedmakelaar of derden niet mogen bekend worden gemaakt, binnen de 15 dagen na het nemen ervan verzonden aan de indiener van het verzoek."

Art. 6. Artikel 21 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

"Art. 21. § 1. Indien een of meerdere voorlopige maatregelen een syndicus betreffen of in geval van een tuchtbeslissing waarbij een schorsing van langer dan een maand zonder uitstel of de schrapping van het tableau of de lijst van

d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.

Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1^{er} la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation de d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1^{er} est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.

Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1^{er}, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux.

§ 2. Sans préjudice de l'article 15, la Chambre exécutive et la Chambre d'appel publient de manière anonyme sur le site Internet de l'Institut les motifs et le dispositif des décisions coulées en force de chose jugée prononçant une peine de suspension ou de radiation pour des faits de détournements ou non remboursements de fonds et/ou de réception de

stagiaires van een syndicus wordt uitgesproken, informeert de betrokken syndicus bij aangetekende zending de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert binnen de 15 dagen over de in kracht van gewijsde gegane beslissing. De aangetekende zending geeft aan welke maatregelen genomen zijn en geeft aan tijdens welke periode de syndicus de activiteiten van vastgoedmakelaar niet meer mag uitoefenen of dat hij geschrapt is van het tableau of de lijst van stagiaires.

De syndicus levert binnen de 15 dagen na de verzending ervan het bewijs van deze aangetekend zending bedoeld in lid 1 aan de bevoegde juridisch assessor, juridisch assessor generaal of Kamer. Het niet voldoen door de syndicus van de informatieplicht aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert zoals bedoeld in lid 1, wordt aanzien als het onwettig dragen van de titel en het onwettig uitoefenen van het beroep als bedoeld in artikel 22.

Indien de activiteit van vastgoedmakelaar in het kader van een rechtspersoon wordt uitgeoefend waarin andere vastgoedmakelaars ingeschreven op het tableau of op de lijst van stagiaires in de kolom die de vastgoedmakelaars syndici bevat of beroepsbeoefenaars van vrije beroepen die het beroep in gevolge artikel 5, §3 mogen uitoefenen werkzaam zijn, kan de rechtskundig assessor of de rechtskundig assessor generaal die tot de maatregel besloten heeft of de Uitvoerende Kamer die de disciplinaire beslissing genomen heeft de syndicus vrijstellen van de verplichting bedoeld in lid 1 om de verenigingen van mede-eigenaars te informeren. Dit voor zover begeleidende maatregelen voorgesteld worden door deze vastgoedmakelaars en/of beroepsbeoefenaars zowel met betrekking tot de bescherming van de door de betrokken syndicus beheerde verenigingen van mede-eigenaars en hun eventuele vergoeding voor de schade geleden in gevolge de ten laste gelegde feiten.

§ 2. Onverminderd artikel 15, publiceren de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep op de website van het Instituut, op anonieme wijze, het motiverend en beschikkend gedeelte van de in kracht van gewijsde gegane beslissingen die een sanctie van schorsing of van schrapping opleggen om redenen van geldverduistering of niet-terugbetaling van

commissionnements occultes et/ou des manquements considérés comme graves par la Chambre concernée ou dont elle estime utile la publication, et ce dans le mois suivant la date où la décision est coulée en force de chose jugée. Ces décisions sont dépourvues des éléments ne pouvant être communiqués pour des raisons de protection de la vie privée de l'agent immobilier visé ou des tiers. »

Art. 7. Dans le chapitre 4, section 2, de la même loi, il est inséré un article 21/1 rédigé comme suit :

« Art. 21/1. § 1^{er}. Par dérogation à l'article 8, § 3, de la loi-cadre, le Bureau, l'assesseur juridique et l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive peuvent chacun, à la suite des décisions transmises en vertu des articles 18, § 2 et 20, §§ 2 et 4, demander, sur la base de l'article 584 du Code judiciaire, au Président du tribunal de première instance de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, notamment la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes comprenant l'argent de tiers.

Si la mesure concerne un agent immobilier syndic, l'administrateur provisoire désigné en vertu de l'alinéa 1^{er} remplace l'agent immobilier dans ses missions de syndic de copropriétés, sans préjudice de la désignation d'un syndic provisoire sur base de l'article 577-8, § 7, du Code civil.

§ 2. Pour prendre la décision de demander des mesures conservatoires telles que visées au paragraphe 1^{er}, le Bureau se base sur la note de politique de poursuite établie par le Conseil national et approuvée par le Ministre qui a les Classes moyennes dans ces attributions.

La demande visée au paragraphe 1^{er} est introduite en vue de défendre l'intérêt collectif des membres de l'Institut, d'éviter toute atteinte à la déontologie de la profession ou d'éviter qu'un préjudice ne soit causé à des tiers.

gelden en/of wegens het ontvangen van geheime commissies, en/of wegens tekortkomingen die als zwaar beoordeeld worden door de betrokken Kamer of waarvan deze de publicatie nuttig acht en dit binnen de maand nadat deze kracht van gewijsde bekomt. Deze beslissingen zijn ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privé-leven van de betrokken vastgoedmakelaar of van derden niet mogen bekend worden gemaakt."

Art. 7. In hoofdstuk 4, sectie 2, van dezelfde wet wordt een artikel 21/1 ingevoegd, luidende:

"Art.21/1. § 1. In afwijking van artikel 8, § 3, van de kaderwet, kunnen het Bureau, de rechtskundig assessor en de rechtskundig assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende kamer te verschijnen elk beslissen om, naar aanleiding van de in gevolge de artikelen 18, §2 en 20, §§ 2 en 4 overgemaakte beslissingen, aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te verzoeken op basis van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek om alle nuttige bewarende maatregelen te nemen, onder andere de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen waarop gelden van derden staan.

Indien de maatregel een vastgoedmakelaar syndicus betreft, vervangt de voorlopig bewindvoerder aangeduid overeenkomstig het eerste lid de vastgoedmakelaar als syndicus van mede-eigendommen, zonder afbreuk te doen aan de aanduiding van een voorlopige syndicus op basis van artikel 577-8, § 7, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. Het Bureau baseert zich voor het nemen van de beslissing tot het vragen van bewarende maatregelen zoals bedoeld in paragraaf 1 op de nota inzake het doorsturingsbeleid opgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de Minister bevoegd voor Middenstand.

Het verzoek bedoeld in paragraaf 1 wordt ingediend met het oog op het verdedigen van het collectief belang van de leden van het Instituut en om elke aantasting van de eerbaarheid van het beroep te voorkomen, evenals ter voorkoming van de schade die zou

Art. 8. Dans la même loi, un chapitre 4/1 est inséré, intitulé : « Fonds de tiers et compte de qualité ».

Art. 9. Dans le chapitre 4/1 de la même loi, inséré par l'article 6, il est inséré un article 21/2 rédigé comme suit :

« Art. 21/2. § 1er. Tout agent immobilier qui exerce les activités visées à l'article 2, 5° et 7° établit une distinction entre ses fonds propres et les fonds de tiers.

Les fonds reçus par les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession au profit de clients ou de tiers sont versés sur un ou plusieurs comptes ouverts à leur nom ou au nom de leur société, avec mention de leur ou sa qualité. Ce ou ces comptes sont ouverts conformément aux règles à fixer par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

L'agent immobilier manie les fonds de clients ou de tiers par l'intermédiaire de ce compte. Il demande toujours aux clients et aux tiers de verser ces fonds exclusivement sur ce compte.

Ce compte est géré exclusivement par l'agent immobilier, sans préjudice des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

§ 2. Les comptes visés au § 1er comprennent les comptes de tiers et les comptes rubriqués.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers.

Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier déterminé ou pour un client déterminé.

§ 3. Le compte de tiers et le compte rubriqué sont des comptes ouverts auprès d'une institution agréée par la Banque nationale de Belgique sur la base de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ou auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et qui répondent au moins aux conditions suivantes:

kunnen worden aangericht aan derden.

Art. 8. In dezelfde wet wordt een hoofdstuk 4/1 ingevoegd, luidende : "Derdengelden en kwaliteitsrekening".

Art. 9. In hoofdstuk 4/1 van dezelfde wet, ingevoegd bij artikel 6, wordt een artikel 21/2 ingevoegd, luidende:

"Art. 21/2. § 1. Elke vastgoedmakelaar die de activiteiten bedoeld in artikel 2, 5° en 7° uitoefent maakt een onderscheid tussen zijn eigen gelden en derdengelden.

De gelden die vastgoedmakelaars in de uitoefening van hun beroep ontvangen ten behoeve van cliënten of derden worden gestort op een of meer rekeningen geopend op hun naam of op naam van hun vennootschap, met vermelding van hun of haar hoedanigheid. Deze rekening of rekeningen worden geopend overeenkomstig de door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars vast te stellen regels.

De vastgoedmakelaar verhandelt gelden van cliënten of derden via deze rekening. Hij verzoekt cliënten en derden steeds om deze gelden uitsluitend op deze rekening te storten.

Het beheer van deze rekening berust uitsluitend bij de vastgoedmakelaar, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

§ 2. De in paragraaf 1 bedoelde rekeningen omvatten de derdenrekeningen en de rubriekrekeningen.

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend met betrekking tot een bepaald dossier of voor een bepaalde cliënt.

§ 3. De derdenrekening en de rubriekrekening zijn rekeningen geopend bij een door de Nationale Bank van België op grond van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen vergunde instelling of de Deposito- en Consignatiekas en die minstens voldoen aan volgende eisen:

1° le compte de tiers et le compte rubriqué ne peuvent jamais être en débit;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un compte de tiers ou sur un compte rubriqué. Ceux-ci ne peuvent jamais servir de sûreté ;

3° toute compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le compte de tiers, le compte rubriqué et d'autres comptes en banque est exclue. Aucune convention de netting ne peut s'appliquer à ces comptes.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers peut fixer des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers.

§ 4. Sauf circonstances exceptionnelles ou, en ce qui concerne l'agent immobilier régisseur, sauf convention contraire, l'agent immobilier transfère à l'ayant-droit dans les plus brefs délais les fonds reçus sur son compte de tiers.

Si, pour des motifs fondés, l'agent immobilier ne peut transférer les fonds à l'ayant-droit dans les quatre mois de leur réception, il les verse sur un compte rubriqué.

Sans préjudice de l'application de règles juridiques impératives, l'alinéa 2 n'est pas d'application lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2500 euros. Le Roi peut adapter tous les deux ans le montant prévu ci-dessus, en tenant compte de la situation économique. Cette adaptation entre en vigueur le 1er janvier de l'année suivant la publication de l'arrêté d'adaptation.

§ 5. Le Roi peut fixer les modalités relatives à la gestion, à l'accès, au contrôle et à la surveillance des comptes visés au § 2.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers instaure et organise un régime de contrôle déterminant au moins par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des §§ 1er à 4, pour ce qui regarde les comptes rubriqués et les comptes de tiers à l'exception des comptes gérés dans le cadre d'un mandat judiciaire. Ce régime de contrôle détermine en particulier les sanctions et mesures pouvant être prises en cas d'infraction. Il ne porte pas préjudice à d'autres dispositions légales qui

1° de derdenrekening en de rubriekrekening mag nooit een debetsaldo vertonen;

2° op de derdenrekening of een rubriekrekening mag geen krediet in welke vorm ook, worden toegestaan. Die rekeningen kunnen nooit tot zekerheid dienen;

3° elke schuldvergelijking, fusie of bepaling van eenheid van rekening tussen de derdenrekening, de rubriekrekening en andere bankrekeningen is uitgesloten. Nettingovereenkomsten kunnen op deze rekeningen geen toepassing vinden.

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars kan aanvullende regels inzake de verhandeling van gelden van cliënten of derden vaststellen.

§ 4. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden of, wat de vastgoedmakelaar-rentmeester betreft, andersluidende overeenkomst, stort de vastgoedmakelaar de op zijn derdenrekening ontvangen gelden zo vlug als mogelijk door aan de rechthebbende.

Ingeval de vastgoedmakelaar om gegronde redenen de gelden niet binnen vier maanden na ontvangst aan de rechthebbende kan overmaken, stort hij ze op een rubriekrekening.

Onverminderd de toepassing van dwingende rechtsregels, is het tweede lid niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag om de twee jaar aan de economische toestand aanpassen. Deze aanpassing geldt vanaf 1 januari van het jaar volgend op de bekendmaking van het aanpassingsbesluit.

§ 5. De Koning kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het beheer, de toegang, de controle en het toezicht op de in § 2 bedoelde rekeningen.

Door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt een toezichtregeling ingevoerd en georganiseerd, waarin minstens wordt bepaald wie, waarop, wanneer en hoe toezicht wordt gehouden op de naleving van de bepalingen bedoeld in de paragrafen 1 tot en met 4, voor wat de rubriekrekeningen en de derdenrekeningen betreft met uitzondering van de rekeningen die beheerd worden in het kader van een gerechtelijk mandaat. Deze toezichtregeling bepaalt in het bijzonder de

prévoient un contrôle des fonds reçus sur les comptes visés au § 2.

§ 6. L'agent immobilier verse dans la Caisse des dépôts et consignations l'intégralité des sommes, quel qu'en soit le montant, qui n'ont pas été réclamées par l'ayant droit ou ne lui ont pas été versées dans les deux ans suivant la clôture du dossier dans le cadre duquel elles ont été reçues par l'agent immobilier. Le délai est suspendu tant que ces sommes font l'objet d'une procédure judiciaire.

Ces dépôts sont immatriculés au nom de l'ayant droit ou des ayants droit désignés par l'agent immobilier. La Caisse des dépôts et consignations les tient à la disposition de l'ayant droit ou des ayants droit jusqu'à l'expiration du délai visé à l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à l'organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations et y apportant des modifications en vertu de la loi du 31 juillet 1934. ».

Art. 10. Dans l'article 8/1, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, inséré par la loi du 22 novembre 2013, les mots « , à l'article 21/2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier » sont insérés entre les mots « 522/1 et 522/2 du Code judiciaire » et les mots « et aux articles 34 et 34bis de la loi du 25 ventôse an XI ».

Dispositions transitoires

Art. 11. Les agents immobiliers visés à l'article 5, § 1^{er} et les personnes visées à l'article 5, § 3, alinéa 1^{er} de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, transmettent au plus tard le 1^{er} janvier de chaque année la liste des associations des copropriétaires dont ils sont syndics à l'Institut.

Cette obligation cesse après l'expiration de la période transitoire prévue dans l'arrêté royal

sancties en maatregelen die in geval van overtreding genomen kunnen worden. Ze doet geen afbreuk aan andere wettelijke bepalingen die voorzien in een toezicht op de gelden ontvangen op de in § 2 bedoelde rekeningen.

§ 6. Alle sommen ongeacht het bedrag ervan die door de gerechtigde niet zijn teruggevorderd, noch aan hem zijn overgemaakt twee jaar na de afsluiting van het dossier naar aanleiding waarvan zij door de vastgoedmakelaar werden ontvangen, worden door de vastgoedmakelaar in de Deposito- en Consignatiekas gestort. De termijn wordt geschorst tot zolang deze sommen het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde of gerechtigden, die door de vastgoedmakelaar worden aangewezen. Ze worden door de Deposito- en Consignatiekas ter beschikking van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935 tot samenschakeling van de wetten betreffende de inrichting en de werking van de Deposito- en Consignatiekas en tot aanbrenging van wijzigingen daarin krachtens de wet van 31 juli 1934.".

Art. 10. In artikel 8/1, eerste lid, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, ingevoegd bij de wet van 22 maart 2013, worden de woorden ", artikel 21/2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar" ingevoegd tussen de woorden "522/1 en 522/2 van het Gerechtelijk Wetboek" en de woorden "en de artikelen 34 en 34bis van de wet van 25 ventôse jaar XI".

Overgangsbepalingen

Art. 11. De vastgoedmakelaars bedoeld in artikel 5, § 1 en de personen bedoeld in artikel 5, §3, eerste lid van de wet van 11 februari 2013 tot organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar maken ten laatste op 1 januari van elk jaar de lijst van verenigingen van mede-eigenaars waarvan ze syndicus zijn over aan het Instituut.

Deze verplichting vervalt na afloop van de overgangsperiode voorzien in het koninklijk

pris en exécution de l'article 577-8, § 2/1, du Code civil.

Cette obligation cesse également avant l'expiration de la période transitoire visée à l'alinéa 2 pour le syndic qui est, en vertu de l'article 577-8, § 2/1, du Code civil inscrit dans la Banque Carrefour des Entreprises pour chaque association des copropriétaires dont il est syndic.

Art. 12. Par dérogation à l'article 16, alinéa 4, première phrase de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, les mandats en cours des assesseurs juridiques nommés avant l'entrée en vigueur de cette loi peuvent être achevés nonobstant le dépassement du nombre maximal de mandats consécutifs prescrit par l'article 16, alinéa 4.

besluit genomen in uitvoering van artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk wetboek.

Deze verplichting vervalt eveneens voor afloop van de in lid twee bedoelde overgangperiode voor de syndicus die in gevolge artikel 577-8, §2/1 van het Burgerlijk wetboek ingeschreven is in de kruispuntbank van ondernemingen voor elke vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is.

Art. 12. In afwijking van artikel 16, lid 4, eerste zin van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, mogen de lopende mandaten van de voor de inwerkingtreding van deze wet benoemde rechtskundige assessoren voleindigd worden ongeacht of het maximum aantal opeenvolgende mandaten voorgeschreven in artikel 16, lid 4 wordt overschreden.

Entrée en vigueur

Art.13. La présente loi entre en vigueur le dixième jour suivant le jour de sa publication dans le Moniteur belge, à l'exception des articles 9 et 10 qui entrent en vigueur le premier jour du septième mois qui suit le mois de sa publication au Moniteur belge.

Donné à,

Inwerkingtreding

Art. 13. Deze wet treedt in werking de tiende dag volgend op de dag van haar publicatie in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van de artikelen 9 en 10 die in werking treden op de eerste dag van de zevende maand die volgt op de maand van haar publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Gegeven te,

Par le Roi :

Van Koningswege:

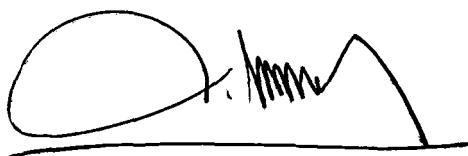
Le Ministre de la Justice

De Minister van Justitie

K. GEENS

**Le Ministre des Classes moyennes, des
Indépendants et des PME**

**De Minister van Middenstand, Zelfstandigen
en KMO's**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a series of vertical strokes on the right, followed by a horizontal line.

W. BORSUS

KONINKRIJK BELGIE

Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O.,
Middenstand en Energie

**AVANT-PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI
DU 11 FÉVRIER 2013 ORGANISANT LA
PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER.**

RESUME

Le présent projet de loi vise à rendre la procédure disciplinaire devant l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) plus transparente et à donner aux plaignants plus de moyens d'action, à donner à l'IPI plus de combattivité pour agir contre des agents immobiliers indécents et à mieux protéger les clients d'agents immobiliers contre l'insolvabilité de ces derniers via l'introduction d'un régime légal concernant le compte de qualité. Enfin, il prévoit une simplification administrative pour les syndicats vu qu'il supprime l'obligation de l'envoi des listes des associations des copropriétaires gérées par eux à l'IPI.

Dans le cadre de l'instruction en matière de dossiers disciplinaires concernant des agents immobiliers, le plaignant reçoit la possibilité de demander la révision du classement sans suite de sa plainte. A cet fin, un assessorat général est instauré.

L'IPI, plus précisément le Bureau, reçoit la possibilité de demander la révision des décisions de classements sans suite prises par l'assesseur juridique et d'introduire un recours contre les décisions des Chambres exécutives auprès des Chambres d'appel. Outre l'agent immobilier concerné, le Bureau et les assesseurs juridiques, les assesseurs juridiques généraux pourront introduire un recours contre les décisions des Chambres exécutives.

En outre, le Bureau et les assesseurs juridiques et les assesseurs juridiques généraux disposeront désormais de la possibilité de demander au juge, via une procédure d'urgence, qu'il prenne des mesures conservatoires à l'encontre d'agents immobiliers malhonnêtes afin d'éviter qu'ils ne fassent plus de victimes et qu'ils ne portent pas davantage atteinte à l'image de la profession.

La transparence concernant les mesures provisoires et décisions disciplinaires prises est renforcée grâce à la transmission automatique au

ROYAUME DE BELGIQUE

Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes
Moyennes et Energie

**VOORONTWERP VAN WET TOT WIJZIGING
VAN DE WET VAN 11 FEBRUARI 2013
HOUDENDE ORGANISATIE VAN HET BEROEP
VAN VASTGOEDMAKELAAR.**

SAMENVATTING

Dit wetsontwerp strekt ertoe de tuchtprocedure voor het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) transparanter te maken en de klagers meer actiemiddelen te geven, het BIV meer slagkracht te geven om op te treden tegen oneerlijke vastgoedmakelaars en de cliënten van vastgoedmakelaars te beschermen tegen de insolventie van deze laatsten door het invoeren van een wettelijke regeling inzake de kwaliteitsrekening. Ten slotte voorziet het in een administratieve vereenvoudiging voor syndici door het schrappen van de verplichting tot het verzenden van de lijsten van door hen beheerde verenigingen van mede-eigenaars aan het BIV.

In het kader van het vooronderzoek inzake tuchtdossiers betreffende vastgoedmakelaars wordt een mogelijkheid gegeven aan de klager om een herziening van het klasement zonder gevolg van zijn klacht te vragen. Daartoe wordt een rechtskundig assessoraat generaal ingericht.

Het BIV, meer bepaald het Bureau, krijgt de mogelijkheid om de herziening te vragen van de beslissingen van de rechtskundig assessor tot het klasseren zonder gevolg van een klacht en om beroep aan te tekenen tegen de beslissingen van de Uitvoerende kamers bij de Kamers van Beroep. Naast de betrokken vastgoedmakelaar, het Bureau en de rechtskundige assessoren, zullen ook de rechtskundige assessoren generaal beroep kunnen aantekenen bij de Kamer van Beroep tegen een beslissing van de Uitvoerende Kamer.

Daarnaast krijgen het Bureau en de rechtskundige assessoren en rechtskundige assessoren generaal de mogelijkheid om via een spoedprocedure aan de rechter te vragen bewarende maatregelen te nemen ten aanzien van oneerlijke vastgoedmakelaars, teneinde te voorkomen dat ze meer slachtoffers maken en het imago van het beroep nog meer beschadigen.

De transparantie inzake de genomen voorlopige maatregelen en tuchtbeslissingen wordt groter door

plaignant des mesures provisoires et décisions disciplinaires prises sur la base d'une plainte et suite à la publication des décisions disciplinaires importantes sur le site Internet de l'institut. Pour les syndics une obligation d'information des associations des copropriétaires spécifique est prévue.

Enfin, le projet de loi vise à contraindre les agents immobiliers à utiliser des comptes de qualité, c'est-à-dire le compte de tiers et le compte rubriqué. L'instauration d'une séparation claire entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l'agent immobilier permet de mieux protéger les sommes d'argent confiées à ce dernier par ses clients: ces sommes d'argent ne peuvent plus être utilisées à d'autres fins et ne tombent pas dans la masse en cas de faillite.

Exposé des motifs

Le présent projet de loi prévoit une simplification administratives pour les syndics vu qu'il supprime l'obligation de l'envoi des listes des associations des copropriétaires gérées par eux à l'IPI.

Sur la base de l'article 5, paragraphe 4, la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier les syndics sont obligés de transmettre à l'Institut le 1er janvier de chaque année au plus tard la liste des copropriétés dont ils sont syndics. Cette obligation concerne tous les syndics professionnels, tant ceux inscrits à l'IPI, que ceux qui exercent une profession libérale telle que visée par l'article 5, § 3 de la même loi du 11 février 2013. Cette disposition est devenue obsolète vu qu'un arrêté royal a été pris en exécution de l'article 577-8, § 2/1 du Code civil, inséré par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion (Moniteur belge du 28 juin 2010, p. 39717). L'arrêté royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises est entré en vigueur le 1er avril 2017. Il oblige chaque association de copropriétaires de faire inscrire le mandat de son syndic dans la Banque Carrefour des Entreprises par un guichet d'entreprises de son choix.

L'arrêté royal prévoit une période transitoire d'un an. Le projet prévoit aussi une disposition transitoire qui reprend l'obligation de l'article 5, paragraphe 4 jusqu'au moment de l'expiration de

een automatische overmaking van de voorlopige maatregelen en tuchtbeslissingen genomen in gevolge een klacht aan de klager en door de publicatie van belangrijke tuchtbeslissingen op de website van het Instituut. Voor syndici geldt een bijzondere informatieplicht aan de verenigingen van mede-eigenaars.

Tenslotte strekt het ertoe vastgoedmakelaars te verplichten om gebruik te maken van kwaliteitsrekeningen, meer bepaald de derdenrekening en de rubriekrekening. Dankzij een duidelijke afscheiding tussen het privévermogen en het professionele vermogen van de vastgoedmakelaar worden geldsommen, door klanten aan hem toevertrouwd, beter beschermd: zij mogen niet worden gebruikt voor andere doeleinden, en bij een eventueel faillissement vallen zij buiten het faillissement.

Memorie van toelichting

Het voorliggende ontwerp voorziet in een administratieve vereenvoudiging voor syndici door het schrappen van de verplichting tot het verzenden van de lijsten van door hen beheerde verenigingen van mede-eigenaars aan het BIV.

Op basis van artikel 5, paragraaf 4 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar zijn de syndici verplicht om uiterlijk op 1 januari van elk jaar de lijst van mede-eigendommen waarvan zij syndicus zijn aan het Instituut over te zenden. Deze verplichting betreft alle professionele syndici, zowel deze ingeschreven bij het BIV als deze die een vrij beroep uitoefenen zoals bedoeld in artikel 5, §3 van dezelfde wet van 11 februari 2013. Deze bepaling is overbodig geworden daar een koninklijk besluit genomen is in uitvoering van artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010, blz. 39717). Het koninklijk besluit van 15 maart 2017 betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen is op 1 april 2017 in werking getreden. Het verplicht elke vereniging van mede-eigenaars het mandaat van zijn syndicus te laten inschrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen door een ondernemingsloket naar keuze.

Het koninklijk besluit voorziet in een overgangsperiode van een jaar. Het ontwerp voorziet ook in een overgangsbepaling die de

la période transitoire prévue dans l'arrêté royal susmentionné (cette période pourrait être prolongée d'un an jusqu'à deux ans maximum). Le syndic est toutefois exempté de l'obligation de l'envoi de la liste dès le moment où il est inscrit dans la Banque Carrefour des Entreprises pour chaque association des copropriétaires dont il est syndic.

La procédure disciplinaire actuelle prévoit la possibilité pour les tiers d'introduire une plainte contre un agent immobilier auprès de l'IPI. Au sein de l'Institut, cette plainte est d'abord traitée par l'assesseur juridique. Ce dernier est désigné par le Ministre en charge des Classes moyennes pour une durée de six ans parmi les avocats inscrits au tableau de l'Ordre des avocats.

L'assesseur juridique juge si la plainte est suffisamment rapportée et grave, si une faute déontologique en est effectivement à l'origine et s'il ne s'agit pas purement d'un différend de droit civil ou commercial. Si elle est jugée fondée et suffisamment grave, l'assesseur la transmet à la Chambre exécutive où elle fait alors l'objet d'une procédure disciplinaire. Le projet complète également la loi avec les dispositions actuellement reprises dans l'article 51 de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers mais qui ressortissent plutôt à la loi étant donné qu'elles font partie de la procédure appliquée par l'assesseur juridique laquelle est déjà partiellement reprise dans la loi. Il s'agit d'une clarification de la loi.

Il ressort d'un rapport de l'IPI établi sur demande du Ministre des Classes moyennes que 1381 plaintes ont été introduites contre des agents immobiliers de la liste néerlandophone et 1022 contre des agents de la liste francophone entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2015. De ces plaintes, respectivement 784 et 790 ont été classées sans suite. On pourrait constater que les assessseurs juridiques du côté francophone classent proportionnellement beaucoup plus vite un dossier sans suite. Il ressort ensuite du même rapport que la Chambre exécutive du côté francophone a statué sur moins de dossiers qui concernent un acquittement ou qui constatent que les faits sont prouvés sans être suffisamment graves pour justifier une sanction. En effet, du côté francophone, on décompte seulement

verplichting van artikel 5, paragraaf 4 herneemt tot op het moment van het verlopen van de overgangsperiode voorzien in het bovenvermelde koninklijk besluit (deze periode zou een jaar kunnen verlengd worden tot twee jaar maximum). De syndicus wordt echter vrijgesteld van de verplichting tot verzending van de lijst vanaf het moment dat hij ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen voor elke vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is.

De huidige tuchtprocedure voorziet in de mogelijkheid voor derden om een klacht in te dienen bij het BIV tegen een vastgoedmakelaar. Deze klacht wordt binnen het Instituut in eerste instantie behandeld door de rechtskundige assessor. Deze wordt door de minister bevoegd voor Middenstand benoemd voor zes jaar onder de advocaten ingeschreven op het tableau van de Orde van advocaten.

De rechtskundige assessor beoordeelt of de klacht voldoende bewezen en zwaarwichtig genoeg is, en of er wel degelijk een deontologische fout aan de basis ligt en het niet louter om een burgerrechtelijk of handelsrechtelijk geschil gaat. Indien ze gegrond en ernstig genoeg is bevonden stuurt hij ze door naar de Uitvoerende Kamer waar ze dan het voorwerp uitmaakt van een tuchtprocedure. Het ontwerp vult de wet eveneens aan met bepalingen die momenteel zijn opgenomen in artikel 51 van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, maar die eerder thuis horen in de wet daar ze deel uitmaken van de procedure die de rechtskundige assessor toepast en die al gedeeltelijk is opgenomen in de wet. Het betreft een verduidelijking van de wet.

Uit een rapport van het BIV dat op vraag van de Minister van middenstand werd opgemaakt blijkt dat tussen 1 januari 2014 en 31 december 2015 er 1381 klachten tegen op de Nederlandstalige lijst en 1022 tegen op de Franstalige lijst ingeschreven vastgoedmakelaars werden ingediend. Hiervan werden er respectievelijk 784 en 790 geklasseerd zonder gevolg. Verhoudingsgewijs zou m'n kunnen stellen dat aan Franstalige zijde de rechtskundige assessoren veel sneller een dossier zonder gevolg klasseren. Uit hetzelfde rapport blijkt dat de Uitvoerende Kamer aan Franstalige zijde minder dossiers heeft beslist die een vrijspraak betreffen of waarin wordt vastgesteld dat de feiten wel bewezen zijn maar deze niet zwaar genoeg wegen voor een sanctie. Zo werden slechts 9 vrijspraken en 2 gevallen waarin de feiten wel bewezen geacht

9 acquittements et 2 cas où les faits sont prouvés sans être sanctionnés. Du côté néerlandophone, le nombre d'acquittements s'élève à 43 et le nombre de cas de faits avérés et jugés pas assez graves à 34. On dénombre clairement moins de réprimandes et de blâmes du côté francophone. Cela tend à démontrer que lorsque les assesseurs juridiques renvoient plus rapidement les dossiers à la Chambre exécutive, le nombre d'acquittements et de décisions sans sanction de cette Chambre est plus élevé que lorsque les assesseurs décident eux-mêmes plus rapidement de classer sans suite un dossier. Vu le résultat final, un équilibre semble exister dans le traitement des dossiers de plaintes du côté francophone et néerlandophone, malgré la différence de politique de poursuite dans la phase précédant une éventuelle poursuite disciplinaire et, ensuite, dans la phase de poursuite disciplinaire.

Des 1574 dossiers classés sans suite, 55 concernaient des plaintes pour détournement de fonds et 10 concernaient des plaintes pour commissions occultes. Les dossiers ont été classés sans suite vu que:

- il y avait un manque de preuve : 292 dossiers
- il n'y avait pas de faute déontologique commise (problème civil/commercial): 645
- une solution à l'amiable a été trouvée : 291
- ils étaient irrecevables: 35
- la personne n'est plus membre de l'IPI : 44
- la plainte est retirée : 21
- une admonestation a été émise par l'assesseur juridique : 171
- les faits sont trop anciens : 27
- l'assurance/cotisation a été payée : 48

Dans 733 dossiers, une poursuite disciplinaire a été engagée par la Chambre exécutive. Dans ces dossiers, 211 radiations et 195 suspensions ont été prononcées. L'IPI sanctionne par conséquent d'une radiation ou d'une suspension 16,9% des agents immobiliers qui font l'objet d'une plainte. Cela représente même 55,4% des dossiers par rapport au nombre de dossiers traités par les Chambres exécutives. En outre, 61 agents immobiliers ont reçu un avertissement et 103, un blâme.

L'adaptation de la loi répond toutefois à l'insatisfaction ressentie de la part des plaignants qui estiment la procédure peu transparente et à la demande publique pressante pour plus de transparence. En outre, dans la phase précédant une éventuelle poursuite disciplinaire, la

werden maar ze niet gesanctioneerd werden genoteerd aan Franstalige zijde. Aan Nederlandstalige zijde ligt het aantal vrijspraken op 43 en het aantal gevallen van bewezen feiten die niet ernstig genoeg worden geacht op 34. Er zijn ook beduidend minder berispingen en waarschuwingen uitgesproken aan Franstalige zijde. Dit lijkt erop te wijzen dat indien de rechtskundige assessoren sneller doorverwijzen naar de Uitvoerende Kamer het aantal vrijspraken en beslissingen zonder sanctie in deze Kamer hoger ligt, dan wanneer de assessoren sneller zelf besluiten tot het klasseren zonder gevolg van een dossier. Gelet op het eindresultaat lijkt er dus een evenwicht te bestaan in de behandeling van klachtendossiers aan Franstalige en aan Nederlandstalige zijde, ondanks het verschil in het vervolgingsbeleid in de voorafgaande fase en vervolgens in de fase van de tuchtvervolging zelf. .

Van de 1574 dossiers die werden geseponneerd zijn er 55 die een klacht inzake het verduisteren van gelden en 10 die een klacht inzake verborgen commissies betreffen. De dossiers zijn geklasseerd zonder gevolg omdat:

- er een gebrek is aan bewijs: 292
- er geen deontologische fout werd begaan (burgerlijk/handelsgeischil): 645
- er een minnelijke oplossing is gevonden: 291
- ze onontvankelijk waren: 35
- de persoon geen lid meer is van het BIV: 44
- de klacht werd ingetrokken: 21
- een vermaning werd gegeven door de rechtskundige assessor: 171
- de feiten te oud zijn: 27
- de verzekering/bijdrage is betaald: 48

In 733 dossiers werd een tuchtvervolging voor de Uitvoerende kamer ingesteld. In deze dossiers werden 211 schrappingen en 195 schorsingen uitgesproken. Het BIV sanctioneert dus 16,9% van de vastgoedmakelaars waartegen een klacht is ingediend met een schrapping of schorsing. Ten opzichte van het aantal dossiers dat wordt behandeld door de Uitvoerende Kamers gaat het zelfs om 55,4% van de dossiers. Daarnaast ontvingen ook 61 vastgoedmakelaars een waarschuwing en 103 een blaam.

De aanpassing van de wet komt echter tegemoet aan het ongenoegen dat gevoeld wordt aan de zijde van de klagers omdat de procedure weinig transparant is en aan de groeiende maatschappelijke vraag naar openheid. Daarnaast zorgt de procedure in de fase voorafgaand aan de eventuele

procédure concentre une grande partie du pouvoir décisionnel dans les mains d'une personne sans qu'aucun contrôle ne puisse y être exercé.

Il ne faut néanmoins pas perdre de vue le caractère spécifique de la procédure disciplinaire. Dans cette procédure le plaignant ne joue qu'un rôle limité. Il communique des faits survenus et qu'il estime être en contradiction avec la déontologie à l'Institut. Le plaignant n'est pas partie dans la procédure.

Les parties dans la procédure sont l'agent immobilier concerné et l'IPI, qui est responsable pour la supervision de l'application de la déontologie et qui doit veiller à l'honneur de la profession et à la qualité et l'honorabilité de ses titulaires. Cette procédure est totalement différente d'une procédure civile dans laquelle la partie lésée peut défendre ses intérêts et dans laquelle la partie mise en cause peut se défendre à armes égales. Le plaignant ne court aucun risque à introduire une plainte. En effet, il ne peut être défavorisé ni financièrement, ni d'aucune autre manière.

En revanche, outre l'éventuelle sanction disciplinaire qu'il encourt, l'agent immobilier peut encourir un lourd préjudice d'image, qui n'est pas toujours en proportion avec la gravité des faits ou sa part de responsabilité. La sanction peut aussi avoir un impact sur d'autres agents immobiliers, des associés ou des employés qui ne sont pas responsables des faits.

L'issue d'une procédure disciplinaire a cependant des conséquences indirectes pour le plaignant. Il voit sa présomption qu'une faute a été commise confirmée, ou non, et peut subir des conséquences positives ou négatives indirectes.

Le présent projet de loi vise à mieux équilibrer les intérêts de l'Institut, de ses membres et des tiers, dont le plaignant dans le cadre de la procédure disciplinaire sans porter préjudice à la spécificité de cette procédure.

A cette fin, plusieurs nouveautés sont apportées à la procédure.

Un assessorat juridique général est instauré. Il est composé d'un assesseur juridique général et un ou plusieurs assesseurs juridiques généraux suppléants. Ils sont nommés pour six ans. Après deux mandats consécutifs, ils ne peuvent plus exercer la fonction pendant quatre ans. Cette limitation est introduite pour garantir une

tuchtvervolgung voor een grote machtsconcentratie in de handen van één persoon zonder dat hierop enig toezicht mogelijk is.

Het specifieke karakter van een disciplinaire procedure mag echter niet uit het oog verloren worden. In deze procedure heeft de klager slechts een beperkte rol. Hij brengt het Instituut op de hoogte van feiten die zich hebben voorgedaan en die hij strijdig acht met de plichtenleer. De klager is geen partij in de procedure.

De tegenpartijen in de procedure zijn de betrokken vastgoedmakelaar en het Instituut, dat instaat voor het toezicht op de naleving van de plichtenleer, en dat moet waken over de eer van het beroep en de kwaliteit en eerzaamheid van de beoefenaars ervan. Deze procedure is totaal verschillend van een burgerlijke procedure waarin de benadeelde partij zijn belangen kan verdedigen en waar de in het geding geroepen partij zich met gelijke wapens kan verdedigen. De klager loopt geen enkel risico bij het indienen van een klacht. Hij kan immers noch financieel noch op andere wijze benadeeld worden.

De vastgoedmakelaar daarentegen kan bovenop de eventuele tuchtsanctie die hij oploopt ook zware imagoschade oplopen, die niet altijd evenredig is met de zwaarte van de feiten of zijn aandeel in de schuld. De sanctie kan ook een impact hebben op andere vastgoedmakelaars, vennoten of werknemers die niet verantwoordelijk zijn voor de feiten.

De uitkomst van een tuchtprocedure heeft echter indirecte gevolgen voor de klager. Hij ziet zijn vermoeden dat er een fout is gemaakt bevestigd of net niet, en kan hier indirecte positieve of negatieve gevolgen van ondervinden.

Het voorliggend wetsontwerp wil in het kader van de tuchtprocedure een betere balans brengen tussen de belangen van het Instituut, deze van haar leden en deze van derden, waaronder de klager, zonder echter afbreuk te doen aan de specificiteit van deze procedure.

Hiertoe worden verschillende vernieuwingen aangebracht in de procedure.:

Er wordt een rechtskundig assessoraat generaal ingericht. Dit bestaat uit een rechtskundig assessor generaal en een of meerdere plaatsvervangende rechtskundig assessoren generaal. Deze worden benoemd voor zes jaar. Na twee opeenvolgende mandaten kunnen ze gedurende minstens vier jaar de functie niet meer uitoefenen. Deze beperking wordt ingevoerd om een volledige onafhankelijkheid

indépendance totale vis-à-vis des Chambres exécutives, dont les membres sont élus pour quatre ans à l'exception de leurs présidents, qui sont nommés pour six ans. Ceci par analogie avec entre autres la désignation des chefs de corps au sein des juridictions et des parquets, désignés pour un mandat de cinq ans immédiatement renouvelable une seule fois au sein de la même juridiction ou du même parquet.

Un mandat d'assesseur juridique ne peut pas être suivi immédiatement d'un mandat d'assesseur juridique général. Ceci pourrait en effet priver le plaignant d'une possibilité de révision de la décision de classement sans suite vu qu'un même dossier pourrait être traité en premier et deuxième degré par une même personne. Ici également, une période de quatre ans doit expirer entre ces mandats. Il est évident que les mandats d'assesseur juridique et d'assesseur juridique général sont aussi incompatibles pour la même raison.

L'assesseur juridique général prend connaissance des demandes de révision d'une décision de classement sans suite d'une plainte. La demande de révision peut être introduite par le plaignant et/ou le Bureau de l'IPI.

Dans ce cadre, la décision de classement sans suite de sa plainte est transmise automatiquement au plaignant et au bureau, alors que la loi actuelle ne le prévoit pas (les assesseurs juridiques informent d'initiative le plaignant). Afin de dissuader les plaignants d'engager des procédures à la légère, les demandes de révision doivent être motivées et introduites par envoi recommandé.

La loi est par ailleurs adaptée à différents endroits afin d'intégrer le rôle de l'assesseur juridique général dans les différentes phases de la procédure.

La transparence de la procédure est fortement améliorée par le fait que le plaignant comme le bureau dispose désormais de la possibilité de demander la révision de la décision de classement sans suite. Pour établir une sécurité juridique aussi vite que possible, le délai dans lequel la révision doit être demandée est limité à 15 jours. L'assesseur juridique général doit accuser réception de la demande dans un même délai et doit en outre informer l'assesseur juridique et le requérant (le plaignant et/ou le bureau) de sa décision toujours dans ce même délai. Chaque dossier étant différent et vu qu'ils peuvent exiger plus ou moins de devoirs d'instruction, la décision de l'assesseur juridique générale doit être prise

ten aanzien van de Uitvoerende kamer te garanderen, waarvan de leden verkozen worden voor vier jaar met uitzondering van hun voorzitters, die benoemd worden voor zes jaar. Dit naar het analogie met onder andere de aanwijzing van de korpschefs bij de rechtbanken en parketten, die voor een mandaat van vijf jaar aangesteld worden dat slechts eenmaal onmiddellijk hernieuwbaar is binnen hetzelfde rechtsgebied of parket.

Een mandaat van rechtskundig assessor kan niet onmiddellijk gevolgd worden door een mandaat van rechtskundig assessor generaal. Dit zou immers de klager een mogelijkheid tot herziening van de beslissing tot klassement zonder gevolg kunnen ontnemen daar eenzelfde dossier in eerste en tweede aanleg door eenzelfde persoon zou kunnen behandeld worden. Ook hier moet een periode van vier jaar verlopen tussen deze mandaten. Het spreekt voor zich dat de mandaten van rechtskundig assessor en rechtskundig assessor generaal om dezelfde reden ook onverenigbaar zijn.

De Rechtskundig assessor generaal neemt kennis van de vragen tot herziening van een beslissing tot het klasseren zonder gevolg van een klacht. De aanvraag tot herziening kan worden ingediend door de klager en/of het Bureau van het BIV.

In dit kader wordt aan de klager en aan het bureau de beslissing inzake klassement zonder gevolg van zijn klacht automatisch overgemaakt, terwijl de huidige wet dit niet voorziet (de rechtskundige assessoren informeren op eigen initiatief de klagers). Om te vermijden dat klagers lichtzinnig procedures opstarten moeten de aanvragen tot herziening gemotiveerd worden en aangetekend ingediend worden.

De wet wordt eveneens op verschillende plaatsen aangepast om de figuur van de rechtskundige assessor generaal te integreren in de verschillende facetten van de procedure.

Het feit dat zowel de klager als het bureau de mogelijkheid krijgen om de herziening van een beslissing tot klassement zonder gevolg te vragen, vergroot aanzienlijk de transparantie van de procedure. Om zo snel mogelijk rechtszekerheid te creëren wordt de termijn waarbinnen de herziening moet worden gevraagd beperkt tot 15 dagen. De rechtskundige assessor generaal moet binnen eenzelfde termijn ontvangst bevestigen van de aanvraag en eveneens de rechtskundige assessor en de indiener van het verzoek (klager en/of bureau) binnen de 15 dagen na het nemen ervan van zijn beslissing informeren. Daar elk dossier verschillend is en meer of minder onderzoeksdaden kan vereisen wordt voorzien dat de rechtskundige assessor

dans un délai raisonnable.

Une disposition spécifique est dédiée à l'information des copropriétés, vu que les dommages susceptibles d'être causés par la mauvaise gestion d'un syndic peuvent toucher beaucoup de copropriétés et de personnes. Une plainte peut être introduite par une copropriété ou un copropriétaire alors que les autres copropriétés gérées par le même syndic peuvent également être touchées, sans l'avoir encore constaté. L'information de ces copropriétés est prévue dans un but préventif. Dans certains dossiers passés, qui concernent heureusement une minorité de syndics, il a été constaté que si le syndic mène une certaine politique dans une des copropriétés, les autres copropriétés qu'il gère peuvent être touchées de la même façon. Les copropriétés doivent uniquement être informées dans des cas sérieux. Seules les décisions concernant les mesures provisoires et les décisions disciplinaires prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires doivent être communiquées aux copropriétés qui n'ont pas porté plainte.

En cas de décision disciplinaire à l'encontre du syndic prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou une radiation du tableau ou de la liste des stagiaires, le projet prévoit que l'intéressé doit informer par courrier recommandé le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires qu'il gère. Sont visées dans ce cas-ci uniquement les copropriétés gérées par le syndic concerné. Par conséquent, dans le cas où ce dernier exerce ses activités dans le cadre d'une personne morale, il ne s'agit pas nécessairement d'informer toutes les copropriétés gérées par la personne morale. Le syndic doit transmettre cette information aux copropriétés par courrier recommandé dans un délai de 15 jours après que la décision de suspension ou de radiation soit passée en force de chose jugée.

Le syndic doit également fournir à l'IPI la preuve de l'envoi de l'information au président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires qu'il gère dans un délai de 15 jours après cet envoi. Pour souligner l'importance de l'obligation d'information des associations de copropriétaires, le non-respect de cette disposition sera assimilé au le port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tels que visé à l'article 22 de la loi. Cela signifie que le syndic sera punissable d'une peine de prison allant de huit jours à trois mois et d'une amende allant

général doit décider. binnen een redelijke termijn.

Een bijzondere bepaling wordt gewijd aan het informeren van mede-eigendommen, daar de schade die wordt berokkend door wanbeheer van een syndicus veel mede-eigendommen en personen kan treffen. Een klacht kan ingediend zijn door een mede-eigendom of mede-eigenaar, terwijl de andere mede-eigendommen die door dezelfde syndicus worden beheerd mogelijk ook getroffen zijn, maar dit nog niet hebben vastgesteld. Het informeren van deze mede-eigendommen heeft tot doel preventief op te treden. In bepaalde dossiers uit het verleden, die gelukkig een kleine minderheid van syndici betreffen, is gebleken dat indien een bepaald beleid wordt gevoerd in één mede-eigendom, ook de andere mede-eigendommen die beheerd worden door dezelfde syndicus op dezelfde wijze getroffen kunnen zijn. De mede-eigendommen dienen enkel in ernstige gevallen geïnformeerd te worden. Enkel beslissingen inzake voorlopige maatregelen en beslissingen die een schorsing van meer dan een maand zonder uitstel of een schrapping van het tableau of de lijst van stagiairs betreffen moeten gesignaleerd worden aan de mede-eigendommen die geen klacht hebben ingediend.

Het ontwerp voorziet dat de syndicus, in geval tegen hem een tuchtbeslissing betreffende een schorsing van langer dan een maand zonder uitstel of de schrapping van het tableau of de lijst van stagiairs wordt uitgesproken, bij aangetekende zending de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert informeert. Het gaat hier enkel om de door de betrokken syndicus beheerde mede-eigendommen en dus in het geval hij de activiteiten uitoefent in het kader van een rechtspersoon, niet noodzakelijk om alle door de rechtspersoon beheerde mede-eigendommen. De syndicus moet deze informatie bij aangetekende zending aan de mede-eigendommen overmaken binnen de 15 dagen nadat de beslissing inzake schorsing of schrapping in kracht van gewijsde is gegaan.

De syndicus dient van de verzending van de informatie aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert, ook het bewijs te leveren aan het BIV en dit binnen de 15 dagen na de verzending ervan. Om de verplichting tot het informeren van de verenigingen van mede-eigenaars kracht bij te zetten wordt het niet voldoen aan deze verplichting aanzien als het onwettig dragen van de titel en het onwettig uitoefenen van het beroep zoals bedoeld in artikel 22 van de wet. Dit betekent dat de syndicus strafbaar is met een gevangenisstraf van acht dagen

de 500 à 5000 euros (à indexer) ou d'une seule de ces peines et ce sans préjudice de l'application des peines prévues par le Code pénal.

La mesure est cependant nuancée, vu qu'il n'y a pas toujours un réel danger pour l'association des copropriétaires suite à la continuation des activités de la personne morale dans laquelle le syndic suspendu ou radié était actif.

Si les autres syndics actifs dans la personne morale n'étaient pas ou ne pouvaient pas être au courant des abus et s'il y a suffisamment de garanties que la gestion peut être poursuivie de façon correcte, il n'est pas toujours nécessaire de mettre au courant les copropriétés des problèmes liés à un syndic spécifique. Ceci doit être jugé au cas par cas respectivement par l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la chambre exécutive.

Ces derniers peuvent décider de libérer le syndic de son obligation d'information s'il exerçait les activités de syndic dans le cadre d'une personne morale qui rencontre certaines conditions. Premièrement la personne morale doit compter au minimum une autre personne physique qui peut exercer l'activité de syndic. Il peut également s'agir d'une personne qui n'est pas membre de l'Institut mais qui peut exercer la profession parce qu'elle exerce une profession libérale exemptée des interdictions visées à l'article 5, §1 de la loi du 11 février 2013 (interdiction d'exercer la profession sans être inscrit auprès de l'IPI). Il peut par exemple s'agir d'un géomètre-expert inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts ou d'un comptable (-fiscaliste) inscrit auprès de l'Institut Professionnel des Comptables (-Fiscalistes) Agréés.

Deuxièmement, le syndic ou le professionnel susmentionné doit prouver que des mesures d'accompagnement sont prises afin de protéger les associations de copropriétaires concernées telles que des mesures visant à éviter qu'une situation similaire ne se produise à nouveau. Il doit également prouver que le syndic suspendu ou radié ne peut plus intervenir dans les dossiers concernant la gestion des copropriétés (en tant qu'employé par exemple) ni influencer leur gestion (en tant qu'associé par exemple) et démontrer que l'accès aux comptes de la copropriété est bien protégé, etc. Il convient en outre de démontrer que des mesures sont prises par la personne morale afin de s'assurer que l'association de copropriétaires soit indemnisée pour les

tot drie maanden en met geldboete van 500 euro tot 5 000 euro (te indexeren) of met slechts een van die straffen alleen, en dit onverminderd de toepassing van de straffen waarin het Strafwetboek voorziet.

Deze maatregel wordt echter genuanceerd, daar er niet altijd een echt gevaar voor de vereniging van mede-eigenaars is bij het verderzetten van de activiteiten van de rechtspersoon waarin de geschorste of geschrapte syndicus werkzaam was.

Indien de andere in de rechtspersoon actieve syndici niet op de hoogte waren of konden zijn van de misbruiken en er voldoende garanties zijn dat het beheer op een correcte wijze kan verdergezet worden, is het niet altijd nodig de mede-eigendommen op de hoogte te brengen van de problemen met één specifieke syndicus. Dit dient geval per geval bekeken te worden door respectievelijk de rechtskundig assessor of rechtskundig assessor generaal, of door de Uitvoerende Kamer.

Ze kunnen beslissen om de syndicus vrij te stellen van de informatieplicht indien hij de syndicusactiviteiten in het kader van een rechtspersoon uitoefende en deze aan een aantal voorwaarden voldoet. Ten eerste moet er minstens een andere natuurlijk persoon aanwezig zijn in de rechtspersoon die de activiteit van syndicus mag uitoefenen. Dit kan ook een persoon zijn die geen lid is van het Instituut maar het beroep mag uitoefenen omdat hij als beoefenaar van een vrij beroep vrijgesteld is van de verbodsbepalingen bedoeld in artikel 5, § 1 van de wet van 11 februari 2013 (verbod op uitoefening van het beroep zonder inschrijving bij het BIV). Dit kan bijvoorbeeld gaan om een landmeter-expert ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van Landmeters-experten of een boekhouder (-fiscalist) ingeschreven bij het Beroepsinstituut van Erkende Boekhouders (-fiscalisten).

Ten tweede moet de syndicus of bovenvermelde beroepsbeoefenaar aantonen dat er begeleidende maatregelen worden genomen om de betrokken verenigingen van mede-eigenaars te beschermen, zoals maatregelen die voorkomen dat een gelijkaardige situatie zich opnieuw zou kunnen voordoen, aantonen dat de geschorste of geschrapte syndicus niet meer tussenkomt in de dossiers betreffende het beheer van de mede-eigendommen (vb. als werknemer) of dit beheer niet kan beïnvloeden (vb. als vennoot), dat de toegang tot de rekeningen van de mede-eigendom goed is afgeschermd, enz... Daarnaast dient desgevallend ook aangetoond te worden dat er maatregelen worden genomen door de rechtspersoon om erop toe te zien dat de eventuele door de vereniging van

dommages éventuellement encourus.

Par ailleurs, il est prévu la possibilité d'introduire un recours pour le Bureau et l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général (qui a décidé de faire convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive) contre des décisions rendues par les Chambres exécutives en matière de dossiers disciplinaires. Ce recours peut être introduit auprès des Chambres d'appel. Ils reçoivent toutes ces décisions dans les 15 jours de la prise de décision et peuvent introduire l'appel dans les 30 jours suivant leur réception. Grâce à cette modification de la procédure, le Bureau de l'IPI pourra introduire un recours alors que seul l'agent immobilier et l'assesseur juridique ne pouvaient le faire jusqu'à présent. Ceci permet d'exercer un contrôle supplémentaire sur les Chambres exécutives.

Dans cette nouvelle procédure, le plaignant sera automatiquement mis au courant du dispositif de la décision coulée en force de chose jugée fondée sur sa plainte. Jusqu'à présent, cette décision ne lui était communiquée que sur demande expresse alors qu'il ne lui était pas toujours évident de savoir à quel stade sa plainte se trouvait et quand il pouvait dès lors en faire la demande. Les possibilités existantes pour le plaignant d'obtenir les motifs de la décision ou de consulter le dossier ont été maintenues comme auparavant (décision de la Chambre requise). Cela vaut également pour la communication du dispositif et/ou des motifs de la décision aux tiers (sur la base d'une décision motivée de la Chambre le cas échéant prise à l'unanimité).

La transparence envers le grand public est également renforcée. Actuellement, l'IPI publie déjà sur son site internet des décisions dont la publicité est ordonnée par l'autorité disciplinaire conformément à l'article 15 de la loi ou si elle présente une valeur informative. La possibilité de publication en tant que sanction complémentaire est par conséquent maintenue. Néanmoins, l'IPI devra publier systématiquement les motifs et le dispositif des décisions coulées en force de chose jugée prononçant une peine de suspension ou de radiation pour des faits de détournements ou non remboursements de fonds et/ou de réception de commissionnements occultes et/ou des manquements considérés comme graves par la Chambre concernée. Cela se fera de manière anonyme. L'objectif de cette mesure est de

mede-eigenaars geleden schade zal worden vergoed.

Anderzijds wordt ook de mogelijkheid voorzien voor het Bureau en de rechtskundige assessor of rechtskundige assessor generaal (die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer) om hoger beroep aan te tekenen tegen de beslissingen inzake tuchtdossiers van de Uitvoerende Kamers. Het beroep kan worden ingediend bij de Kamers van Beroep. Zij ontvangen alle bovenbedoelde beslissingen binnen de 15 dagen na het nemen ervan en kunnen het beroep binnen de 30 dagen na ontvangst ervan indienen. Door deze aanpassing van de procedure kan het Bureau van het BIV hoger beroep aantekenen, daar waar het beroep op vandaag enkel open staat voor de betrokken vastgoedmakelaar en de rechtskundige assessor. Op die manier worden ook de Uitvoerende Kamers onderworpen aan een extra controle.

De klager zal in de vernieuwde procedure automatisch op de hoogte gebracht worden van het beschikkend gedeelte van de op grond van zijn klacht genomen in kracht van gewijsde gegane beslissing. Momenteel wordt deze beslissing hem enkel op uitdrukkelijk verzoek overgemaakt, terwijl het niet altijd duidelijk is voor de klager in welk stadium een klacht zich bevindt en wanneer hij dus deze vraag kan stellen. De reeds bestaande mogelijkheden voor de klager om het motiverend gedeelte van de beslissing te ontvangen en om inzage te krijgen in het tuchtdossier blijven onveranderd behouden (beslissing van de Kamer vereist). Hetzelfde geldt voor de mededeling van het beschikkend en/of motiverend gedeelte van de beslissing aan derden (op basis van een met redenen omklede in voorkomend geval met eenparigheid van stemmen genomen beslissing van de Kamer).

De openbaarheid naar het grote publiek wordt eveneens vergroot. Het BIV publiceert momenteel reeds beslissingen waarvan de publiciteit is bevolen door de tuchtverheid in gevolge artikel 15 van de wet of die een informatieve waarde hebben op haar website. De mogelijkheid tot publicatie van beslissingen als bijkomende sanctie wordt als dusdanig behouden. Het BIV zal echter ook systematisch het motiverend en beschikkend gedeelte van de in kracht van gewijsde gegane beslissingen moeten publiceren die een sanctie van schorsing of van schrapping opleggen om redenen van geldverduistering of niet-terugbetaling van gelden en/of wegens het ontvangen van geheime commissies, en/of wegens tekortkomingen die als zwaar beoordeeld worden door de betrokken Kamer. Dit zal gebeuren op anonieme wijze. Deze maatregel

montrer au public et aux agents immobiliers peu scrupuleux que l'IPI agit efficacement contre des faits graves et des agents immobiliers malhonnêtes et de faire preuve de plus de transparence quant à la politique de l'IPI en la matière. La publication aura lieu dans le mois suivant la décision coulée en force de chose jugée.

Une dernière nouveauté importante du projet concerne la possibilité proposée au Bureau de l'IPI et à l'assesseur juridique ainsi qu'à l'assesseur juridique général (qui a pris la décision de convoquer l'agent immobilier devant la chambre exécutive) de demander chacun au Président du tribunal de première instance de prendre des mesures conservatoires sur base de l'article 584 du Code judiciaire. Il s'agit d'une procédure d'urgence (en référé). Les mesures conservatoires peuvent consister entre autres en la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes. Cela vise à protéger préventivement les copropriétaires et les clients en attente d'une décision quant à l'éventuelle culpabilité.

Le projet confère à l'IPI l'intérêt nécessaire pour intervenir sur la base de l'article 584 du Code judiciaire vu que la demande est introduite spécifiquement dans l'objectif de défendre l'intérêt collectif des membres de l'Institut, d'éviter toute atteinte à la déontologie de la profession ou d'éviter qu'un préjudice ne soit causé à des tiers. Pour l'instant, sur la base de la jurisprudence en vigueur, il est très peu probable qu'un juge reconnaisse l'intérêt direct et personnel de l'IPI dans le cadre d'une demande basée sur l'article 584 (*Cass. 17 octobre 1986, Arr. Cass. 1986-87, 217; Pas. 1987, I, 200; R.W. 1986-87, 1033; R.C.J.B. 1988, 327, note P. De Vroede; Cass. 19 septembre 1996, <http://www.cass.be> (18 octobre 2001); Arr.Cass. 1996, 775; Bull. 1996, 830; J.dr.jeun. 1997, 129; Pas. 1996, I, 830; RCJB 1997, 105, note DE SCHUTTER, O.; RW 1997-98 (raccourcis), 775 et <http://www.rw.be> (12 juillet 2006), note.*)

Trois situations dans lesquelles il est intéressant que l'IPI intervienne peuvent se présenter:

1) La mesure provisoire :

Si l'assesseur juridique prend des mesures provisoires, il part du principe que la continuation de l'exercice de l'activité professionnelle par le syndic pourrait impliquer des dommages à des tiers ou à l'honneur de l'Institut. Il peut entre autres imposer au syndic une interdiction temporaire d'exercer la profession. Selon le rapport de l'IPI susmentionné, pendant la période courant du

heeft tot doel het grote publiek en malafide vastgoedmakelaars te tonen dat het BIV krachtdadig optreedt tegen zware feiten en malafide vastgoedmakelaars en meer transparantie te bieden over het door het BIV in dat kader gevoerde beleid. De publicatie gebeurt binnen de maand nadat de beslissing kracht van gewijsde bekomt.

Een laatste grote vernieuwing van het ontwerp betreft de mogelijkheid die wordt geboden aan het bureau van het BIV en de rechtskundige assessor en de rechtskundige assessor generaal (die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de uitvoerende kamer te verschijnen) om elk aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te vragen bewarende maatregelen te nemen, dit op basis van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek. Het betreft een spoedprocedure (in kortgeding). De bewarende maatregelen kunnen onder andere in de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen. Het doel bestaat erin de mede-eigenaars en de consumenten preventief te beschermen in afwachting van een beslissing over de mogelijke schuld.

Het ontwerp geeft het BIV het nodige belang om op basis van dit artikel 584 Gerechtelijk Wetboek op te treden, daar het verzoek namelijk wordt ingediend met het oog op het verdedigen van het collectief belang van de leden van het Instituut en om elke aantasting van de eerbaarheid van het beroep te voorkomen, evenals ter voorkoming van de schade die zou kunnen worden aangericht aan derden. Momenteel is het op basis van de vigerende rechtspraak weinig waarschijnlijk dat de rechter het rechtstreeks en persoonlijk karakter van het belang van het BIV zou erkennen in het kader van een vraag op basis van artikel 584 (*Cass. 17 oktober 1986, Arr. Cass. 1986-87, 217; Pas. 1987, I, 200; R.W. 1986-87, 1033; R.C.J.B. 1988, 327, noot P. De Vroede; Cass. 19 september 1996, <http://www.cass.be> (18 oktober 2001); Arr.Cass. 1996, 775; Bull. 1996, 830; J.dr.jeun. 1997, 129; Pas. 1996, I, 830; RCJB 1997, 105, noot DE SCHUTTER, O.; RW 1997-98 (verkort), 775 en <http://www.rw.be> (12 juli 2006), noot.*)

Drie situaties kunnen zich voordoen waarin het van belang is dat het BIV kan optreden:

1) Voorlopige maatregelen:

Indien een rechtskundige assessor voorlopige maatregelen neemt gaat hij ervan uit dat de verdere uitoefening van de beroepswerkzaamheid door de syndicus schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut. Hij kan een syndicus onder andere het tijdelijk verbod opleggen om het beroep uit te oefenen. Volgens het bovengenoemde rapport van het BIV werden in de periode tussen

1/1/2014 au 31/12/2015, des mesures provisoires ont été prises à douze reprises par un assesseur juridique. Il apparaît que certains syndics malhonnêtes n'ont pas respecté ces mesures. Dans ces cas, il est donc important que l'IPI puisse demander au juge de prendre des mesures conservatoires supplémentaires. Dans cette optique, le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes sur lesquels se trouve l'argent de tiers est un moyen très efficace pour éviter davantage de dommages dans ces cas-là. Cette mesure ne peut être prise que par un juge. En outre, le juge peut agir pour protéger des associations de copropriétaires qui n'ont pas introduit de plainte.

- 2) Le classement sans suite : il ressort du rapport de l'IPI susmentionné qu'entre le 1/1/2014 et le 31/12/2015, 292 des 1574 plaintes ont été classées sans suite et n'ont dès lors pas été transmises à la Chambre exécutive par manque de preuve. Cela ne signifie cependant pas que des faits punissables par exemple n'aient pas pu y être commis. L'IPI ne dispose en effet pas des mêmes compétences que la justice pour mener des devoirs d'instruction. Par exemple, il ne peut pas obliger des tiers à lui transmettre des documents. En cas d'indices de faits punissables, la possibilité de demander des mesures conservatoires sur la base de l'article 584 du Code judiciaire prend tout son sens. Le plaignant peut évidemment faire appel lui-même à cet article et demander au juge des mesures conservatoires. Nombre de plaignants évitent pourtant les procédures judiciaires à cause de leur coût élevé et de l'incertitude de l'issue de la procédure.

D'autre part, cette mesure n'est évidemment pas prévue dans les cas de dossiers classés sans suite en raison du caractère juridique purement civil ou commercial des faits reprochés. Selon ce même rapport de l'IPI, cela représente 645 des dossiers classés sans suite. Dans ces cas-là, le plaignant devra lui-même prendre les mesures nécessaires pour résoudre le problème.

- 3) Décision disciplinaire : les éléments mentionnés ci-dessus valent également dans les dossiers qui ont effectivement donné suite à une poursuite disciplinaire. Le principe simple fait que des faits punissables d'un point de vue déontologique soient poursuivis n'exclut pas

1/1/2014 en 31/12/2015 twaalf keer voorlopige maatregel genomen door de rechtskundige assessor. Het gebeurt dat sommige oneerlijke syndici deze maatregelen niet respecteren. In dat geval is het dus van belang dat het BIV bovenop de voorlopige maatregel bijkomende bewarende maatregelen kan vragen aan de rechter. Zo kan in deze gevallen de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen waarop gelden van derden staan een zeer effectief middel zijn om verdere schade te voorkomen. Deze maatregel kan enkel door een rechter worden genomen. Daarenboven heeft de rechter de bevoegdheid te handelen ter bescherming van verenigingen van mede-eigenaars die geen klacht hebben ingediend.

- 2) Klassement zonder gevolg: Uit het bovenvermelde rapport van het BIV blijkt dat tussen 1/1/2014 en 31/12/2015 292 van de 1574 klachten die zonder gevolg zijn geklasseerd en aldus niet werden doorverwezen naar de Uitvoerende Kamer wegens een gebrek aan bewijs. Dit betekent echter niet dat er in deze dossiers bijvoorbeeld geen strafbare feiten kunnen zijn gepleegd. Het BIV beschikt immers niet over dezelfde bevoegdheid als het gerecht om onderzoeksdaden te stellen. Zo kan het bijvoorbeeld derden niet verplichten om stukken over te maken. In het geval er aanwijzingen zijn van strafbare feiten is de mogelijkheid tot het vragen van bewarende maatregelen op basis van artikel 584 Gerechtelijk Wetboek dus zeker een meerwaarde. Uiteraard kan de klager zelf altijd een beroep op dit artikel doen en zelf bewarende maatregelen vragen aan de rechter. Veel klagers mijden echter gerechtelijke procedures omwille van de hoge kostprijs en de onzekere afloop van de procedure.

Anderzijds wordt deze maatregel uiteraard niet voorzien voor dossiers die geklasseerd zijn zonder gevolg omwille van het louter burgerrechtelijk of handelsrechtelijk karakter van de aangeklaagde feiten. Volgens hetzelfde rapport van het BIV gaat het om 645 van de zonder gevolg geklasseerde dossiers. In die gevallen zal de klager zelf de nodige stappen moeten ondernemen om het probleem op te lossen.

- 3) Tuchtbeslissing: De hierboven aangehaalde elementen gelden eveneens in dossiers die wel aanleiding hebben gegeven tot een tuchtvervolging. Het loutere feit dat deontologisch bestrafbare feiten worden vervolgd sluit niet uit dat dezelfde

que l'agent immobilier concerné n'ai pas également commis des faits punissables sur un plan pénal pour lesquels il est recommandé de prendre des mesures conservatoires. Comme déjà expliqué ci-avant, il ressort du rapport de l'IPI susmentionné que les Chambres exécutives ont pris 733 décisions disciplinaires sur une période de deux ans. Il ressort également que 72 dossiers de décisions disciplinaires concernaient des détournements de fonds et 4 dossiers des commissions occultes. Dans 32 dossiers portant sur des détournements de fonds, l'agent immobilier concerné a été radié et dans 11 cas, il fut suspendu pour une période de plus d'un mois. Seuls 6 agents immobiliers ont été acquittés dans ces dossiers.

Parmi les dossiers portant sur des commissions occultes, on dénombre 2 radiations et 1 suspension d'une année.

Il s'agit d'une minorité des agents immobiliers par rapport à la totalité des membres de l'IPI (+/- 9670). Néanmoins, étant donné la nature des activités concernées, ces cas ont pu faire beaucoup de victimes et provoquer des dommages avec de graves conséquences financières. C'est pourquoi il est recommandé de prendre cette mesure.

vastgoedmakelaar ook strafrechtelijke feiten heeft gepleegd waarvoor het opleggen van bewarende maatregelen aangewezen is.

Uit het eerder vermelde rapport van het BIV blijkt zoals reeds uiteengezet dat de Uitvoerende Kamers op twee jaar tijd 733 tuchtbeslissingen nam. Er blijkt eveneens uit dat 72 tuchtbeslissingen dossiers inzake verduistering van gelden en 4 dossiers betreffende verborgen commissielonen betreffen. In 32 dossiers inzake verduistering van gelden werd de vastgoedmakelaar geschapt en in 11 gevallen geschorst voor langer dan een maand. Er werden slechts 6 vastgoedmakelaars vrijgesproken in deze dossiers.

Bij de dossiers inzake verborgen commissielonen zijn 2 schrappingen en 1 schorsing van een jaar te tellen.

Op de totaliteit van de leden van het BIV (+/- 9670) gaat het om een minderheid van vastgoedmakelaars. Deze kunnen echter gelet op de aard van hun activiteiten veel slachtoffers maken en schade met grote financiële gevolgen voor de betrokkenen veroorzaken. Daarom is het nemen van deze maatregel aangewezen.

Introduction d'un compte de qualité :

Le deuxième volet du projet de loi reprend, avec un certain nombre d'adaptations mineures, le texte de la proposition DOC 54 0068/001.

Les groupes professionnels en charge de la gestion professionnelle de l'argent de tiers, comme par exemple les agents immobiliers, se sont associés pour mettre sur pied un "compte de tiers", également dénommé "compte de qualité".

Le compte de qualité est un compte dont l'intitulé indique que le titulaire détient le compte dans l'exercice d'une fonction ou qualité déterminée (*E. DIRIX, "Kwaliteitsrekeningen", T.P.R. 1996, p. 76, n° 5.*) ("qualitate qua"- Zie *M.E. STORME, Vertegenwoordiging, lastgeving, kwaliteitsrekening en aanverwante rechtsfiguren. Syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht, uitgave 2009-2010, <http://webh01.ua.ac.be/storme/ZCR-lastgeving.pdf>, p. 62 e.v.*). Le titulaire du compte précise clairement à l'ouverture du compte qu'il ouvre celui-ci dans le cadre de l'exercice d'une profession déterminée. Le compte n'est utilisé que pour les activités professionnelles. Chaque versement destiné au professionnel et portant ou pouvant porter sur des fonds de tiers y est effectué. Les fonds de tiers ne

Invoering kwaliteitsrekening:

Het tweede luik van het wetsontwerp neemt, met een aantal kleine aanpassingen, de tekst over van voorstel DOC 54 0068/001.

Beroepsgroepen die het professionele beheer van gelden van derden op zich moeten nemen zoals bijvoorbeeld vastgoedmakelaars, hebben zich verenigd om een "derdenrekening" ook wel "kwaliteitsrekening" genoemd, te organiseren.

De kwaliteitsrekening is een rekening waarbij bij de tennaamstelling wordt aangegeven dat de titularis de rekening houdt in een bepaalde hoedanigheid of kwaliteit (*E. DIRIX, "Kwaliteitsrekeningen", T.P.R. 1996, p. 76, nr. 5.*) ("qualitate qua"-Zie *M.E. STORME, Vertegenwoordiging, lastgeving, kwaliteitsrekening en aanverwante rechtsfiguren. Syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht, uitgave 2009-2010, <http://webh01.ua.ac.be/storme/ZCR-lastgeving.pdf>, p. 62 e.v.*). De rekeninghouder maakt bij de opening van de rekening duidelijk dat hij die rekening opent in een bepaalde professionele hoedanigheid of kwaliteit. De rekening wordt enkel beroepsmatig gebruikt. Elke betaling die aan de professioneel toekomt en die derdengelden omvat of kan omvatten, wordt erop verwerkt. Alleen via deze

sont versés aux tiers que par le biais de ce compte.

Le compte de qualité évite que l'argent qui y est versé ne fasse partie du patrimoine propre de l'agent immobilier. Les fonds ne sont pas détenus en nom propre, ni pour compte propre, mais sont gérés au profit de tiers. L'agent immobilier qui verse l'argent sur un compte de qualité n'est donc pas le propriétaire de ces fonds, mais le mandataire, et il détient un pouvoir d'encaissement.

Si le donneur d'ordre-crédancier ne peut pas réclamer directement les fonds auprès de la banque et ne détient pas davantage de droit de créance sur celle-ci, il est néanmoins le propriétaire économique de ces fonds. Cet aspect est important lorsque le titulaire du compte est insolvable.

Il existe de manière générale deux types de compte de qualité: le compte de tiers et le compte rubriqué. Le compte de tiers accueille les fonds de divers destinataires, ce qui évite de devoir ouvrir un compte distinct pour chaque client ou tiers. Le solde du compte appartient en copropriété aux divers clients et/ou tiers, proportionnellement au montant qui leur est destiné. Le compte rubriqué n'accueille quant à lui que des fonds versés pour le compte d'un bénéficiaire déterminé ou de plusieurs bénéficiaires concernant un dossier déterminé.

L'utilisation d'un compte de qualité est une nécessité. Il y va de l'intérêt général de la catégorie professionnelle. En effet, ce compte couvre deux risques: le risque d'insolvabilité du professionnel et le risque de voir le professionnel se rendre coupable de fraude.

Cela vaut d'autant plus en ce qui concerne l'agent immobilier agréé qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce, ou des activités d'administrateur de biens assurant la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers. Il y va de la confiance dans les relations juridiques.

Cela ne vaut bien évidemment pas pour les activités exercées dans le cadre de la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété. La nouvelle loi relative à la copropriété prévoit une réglementation propre (article 577-8, § 4, 5°, du Code civil). Pour cette raison, le champ d'application de la loi précitée est limité aux agents immobiliers qui exercent les activités visées à l'article 3, 1° et 2°, a) de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel

rekening worden derdengelden aan derden gestort.

De kwaliteitsrekening vermijdt dat het erop geplaatste geld deel zal uitmaken van het eigen vermogen van de vastgoedmakelaar. De gelden worden niet in eigen naam en voor eigen rekening gehouden, maar worden beheerd ten voordele van derden. De vastgoedmakelaar die het geld op een kwaliteitsrekening plaatst is dus geen eigenaar van deze gelden, wel is hij volmachthebber en heeft hij een inningsbevoegdheid.

De opdrachtgever-schuldeiser kan de gelden niet rechtstreeks bij de bank opvragen. Hij heeft ook geen vorderingsrecht op de bank, maar is wel de economische eigenaar van deze gelden. Dit is belangrijk in geval van insolventie van de rekeninghouder.

Er bestaan over het algemeen twee soorten van kwaliteitsrekeningen, nl. een derdenrekening en een rubriekrekening. Op een derdenrekening komen gelden van diverse bestemmingen terecht. Er hoeft dan niet per afzonderlijke cliënt of derde een rekening te worden geopend. Het saldo van de rekening behoort toe in mede-eigendom aan verschillende cliënten en/ of derden, naar evenredigheid van het bedrag dat voor hen bestemd is. Op de rubriekrekening daarentegen worden uitsluitend gelden gestort voor rekening van een bepaalde begunstigde of begunstigten met betrekking tot een welbepaalde zaak.

Het gebruik van een kwaliteitsrekening is een noodzaak. Het algemeen belang van de beroepsgroep is daarbij aan de orde. De kwaliteitsrekening dekt immers twee risico's, nl. het risico van insolventie van de professioneel en het risico van fraude door de professioneel.

Dit geldt des te meer voor de erkende vastgoedmakelaar die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen of met activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor ofwel het beheer van onroerende goederen of onroerende rechten. Het vertrouwen in het rechtsverkeer staat daarbij op het spel.

Dit geldt uiteraard niet voor de activiteiten van het syndicaat van onroerende goederen in mede-eigendom. De nieuwe wet inzake de mede-eigendom voorziet in een eigen regeling (art. 577-8, § 4, 5° BW). Om die reden wordt het toepassingsgebied van deze wet beperkt tot de vastgoedmakelaars die zich bezighouden met de activiteiten bedoeld in artikel 3, 1° en 2°, a) van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de

et l'exercice de la profession d'agent immobilier (M.B. 13 octobre 1993).

La nécessité de légiférer en la matière a encore été confirmée par un arrêt du 27 janvier 2011 de la Cour de cassation (F.07 0109.F) (*Voir également A. MICHIELENS, "Cassatie zet voortbestaan derdenrekening op de helling", Juristenkrant 9 février 2011, 6-7.*), qui a considéré qu'en l'absence de disposition légale, les fonds qui sont déposés sur un compte de qualité ne se distinguent pas de l'ensemble du patrimoine de l'avocat et font donc partie du gage des créanciers personnels (articles 7 et 8 de la loi hypothécaire) de cet avocat. Ce raisonnement pourrait également être tenu pour l'agent immobilier.

Actuellement, l'utilisation d'un compte de tiers est encadrée par les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (M.B., 18 octobre 2006) et par la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'IPI (M.B., 18 octobre 2006). Le code de déontologie et la directive déontologique ont été approuvés par l'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (M.B., 18 octobre 2006). Le présent projet de loi vise à donner une base légale à l'utilisation d'un compte de qualité par les agents immobiliers, et ce, de manière analogue à ce qui est prévu pour les avocats, les notaires et les huissiers de justice (*Voir le Code Judiciaire et la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat en ce qui concerne le compte de qualité des avocats, des notaires et des huissiers de justice et la séparation des patrimoines.*). Comme cela a été souligné ci-avant, cette réglementation est indispensable, plus particulièrement pour les relations juridiques et la confiance en ses intermédiaires. La réglementation que contient le présent projet de loi touche donc à l'ordre public.

Il faut séparer clairement le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l'agent immobilier. Cela a de toute évidence également pour conséquence que le citoyen ne doit plus craindre l'insolvabilité éventuelle du praticien professionnel concerné, ce qui renforce la confiance.

Les lignes de force du présent projet sont les suivantes:

1. L'instauration d'une obligation légale de séparation entre le patrimoine professionnel et le patrimoine privé du praticien professionnel

uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 13 oktober 1993).

De noodzaak tot het treffen van een wettelijke regeling werd recent nog bevestigd door een arrest van het Hof van Cassatie van 27 januari 2011 (F.07 0109.F). (*Zie ook A. MICHIELENS, "Cassatie zet voortbestaan derdenrekening op de helling", Juristenkrant 9 februari 2011, 6-7.*) In dat arrest oordeelde het Hof dat bij afwezigheid van enige wettelijke basis de gelden geplaatst op een kwaliteitsrekening niet afgescheiden zijn van het geheel van het vermogen van de advocaat en dus deel uitmaken van het onderpand van de persoonlijke schuldeisers (art. 7-8 Hypotheekwet) van deze advocaat. Deze redenering zou ook kunnen opgaan voor de vastgoedmakelaar.

Momenteel is het gebruik van de derdenrekening omkaderd door artikel 28, 67 en 69 van het Reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.S., 18 oktober 2006) en de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 28, 67 en 69 van de plichtenleer van het B.I.V. (B.S., 18 oktober 2006). Het reglement en de deontologische richtlijn werden bekrachtigd door het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (B.S., 18 oktober 2006). Dit wetsontwerp beoogt een wettelijke basis te geven aan het gebruik van de kwaliteitsrekening door vastgoedmakelaars en dit op analoge wijze als voor de advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders (*Gerechtelijk Wetboek en de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt wat betreft de kwaliteitsrekening van advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders en tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851 wat de afscheiding van vermogens betreft.*). Zoals hoger benadrukt is ook deze regeling onontbeerlijk en inzonderheid voor het rechtsverkeer en het vertrouwen in tussenpersonen. De regeling opgenomen in dit wetsontwerp raakt dan ook de openbare orde.

Er moet een duidelijke afscheiding komen tussen het privévermogen en het professionele vermogen van de vastgoedmakelaar. Dit heeft uiteraard ook tot gevolg dat de burger geen angst meer moet hebben voor de mogelijke insolvabiliteit van de desbetreffende beroepsbeoefenaar hetgeen het vertrouwen versterkt.

De krachtlijnen van dit voorstel zijn de volgende:

1. De invoering van een wettelijke verplichting tot afscheiding van het professioneel vermogen van het privévermogen van de beroepsbeoefenaar

Le présent projet de loi impose d'établir une distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers. Les agents immobiliers sont tenus de verser les sommes qu'ils perçoivent au profit de clients ou de tiers dans l'exercice de leur profession sur un compte ouvert à leur nom ou au nom de leur société, en mentionnant leur qualité.

Ce compte préserve les intérêts du client ou de tiers qui ont confié des fonds à l'agent immobilier dans un but précis ou au profit d'un destinataire ou destination précis.

Les fonds confiés à l'agent immobilier ne peuvent en aucun cas être utilisés à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été donnés. Cette mesure vise à prévenir les abus et à préserver la confiance dans l'intermédiaire dans le cadre des relations juridiques.

L'ensemble des fonds de clients ou de tiers peuvent exclusivement être maniés par le biais de ce compte de qualité. Les clients et les tiers doivent être invités à effectuer des paiements exclusivement sur ce compte, sauf lorsqu'il s'agit de frais, d'honoraires ou d'un acompte sur ceux-ci. Si des clients ou des tiers effectuent malgré tout, par erreur, des paiements sur un compte personnel du praticien professionnel, celui-ci est tenu de reverser immédiatement ces fonds sur son (ses) compte(s) de qualité.

Le ou les comptes sont ouverts conformément aux règles fixées par l'Institut professionnel des agents immobiliers. L'Institut professionnel peut notamment décider que:

- l'agent immobilier autorise irrévocablement la banque à informer l'assesseur juridique auprès de la Chambre exécutive de l'Institut dont il dépend d'une éventuelle saisie effectuée sur son compte de qualité;
- l'agent immobilier autorise irrévocablement la banque à remettre à l'assesseur juridique auprès de la Chambre exécutive de l'Institut dont il dépend, à la demande de ce dernier, un relevé ou une copie de l'ensemble des opérations qui ont été effectuées sur le compte de qualité;
- les intérêts créditeurs, diminués des taxes et frais y afférents, reviennent à la partie qui a droit au principal, sans préjudice d'une décision judiciaire ou de conventions particulières conclues entre les parties concernées.

Le projet de loi ne limite pas le nombre de

Dit wetsontwerp voert de wettelijke plicht in om een onderscheid te maken tussen eigen gelden en derdengelden. Op de vastgoedmakelaars rust de plicht om gelden die zij in de uitoefening van hun beroep innen ten behoeve van cliënten of derden op een op hun naam of op naam van hun vennootschap met vermelding van hun hoedanigheid geopende rekening of rekeningen te storten.

Deze rekening beveiligt de belangen van de cliënt of van derden die de vastgoedmakelaar gelden hebben toevertrouwd met het oog op een welbepaalde bestemming of bestemming.

De aan de vastgoedmakelaar toevertrouwde gelden mogen in geen geval anders gebruikt worden dan ter bestemming waartoe zij zijn gegeven. Hierdoor worden misbruiken voorkomen en het vertrouwen in de tussenpersoon in het rechtsverkeer behouden.

Alle gelden van cliënten of derden mogen uitsluitend via deze kwaliteitsrekening worden verhandeld. Cliënten en derden moeten verzocht worden om uitsluitend op deze rekening te betalen, behalve ingeval het gaat om kosten, erelonen of een voorschot erop. Ingeval cliënten of derden toch bij vergissing zouden betalen op een persoonlijke rekening van de beroepsbeoefenaar, is deze ertoe gehouden deze gelden onmiddellijk door te storten op zijn kwaliteitsrekening(en).

De rekening(en) wordt geopend overeenkomstig de door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars bepaalde regels. Het Beroepsinstituut kan onder meer bepalen dat:

- de vastgoedmakelaar een onherroepelijke toelating aan de bank geeft, om de rechtskundig assessor van de betrokken uitvoerende Kamer van het Instituut waarvan hij afhangt, in kennis te stellen van een eventueel beslag op zijn kwaliteitsrekening;
- de vastgoedmakelaar de bank onherroepelijk toestaat om aan de rechtskundig assessor van de betrokken uitvoerende Kamer van het Instituut waarvan hij afhangt, op verzoek van die assessor, een overzicht of kopie te bezorgen van alle verrichtingen die zijn uitgevoerd op de kwaliteitsrekening;
- creditinteressen, verminderd met de daaraan gekoppelde belastingen en kosten, toekomen aan de partij die recht heeft op de hoofdsom, onverminderd een gerechtelijke beslissing of bijzondere overeenkomsten tussen de betrokken partijen.

Het wetsontwerp stelt geen beperkingen aan het

comptes. Dans la pratique, ce ne serait ni faisable ni souhaitable. La dernière crise financière a montré l'importance de répartir des montants considérables sur plusieurs établissements de crédit. À cet égard, on se référera également aux questions orales posées sur la garantie de l'État sur ces comptes. (*Q. et R. Chambre 2008-09, 15 décembre 2008, 12109- 12112 (Q. n° 548 TERWINGEN); Q. et R. Chambre 2010-2011, 19 janvier 2011, 7-10 (Q. n° 1833 TERWINGEN).*)

C'est l'agent immobilier qui gère ce compte, sans préjudice des règles complémentaires sur le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées par l'organe compétent de l'institut professionnel. L'institut professionnel peut notamment prévoir que l'agent immobilier qui intervient comme courtier ne peut retirer des fonds que de manière transparente et que l'agent immobilier qui intervient comme gestionnaire ne peut retirer des fonds que par le biais d'un virement ou d'un chèque bancaire.

2. L'instauration d'une obligation légale de règlement ou de placement rapide sur un compte rubriqué

Le projet de loi établit une distinction entre le compte de tiers (général) et le compte rubriqué. Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont déposés ou gérés des fonds qui doivent être versés à des clients ou à des tiers. La destination des fonds versés sur ce compte n'est pas d'emblée connue. Les sommes perçues sont souvent destinées tant à des clients ou à des tiers qu'au titulaire de la profession lui-même (frais et honoraires). D'un point de vue comptable, il est pratiquement impossible de scinder, dès leur perception, les fonds entre ceux qui sont destinés aux clients, aux tiers (dont le fisc) et aux titulaires eux-mêmes (frais et honoraires).

Le présent projet prévoit l'obligation de reverser les fonds de tiers le plus rapidement possible à leur destinataire. Une exception est prévue pour l'agent immobilier régisseur, eu égard à sa mission particulière de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers (art. 2, 7° de la loi du 11 février 2013 susmentionnée). L'agent immobilier régisseur a souvent convenu avec son client d'un délai dans lequel le décompte doit être établi. Il arrive par ailleurs qu'au terme du délai convenu, ce décompte soit négatif, de sorte que le client soit tenu de payer des frais supplémentaires. C'est la raison pour laquelle le projet de loi prévoit que l'obligation de reverser immédiatement les fonds de tiers perçus ne s'applique pas s'il y a été dérogé par convention.

aantal rekeningen. Dit is in de praktijk noch haalbaar noch wenselijk. De afgelopen financiële crisis toonde aan hoe belangrijk het is om grote bedragen te spreiden over meerdere kredietinstellingen. In dat verband zij ook gewezen op de mondelinge vragen die de indiener omtrent de Staatswaarborg op deze rekeningen reeds heeft gesteld. (*Vr. en Antw. Kamer 2008-09, 15 december 2008, 12109-12112 (Vr. nr. 548 TERWINGEN); Vr. en Antw. Kamer 2010-2011, 19 januari 2011, 7-10 (Vr. nr. 1833 TERWINGEN).*)

Het is de vastgoedmakelaar die deze rekening beheert, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld door het bevoegde orgaan van het Beroepsinstituut. Het Beroepsinstituut kan o.m. bepalen dat de vastgoedmakelaar die als makelaar optreedt enkel op transparante wijze gelden mag opnemen en dat de vastgoedmakelaar die als beheerder optreedt alleen via een overschrijving of via bankcheque gelden mag opnemen.

2. De invoering van een wettelijke plicht tot snelle afhandeling of plaatsing op een rubriekrekening

In het wetsontwerp wordt een opdeling gemaakt tussen de (algemene) derdenrekening en de rubriekrekening.

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

Op deze rekening worden gelden gestort waar niet onmiddellijk duidelijk is voor wie zij bestemd zijn. De sommen die geïnd worden zijn vaak bestemd zowel voor cliënten en/of derden en de beroepsbeoefenaar zelf (kosten en erelonen). Het is boekhoudkundig vrijwel onmogelijk om reeds bij de invordering een opdeling te maken tussen gelden bestemd voor cliënten, derden (waaronder de fiscus) en henzelf (kosten en erelonen).

Dit ontwerp schrijft de plicht in om derdengelden zo vlug als mogelijk door te storten naar de bestemming. Een uitzondering wordt gemaakt voor de vastgoedmakelaar- rentmeester gelet op zijn bijzondere opdracht inzake beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten (art. 2, 7° van de bovenvermelde wet van 11 februari 2013). De vastgoedmakelaar-rentmeester heeft met zijn cliënt vaak een termijn bedongen waarbinnen de afrekening moet plaatsvinden. Bovendien kan deze afrekening op het einde van de bedongen termijn ook negatief zijn waardoor de cliënt bijkomende kosten moet betalen. Om die reden bepaalt het wetsontwerp dat de plicht tot onmiddellijke doorstorting van de ontvangen derdengelden niet geldt ingeval daar bij overeenkomst van afgeweken is.

Pour réaliser la séparation de patrimoines le plus rapidement possible et de manière aussi optimale que possible, il est prévu que l'agent immobilier ne peut conserver les fonds plus de quatre mois à compter du jour de leur réception. Si toutefois, pour des raisons valables, il ne peut remettre les fonds à leur destinataire dans le délai de quatre mois, il les verse sur un compte rubriqué.

Sont notamment considérés comme "valables", le fait que l'acte notarié ne sera passé qu'à une date ultérieure. On dévie dans ce cas-ci du règlement existant pour les notaires, les huissiers de justice et les avocats vu la spécificité de l'activité d'agent immobilier. En effet, le délai légal pour l'enregistrement du contrat de vente et le paiement de ces droits d'enregistrement – la passation de l'acte – est de 4 mois à compter de l'accord des parties (le compromis de vente). Après ce délai de 4 mois, l'administration fiscale peut exiger le paiement de ces droits même si l'acte notarié fixant officiellement le compromis de vente n'est pas encore passé. Par la passation de l'acte, le notaire s'assurera du rassemblement de certaines informations auxquelles l'agent immobilier n'a pas accès, à savoir : des avis de saisie, une procuration éventuelle du juge en cas d'acheteurs mineurs d'âge, des acheteurs déclarés incapables (une personne qui devient incapable entre le contrat et l'acte), d'éventuelles faillites, des dettes en matière de TVA, l'exercice du droit de préemption, etc. L'agent attend par conséquent la passation de l'acte notarié pour pouvoir verser les fonds versés par les tiers (l'acompte).

Etant donné qu'il dépend du notaire pour certains aspects de la procédure, il ne les a pas sous sa responsabilité. Il est logique que le délai d'ouverture d'un compte rubriqué corresponde à cet état de fait afin de ne pas engendrer de charge ni de coût administratif supplémentaire.

Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans un dossier ou pour un client particulier. Il s'agit notamment des comptes ouverts en attendant qu'un accord soit mis en œuvre. Cette obligation n'est pas applicable lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2.500 euros. Le Roi peut adapter ce montant.

3. Fixation des normes minimales applicables au compte de tiers et au compte rubriqué.

Om de afscheiding van vermogens toch zo snel als mogelijk en zo optimaal als mogelijk te realiseren wordt bepaald dat de vastgoedmakelaar de gelden niet langer mag bewaren dan vier maanden te rekenen van de dag waarop hij ze ontvangen heeft. Ingeval de vastgoedmakelaar echter om gegronde redenen de gelden niet binnen vier maanden aan de bestemming kan bezorgen, stort hij deze gelden op een rubriekrekening.

Onder "gegronde" redenen worden o.m. verstaan: het feit dat de uitvoering van de notariële akte pas op een later tijdstip verleden wordt. Hier wordt afgeweken van de regeling die bestaat voor notarissen, gerechtsdeurwaarders en advocaten omwille van de eigenheid van de activiteit van de vastgoedmakelaar. De wettelijke termijn voor de registratie van de koopovereenkomst en de betaling van deze registratierechten - verlijden van de akte - bedraagt immers vier maanden te rekenen vanaf het akkoord van de partijen (verkoopcompromis). Na deze termijn van vier maanden kan de fiscale administratie de betaling van deze rechten opeisen zelfs indien de notariële akte, waarbij het verkoopcompromis officieel wordt vastgelegd, nog niet verleden is. De notaris zal bij verlijden van de akte nog toezien op het verzamelen van bepaalde informatie, waar de vastgoedmakelaar geen toegang tot heeft. Denk hierbij aan: beslagberichten, eventuele machtiging van de rechter in geval van minderjarige verkopers, onbekwaam verklaarde verkopers (iemand die onbekwaam wordt tussen overeenkomst en akte), mogelijke faillissementen, btw-schulden, uitoefening van voorkeuren, enz. De makelaar wacht dus op het verlijden van de notariële akte om het gestorte derdengelden (voorschot) te kunnen doorstorten.

Daar hij voor bepaalde aspecten van de procedure afhangt van de notaris, heeft hij deze niet zelf in de hand. Het is logisch, om geen extra administratieve lasten en kosten te creëren, dat de termijn voor het openen van een rubriekrekening hierop wordt afgestemd.

De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend in een dossier of voor een bepaalde cliënt. Het betreffen o.m. rekeningen geopend in afwachting van de uitvoering van een overeenkomst. Deze verplichting is niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2.500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag aanpassen.

3. De bepaling van de minimale eisen waaraan een derdenrekening en een rubriekrekening moeten voldoen

Le compte de tiers et le compte rubriqué doivent satisfaire à plusieurs normes minimales. Premièrement, il s'agit de comptes ouverts dans un établissement agréé par la Banque nationale de Belgique (*Cf. l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, Moniteur belge du 9 mars 2011, entré en vigueur le 1er avril 2011 et modifiant l'article 7 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, Moniteur belge du 19 avril 1993.*) sur la base de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

De plus, ce compte doit satisfaire à plusieurs exigences déjà prévues dans la directive déontologique du 14 septembre 2006 relative au compte de tiers, mais qui, pour garantir la sécurité juridique, sont reproduites explicitement dans la loi:

1° le compte ne peut jamais être en débit;
 2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur le compte, lequel ne pourra jamais servir de sûreté;
 3° aucune compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le compte de qualité et d'autres comptes en banque ne peut exister. Les conventions de netting ne peuvent pas s'appliquer à ce compte. Une convention de netting est une convention de novation ou de compensation bilatérale ou multilatérale. (*Cf. art. 3, 4, § 2, 14, 15 et 16 de la loi du 15 décembre 2004 relative aux sûretés financières et portant des dispositions fiscales diverses en matière de conventions constitutives de sûreté réelle et de prêts portant sur des instruments financiers (Moniteur belge du 1er février 2005). Cette loi assure la transposition de la directive 2002/47/CE.*)

Il est disposé que l'Institut professionnel peut en outre édicter lui-même des règles supplémentaires applicables au maniement des fonds de clients ou de tiers en fonction des besoins concrets du secteur professionnel.

4. Un contrôle effectif du respect de ces obligations

Afin d'assurer un respect effectif de ces prescriptions, il est prévu que l'institut professionnel organise un règlement de surveillance qui inclut également les mesures et les sanctions en cas de non-respect des obligations susmentionnées.

5. Intégrer des garanties contre l'insolvabilité du titulaire de la profession

Le présent projet de loi vise à contraindre

De derdenrekening en rubriekrekening moeten voldoen aan een aantal minimumeisen. In eerste instantie betreft het een rekening die geopend is bij een door de Nationale Bank van België (*Zie koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, B.S., 9 maart 2011, met ingang van 1 april 2011 dat art. 7 van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, B.S., 19 april 1993 wijzigt.*) op grond van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen vergunde instelling.

Verder moet de rekening aan een aantal eisen voldoen die nu reeds zijn terug te vinden in de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van 14 september 2006 maar voor de rechtszekerheid uitdrukkelijk in de wet worden geschreven:

1° de rekening mag nooit een debetsaldo vertonen;
 2° op de rekening is elke vorm van krediet uitgesloten; zij mogen zeker niet als zekerheid dienen;
 3° elke compensatie, fusie of bepaling van eenheid van rekening tussen de kwaliteitsrekening en andere bankrekeningen is uitgesloten. Nettingovereenkomsten kunnen op deze rekening geen toepassing vinden. Een nettingovereenkomst is een overeenkomst tot schuldvernieuwing of tot bilaterale of multilaterale schuldvergelijking. (*Zie art. 3, 4, § 2, 14, 15 en 16 van de wet van 15 december 2004 betreffende financiële zekerheden en houdende diverse fiscale bepalingen inzake zakelijke zekerheidsovereenkomsten en leningen met betrekking tot financiële instrumenten (B.S. 1 februari 2005). Deze wet werd getroffen ter uitvoering van richtlijn nr. 2002/47/EG.*)

Bepaald wordt dat het Beroepsinstituut zelf nog aanvullende regels m.b.t. verhandeling van gelden van cliënten of derden kunnen opstellen in het licht van de concrete noden in de beroepssector.

4. Een effectieve controle op de naleving van deze Verplichtingen

Teneinde een effectieve naleving van deze voorschriften te verzekeren, wordt bepaald dat het Beroepsinstituut een toezichtregeling organiseert waarin ook de maatregelen en sancties bij niet naleving van hoger genoemde plichten worden opgenomen.

5. Garanties tegen de insolvabiliteit van de beroepsbeoefenaar inbouwen

Dit wetsontwerp strekt ertoe een wettelijke plicht voor vastgoedmakelaars in te voeren tot het openen

légalement les agents immobiliers à ouvrir un compte bancaire distinct sur lequel ils doivent conserver les fonds destinés à leurs clients ou à des tiers. Ce compte bancaire a exclusivement cette affectation et ne peut donc pas être utilisé à d'autres fins par le titulaire de la profession en question, par exemple pour y faire verser des propres sommes ou (exclusivement) des honoraires. Cette obligation de ségrégation a été instaurée pour protéger les clients du titulaire de la profession en opérant une séparation claire entre les propres avoirs du titulaire de la profession et les avoirs qu'il conserve pour le compte de tiers.

Ce "compte de tiers" doit également être mentionné sur le papier à lettre du titulaire de la profession.

La question se pose de savoir si ce cloisonnement est également opposable aux tiers et, notamment, aux créanciers du titulaire du compte. Dans notre système juridique, le patrimoine d'un sujet de droit est unique et indivisible (article 8 de la loi hypothécaire). Les créanciers peuvent donc en principe saisir l'ensemble du patrimoine de leur débiteur qui est leur gage commun. Ce principe souffre cependant des exceptions. C'est ainsi que notre droit connaît de nombreux cas légaux de scission de patrimoine (*H. DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, Bruxelles, V, 1975, 564, n° 578 et suiv.*) et notamment aussi de comptes de qualité (*Voir p.ex. l'article 34 de la loi contenant organisation du notariat et l'arrêté royal n° 62 du 10 novembre 1967 favorisant la circulation des instruments financiers (coordonné par l'arrêté royal du 27 janvier 2004, M.B. 23 février 2004).*)

On considère qu'une telle scission de patrimoine peut être autorisée lorsque (1) celle-ci sert un intérêt commun et (2) qu'elle ne porte pas préjudice aux droits de tiers, à savoir par le fait qu'elle fait l'objet de la publicité requise (*W. VAN GERVEN, Algemeen Deel, Antvers, 1969, 246.*).

Le présent projet de loi satisfait à la première condition. L'utilisation obligatoire du compte de qualité vise à renforcer la confiance dans les intermédiaires dans le cadre des relations juridiques. On ne peut en effet admettre que des clients n'obtiennent pas les fonds qui leur reviennent parce que leur agent immobilier est devenu insolvable, est en instance de divorce ou décède.

Le compte de qualité d'un agent immobilier répond également à la deuxième condition grâce au présent projet de loi, dès lors que tout créancier sait ou doit savoir qu'il n'y a pas sur un compte de qualité de fonds "propres" de l'agent immobilier.

van een afzonderlijke bankrekening waarop zij de gelden bestemd voor hun cliënten of voor derden dienen te bewaren. Deze bankrekening heeft uitsluitend deze bestemming en mag dus door de desbetreffende beroepsbeoefenaar niet gebruikt worden voor andere doeleinden, bijvoorbeeld om er eigen gelden of (uitsluitend) erelonen op te laten storten. Deze segregatieplicht is ingevoerd om de cliënten van de beroepsbeoefenaar te beschermen door een duidelijke scheiding te maken van de eigen tegoeden van de beroepsbeoefenaar en de tegoeden die hij bewaart voor rekening van derden.

Deze zgn. "derdenrekening" dient ook op het briefpapier van de beroepsbeoefenaar te worden vermeld.

De vraag rijst of deze afscheiding ook tegenwerpelijk is aan derden en meer bepaald aan de schuldeisers van de rekeninghouder. In ons rechtssysteem geldt het vermogen van een rechtssubject als één en ondeelbaar (art. 8 Hypotheekwet). Schuldeisers kunnen dus in beginsel beslag leggen op het gehele vermogen van hun schuldenaar dat hun gemeenschappelijk onderpand is. Dit principe is echter niet zonder uitzonderingen. Zo kent ons recht talrijke wettelijke gevallen van vermogensplitsing (*H. DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, Brussel, V, 1975, 564, nr. 578 e.v.*) en meer bepaald ook van kwaliteitsrekeningen (*Zie b.v. art. 34 wet Notarisambt; koninklijk besluit nr. 62 van 10 november 1967 ter bevordering van de oploop van financiële instrumenten (gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 27 januari 2004, B.S., 23 februari 2004).*).

Aangenomen wordt dat zo'n vermogensplitsing kan worden toegestaan wanneer (1) hiermee een maatschappelijk belang wordt gediend en (2) de rechten van derden hierdoor niet worden geschaad, met name doordat er de nodige publiciteit wordt aan verleend (*W. VAN GERVEN, Algemeen Deel, Antwerpen, 1969, 246.*).

Aan de eerste vereiste is voldaan door dit wetsontwerp. Het verplichte gebruik van de kwaliteitsrekening beoogt het vertrouwen in tussenpersonen in het rechtsverkeer te versterken. Het kan immers niet worden aanvaard dat cliënten de hen toekomende gelden mislopen omdat hun vastgoedmakelaar insolvent is geworden, in een echtscheiding is verwickeld of overlijdt.

De kwaliteitsrekening van een vastgoedmakelaar beantwoordt ook aan het tweede vereiste dankzij dit wetsontwerp omdat elke schuldeiser weet of hoort te weten dat zich op de kwaliteitsrekening geen 'eigen' gelden van de vastgoedmakelaar bevinden. Bovendien wordt bij de tenaamstelling van de

En outre, lors de la dénomination du compte au moment de son ouverture, il est indiqué que le compte est ouvert en cette qualité, de sorte que la banque en est également informée.

Sous cet angle, même si la banque ne connaît que le praticien professionnel, le compte de qualité ne constitue pas le gage des créanciers du praticien professionnel, si bien que ses créanciers (après saisie), son conjoint (après divorce) ou ses héritiers (après décès) ne peuvent prétendre à ces fonds. De même, la banque ne peut procéder, en ce qui concerne ce compte, à une compensation avec une créance qu'elle détient sur le titulaire du compte.

Après l'arrêt de la Cour de cassation du 27 janvier 2011, l'absence de fondement légal pour le compte de qualité d'un agent immobilier a renforcé la nécessité d'une initiative législative. (*Cass. 27 janvier 2011 (F.07 0109.F), JT 2011 ... avec les conclusions de l'avocat général A. HENKES et note G. de LEVAL et F. GEORGES, RW 2010-11, note V. SAGAERT (sous presse), Juristenkrant 2011 (reproduction MICHIELENS, A.), liv. 223, 6.*). Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt, le fisc avait procédé à une saisie à charge de l'avocat sur le compte de tiers de ce dernier. Le juge du fond avait estimé qu'il ne pouvait pas être procédé à cette saisie. Cette décision est toutefois annulée, dès lors que la séparation faite dans le patrimoine de l'avocat entre le compte de tiers et les autres avoirs ne repose sur aucun fondement légal. Il est indéniable que cet arrêt tend à inciter le législateur à légiférer en la matière.

6. Une réglementation pour les fonds placés à long terme sur des comptes de qualité

Une réglementation légale est également instaurée pour les cas où des sommes "traînent" pendant très longtemps sur un compte de qualité ("comptes dormants").

Le présent projet prévoit que, si ces sommes ne sont pas récupérées par le(s) bénéficiaire(s), ou ne lui (leur) ont pas été restituées deux ans après le dernier acte posé dans le dossier à la suite duquel ils ont été reçus par le praticien concerné, elles sont versées à la Caisse des dépôts et consignations.

L'obligation de reversement incombe au praticien qui a reçu ces fonds dans l'exercice de ses fonctions. Le délai est suspendu tant que les sommes placées sur le compte de qualité font l'objet d'un procès.

Ces dépôts sont inscrits au nom du ou des bénéficiaire(s) désigné(s) par le praticien concerné. La Caisse des dépôts et consignations les tient à la

rekening, op het ogenblik van de opening ervan, aangegeven dat de rekening in die hoedanigheid wordt geopend, zodat dit ook voor de bank duidelijk is.

Vanuit deze optiek strekt de kwaliteitsrekening, ook al kent de bank enkel de beroepsbeoefenaar, niet tot onderpand van de schuldeisers van de beroepsbeoefenaar derwijze dat zijn schuldeisers (na beslag), zijn echtgenoten (na echtscheiding) of zijn erfgenamen (na overlijden) hierop geen rechten kunnen doen gelden. Evenmin kan de bank met betrekking tot deze rekening overgaan tot schuldvergelijking met een schuldvordering die zij op de tenaamgestelde van de rekening heeft.

De afwezigheid van wettelijke grondslag voor de kwaliteitsrekening van een vastgoedmakelaar heeft na het arrest van het Hof van Cassatie van 27 januari 2011 de noodzaak tot een wetgevend optreden versterkt. (*Cass. 27 januari 2011 (F.07 0109.F), JT 2011 ... met concl. adv.-gen. A. HENKES en noot G. de LEVAL en F. GEORGES, RW 2010-11, noot V. SAGAERT (ter perse), Juristenkrant 2011 (weergave MICHIELENS, A.), afl. 223, 6.*). In het geval dat aanleiding gaf tot het arrest was door de fiscus beslag gelegd lastens de advocaat op diens derdenrekening. De feitenrechter had geoordeeld dat dit beslag niet kon worden gelegd. Deze beslissing wordt echter vernietigd omdat er voor deze afscheiding in het vermogen van de advocaat tussen de derdenrekening en andere activa geen wettelijke grondslag bestaat. Het arrest moet onmiskenbaar worden gelezen als een aansporing voor de wetgever om in een regeling te voorzien.

6. Een regeling voor gelden die langdurig geplaatst staan op kwaliteitsrekeningen

Er wordt ook een wettelijke regeling ingevoerd voor het geval sommen zeer lang "geparkeerd" staan op een kwaliteitsrekening (zgn. "slappende rekeningen").

Dit ontwerp bepaalt dat ingeval deze sommen niet zijn teruggevorderd door de gerechtigde(n), noch aan hem of hen zijn bezorgd twee jaar na de laatste handeling gesteld in het dossier naar aanleiding waarvan zij door de betrokken beroepsbeoefenaar werden ontvangen, deze in de Deposito- en Consignatiekas worden gestort.

De verplichting tot doorstorting rust op de beroepsbeoefenaar die deze gelden in de uitoefening van zijn functie heeft ontvangen. De termijn wordt geschorst zolang de sommen geplaatst op de kwaliteitsrekening het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde(n) die door de betrokken beroepsbeoefenaar worden aangewezen. Zij worden door de Deposito- en Consignatiekas ter beschikking

disposition du bénéficiaire jusqu'à l'expiration du délai fixé à l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935.

7. Attention accordée à l'entrée en vigueur

Pour laisser aux agents immobiliers suffisamment de temps pour se conformer aux exigences du présent projet de loi et pour permettre à l'Institut professionnel des agents immobiliers d'y adapter, au besoin, ses règlements, il est prévu que la partie sur le compte de qualité, la loi entre en vigueur six à sept mois après sa publication au Moniteur belge.

van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935.

7. Aandacht voor de inwerkingtreding

Teneinde voldoende tijd te laten aan de vastgoedmakelaars om zich in regel te stellen met de eisen opgenomen in dit wetsontwerp alsook het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars in staat te stellen zijn werking en reglementen hieraan aan te passen, wordt bepaald dat de wet voor wat het deel betreffende de kwaliteitsrekening betreft pas in werking treedt zes tot zeven maanden na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Commentaire sur les articles

Article 1^{er}

Cet article renvoie à l'article 74 de la Constitution.

Art.2

Cet article supprime l'obligation d'envoi des listes de copropriétés par le syndic professionnel à l'IPI prévue à l'article 5, §4 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier. Néanmoins, l'article 11 du projet prévoit une mesure transitoire.

Article 3

Cet article apporte plusieurs modifications à l'article 16 de la loi susmentionnée.

1° Une adaptation technique est apportée au texte néerlandais à alinéa premier. Les assesseurs juridiques sont nommés pour six ans. Il manque les termes « pour six ans » dans le texte néerlandais. Ces mots sont ajoutés.

2° Un « assessorat juridique général » étant instauré, les assesseurs juridiques constituent « l'assessorat juridique ». Ceci est fixé dans l'alinéa premier.

3° Quatre nouveaux alinéas sont ajoutés dans l'article 16. Ces alinéas fixent la nomination et les tâches de l'assesseur juridique général et de ses suppléants.

Il est prévu que les mandats de l'assesseur juridique et de l'assesseur juridique général soient

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel verwijst naar artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Dit artikel schrappt de verplichting tot het verzenden van de lijsten van mede-eigendommen door de professionele syndici aan het BIV voorzien in artikel 5, §4 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar. Artikel 11 van het ontwerp voorziet echter in een overgangsmaatregel.

Artikel 3

Dit artikel brengt meerdere wijzigingen aan aan artikel 16 van de bovenvermelde wet.

1° Er wordt een technische aanpassing doorgevoerd in de Nederlandse tekst van het eerste lid. De rechtskundige assessoren worden benoemd voor zes jaar. In de Nederlandse tekst ontbraken de woorden "voor zes jaar". Deze worden toegevoegd.

2° Daar er een "rechtskundig assessoraat generaal" wordt ingesteld, vormen de rechtskundige assessoren het "rechtskundig assessoraat". Dit wordt in het eerste lid bepaald.

3° In het artikel 16 worden vier nieuwe leden ingevoegd. Deze leden regelen de benoeming en de taken van de rechtskundige assessor generaal en zijn plaatsvervangers.

Er wordt bepaald dat de mandaten van rechtskundige assessor en rechtskundige assessor

incompatibles.

Par ailleurs, il est prévu que seuls deux mandats consécutifs d'assesseur juridique ou d'assesseur juridique général peuvent être exercés. Après deux mandats similaires consécutifs, ce mandat ne peut plus être exercé pendant une période de quatre ans.

Cette réserve est également émise pour le passage du mandat d'assesseur juridique à celui d'assesseur juridique général. Une période d'au moins 4 ans doit s'écouler entre 2 de ces mandats. Le passage d'un mandat d'assesseur juridique général à celui d'assesseur juridique ne requiert quant à lui aucune période d'attente.

4° Le deuxième alinéa de l'article 16 (qui devient le 6e alinéa) est adapté afin que le Ministre puisse également mettre prématurément un terme au mandat d'assesseur juridique général selon les conditions fixées par le Roi, comme c'est déjà prévu pour l'assesseur juridique.

5° En outre, les mêmes interdictions que celles prévues pour les assessesseurs juridiques lui sont imposées. Il s'agit des interdictions :

- de plaider devant les Chambres exécutives et d'appel de l'Institut et de conseiller des membres ou candidats membres dans des dossiers traités par ces Chambres ou susceptibles de l'être;
- de conseiller une personne et de plaider en faveur de celle-ci dans le cadre d'un litige avec l'Institut;
- de conseiller et de plaider en faveur de l'Institut;
- de conseiller ou de plaider en faveur des membres effectifs ou suppléants de la Chambre exécutive et d'appel ou de copropriétés dont ces membres seraient les syndics

Article 4

Cet article modifie l'article 18 de la loi et le divise en 3 paragraphes. L'article modifié rassemble les dispositions ayant trait à la communication des décisions des Chambres exécutives (au procureur général, au Bureau, à l'assesseur juridique et à l'assesseur juridique général ainsi qu'au plaignant).

Le texte actuel constitue le premier paragraphe.

Un deuxième paragraphe est ajouté et prescrit que les Chambres exécutives et d'appel doivent transmettre au bureau ainsi qu'à l'assesseur juridique et à l'assesseur juridique général les

général onverenigbaar zijn.

Daarnaast wordt ook bepaald dat slechts twee opeenvolgende mandaten van rechtskundig assessor of van rechtskundig assessor generaal kunnen worden uitgeoefend. Na twee opeenvolgende dezelfde mandaten kan tijdens een periode van minstens vier jaar dit mandaat niet meer uitgeoefend worden.

Ook voor het overgaan van een mandaat van rechtskundige assessor naar dit van rechtskundige assessor generaal wordt dit voorbehoud gemaakt. M'n moet minstens vier jaar tussen beide mandaten laten. Een overgang van een mandaat van rechtskundige assessor generaal naar rechtskundige assessor kan wel zonder tussenperiode.

4° Het tweede lid van artikel 16 (dat het zesde lid wordt) wordt aangepast zodat de Minister ook het mandaat van de rechtskundige assessor generaal vroegtijdig kan beëindigen onder de door de Koning bepaalde voorwaarden, zoals reeds is voorzien voor de rechtskundige assessor.

5° Daarnaast worden dezelfde verboden als op de rechtskundige assessoren van toepassing zijn op hen toegepast. Het betreft het verbod om:

- te pleiten voor de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep binnen het Instituut, alsook de leden of kandidaat-leden te adviseren in dossiers die behandeld worden of kunnen worden door deze Kamers;
- enig persoon te adviseren en voor deze te pleiten in het kader van een geschil met het Instituut;
- namens het Instituut te adviseren en te pleiten;
- werkende of plaatsvervangende leden van de Uitvoerende Kamer of de Kamer van Beroep, of mede-eigendommen waarvan deze leden syndicus zouden zijn, te adviseren of voor hen te pleiten.

Artikel 4

Dit artikel wijzigt artikel 18 van de wet en deelt het artikel in 3 paragrafen in. Het gewijzigde artikel groepeerde de bepalingen die betrekking hebben op het meedelen van de beslissingen van de Uitvoerende Kamers (aan de procureur-generaal, het Bureau, de rechtskundige assessor en rechtskundige assessor generaal en de klager).

De bestaande tekst vormt paragraaf 1.

Er wordt een nieuwe paragraaf 2 ingevoegd die voorschrijft dat de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep het motiverend en beschikkend gedeelte van de tuchtbeslissingen binnen de 15

motifs et le dispositif des décisions disciplinaires dans un délai de 15 jours suivant la prise de décision. En ce qui concerne la communication à l'assesseur juridique et à l'assesseur juridique général, la décision est transmise à l'assesseur qui a décidé de convoquer l'agent immobilier devant la Chambre exécutive.

Le Bureau et les assesseurs disposent alors de 30 jours après réception de la décision pour introduire un recours contre la décision de la Chambre exécutive auprès de la Chambre d'appel. Les décisions des Chambres exécutive et d'appel sont également transmises au Bureau et aux assesseurs étant donné que le nouvel article 21/1 introduit la possibilité de demander des mesures conservatoires sur la base de l'article 584 du Code judiciaire (article 7 du projet).

Le nouveau troisième paragraphe prévoit la communication automatique du dispositif des décisions coulées en force de chose jugée au plaignant. Il s'agit des décisions qui sont prises sur la base de sa plainte. Cette communication automatique remplace la possibilité prévue à l'article 21 de la loi actuelle pour le plaignant de demander explicitement que le dispositif de la décision lui soit transmis. En outre, l'article reprend les dispositions actuelles de l'article 21, alinéas 2 et 3 concernant la possibilité pour le plaignant et des tiers de consulter les motifs de la décision ainsi que le dossier disciplinaire.

Article 5

Cet article remplace l'article 20 de la loi. Les principes qu'il contient sont conservés, mais l'article est complété en reprenant les éléments essentiels de la procédure définies dans l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers. De plus, le rôle d'assesseur juridique général est ajouté.

Le premier paragraphe reprend la phase de commencement de la procédure, à savoir le rassemblement d'information par l'assesseur juridique et le jugement de l'opportunité d'une poursuite disciplinaire. Il est ensuite prévu la possibilité de convoquer le membre devant la Chambre exécutive et la possibilité de classement sans suite de la plainte. Ces dispositions sont reprises dans l'article 51, §4 de l'arrêté royal susmentionné.

dagen na het nemen ervan moeten overmaken aan het Bureau en aan de rechtskundige assessor of rechtskundige assessor generaal. Wat de overmaking aan de rechtskundige assessor of rechtskundige assessor generaal betreft wordt de beslissing overgemaakt aan de assessor die ertoe heeft beslist de vastgoedmakelaar op te roepen om te verschijnen voor de Uitvoerende kamer.

Het Bureau en de assessoren hebben dan 30 dagen na ontvangst van de beslissing om beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer bij de Kamer van Beroep. De beslissingen van de Uitvoerende kamer en van de Kamer van Beroep worden ook overgemaakt aan het Bureau en de assessoren daar het nieuwe artikel 21/1 de mogelijkheid tot het vragen van bewarende maatregelen op basis van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek invoert (artikel 7 van het ontwerp).

De nieuwe derde paragraaf voorziet in de automatische mededeling van het beschikkend gedeelte van de in kracht van gewijsde gegane beslissingen aan de klager. Het gaat om de beslissingen die op basis van zijn klacht zijn genomen. Deze automatische mededeling vervangt de in artikel 21 van de huidige wet voor de klager voorziene mogelijkheid om uitdrukkelijk te verzoeken hem het beschikkend gedeelte van de beslissing over te maken. Verder herneemt het artikel de huidige bepalingen van artikel 21 lid 2 en 3 betreffende het verlenen van inzage in het motiverend gedeelte van de beslissing en in het tuchtdossier aan de klager en derden.

Artikel 5

Dit artikel vervangt het huidige artikel 20 van de wet. De erin vervatte principes blijven behouden, maar het artikel wordt vervolledigd daar momenteel essentiële delen van de procedure in het KB van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars zijn opgenomen. Daarnaast wordt de figuur van de rechtskundige assessor generaal toegevoegd.

In de eerste paragraaf wordt de beginfase van de procedure opgenomen, namelijk de verzameling van de informatie door de rechtskundige assessor en de beoordeling van de opportuniteit van de tuchtrechtelijke vervolging. Vervolgens wordt voorzien in de mogelijkheid tot oproeping van het lid voor de Uitvoerende Kamer en de mogelijkheid tot klassement zonder gevolg van de klacht. Deze bepalingen zijn overgenomen van artikel 51, §4 van het bovenvermelde koninklijk besluit.

Les dispositions de l'article 20 actuel sont reprises dans le deuxième paragraphe et le rôle d'assesseur juridique général y est introduit. La terminologie concernant les mesures pouvant être prises par l'assesseur est adaptée pour éviter la confusion entre les mesures conservatoires que peut prendre le juge et les mesures provisoires que peut prendre l'assesseur. Dans cette optique, l'assesseur pourra prendre des mesures « provisoires » mais plus de mesures « conservatoires » comme le prévoit l'article 20 actuel. Il s'agit d'une adaptation purement terminologique. Les mesures pouvant être prises restent les mêmes. La procédure est également complétée en prévoyant un délai de notification à l'intéressé (l'agent immobilier). Désormais, après un délai de 8 jours suivant sa prise de décision, la Chambre exécutive devra en notifier l'agent immobilier par envoi recommandé. Les mêmes mesures sont transmises dans les huit jours de la prise de décision au Bureau. La terminologie désormais employée ici est la même que celle utilisée par le Code judiciaire en vigueur depuis 2013 et correspond à la procédure qu'utilise l'IPI. Le texte néerlandais de la loi prévoit pour l'instant que la décision doit être « signifiée » par courrier recommandé par la poste. Mais cette terminologie est utilisée dans l'article 32 du Code judiciaire dans le cadre de la remise d'une décision par exploit d'huissier et cette formalité n'est pas d'application dans cette procédure. Il convient de communiquer au plaignant la décision par envoi recommandé.

Le nouveau paragraphe 3 reprend en grande partie les dispositions du paragraphe 2 de l'article 20 actuel. La terminologie y est également adaptée pour y mentionner des mesures « provisoires » au lieu de « conservatoires ». Le début du délai pour l'introduction d'un recours contre une décision est fixé dans le nouveau paragraphe 2, troisième alinéa du projet et ce délai débute par conséquent à partir de la notification de la décision et se calcule conformément à l'article 53 bis du Code judiciaire..

Le nouveau paragraphe 4 de l'article 20 concerne les décisions de classement sans suite d'une plainte par l'assesseur juridique et la possibilité qui y est liée pour le plaignant et le Bureau de demander la révision de cette décision. Ces décisions doivent être notifiées au plaignant dans un délai de 15 jours après qu'elles ont été prises. Elles doivent par ailleurs être transmises au Bureau. Le plaignant et le Bureau ont ensuite 15 jours pour introduire une demande motivée de révision de la décision auprès de l'assesseur juridique général.

In de tweede paragraaf worden de bepalingen van het huidige artikel 20 hernomen maar wordt de figuur van de rechtskundige assessor generaal opgenomen. De terminologie inzake de maatregelen die de assessor kan nemen wordt aangepast om verwarring tussen de bewarende maatregelen die de rechter kan nemen en de voorlopige maatregelen die de assessor kan nemen te vermijden. De assessor zal dus "voorlopige" maatregelen nemen en geen "bewarende" maatregelen meer zoals het huidige artikel 20 voorziet. Het betreft een zuiver terminologische aanpassing. De maatregelen die kunnen worden genomen blijven dezelfde. De procedure wordt ook vervolledigd door het voorzien in een termijn voor kennisgeving aan de belanghebbende (vastgoedmakelaar). De Uitvoerende Kamer moet voortaan binnen de 8 dagen na het nemen ervan kennis geven van haar beslissing aan de vastgoedmakelaar bij aangetekende zending. Dezelfde maatregelen worden binnen de acht dagen na het nemen ervan overgemaakt aan het Bureau. Hier wordt voortaan de terminologie gebruikt die wordt gehanteerd in het Gerechtelijk Wetboek die sinds 2013 van kracht is en die overeenstemt met de door het BIV gebruikte procedure. De Nederlandse tekst van de wet voorziet momenteel dat de beslissing moet "betekend" worden bij een ter post aangetekende brief. Deze terminologie wordt echter in artikel 32 van het Gerechtelijk Wetboek gebruikt in het kader van een afgifte van een beslissing bij deurwaardersexploot. Deze vormvereiste is echter niet van toepassing in deze procedure. Aan de klager dient kennis te worden gegeven van de beslissing bij aangetekende zending.

De nieuwe paragraaf 3 herneemt grotendeels de bepalingen van de bestaande paragraaf 2 van artikel 20. Ook hier wordt de terminologie aangepast naar "voorlopige" in plaats van "bewarende" maatregelen. Het ingaan van de termijn voor het indienen van een beroep tegen de beslissing wordt afgestemd op de nieuwe paragraaf 2, derde lid van het ontwerp, en begint dus te lopen vanaf de kennisgeving van de beslissing en wordt berekend overeenkomstig artikel 53 bis van het Gerechtelijk Wetboek.

De nieuwe paragraaf 4 van artikel 20 betreft de beslissingen inzake klassemment zonder gevolg van een klacht door de rechtskundige assessor en de eraan gekoppelde mogelijkheid tot het vragen van herziening van deze beslissing door de klager en het Bureau. Van de beslissingen moet binnen de 15 dagen na het nemen ervan kennis worden gegeven aan de klager. Ze moeten eveneens overgemaakt worden aan het Bureau. Deze hebben 15 dagen om een gemotiveerd verzoek tot herziening van de beslissing in te dienen bij de rechtskundige assessor

La communication de la décision au plaignant doit mentionner le texte du deuxième alinéa du paragraphe 4 afin d'informer le plaignant de la possibilité de révision de la décision de classement sans suite. L'assesseur juridique général doit accusé réception de la demande de révision dans les 15 jours. S'il décide de revoir la décision, il convoque le membre (ou le fait convoquer) devant la Chambre exécutive. Il doit en outre transmettre sa décision de révision au requérant (le Bureau et/ou le plaignant) dans un délai de 15 jours. Cette communication doit être dépourvue de certains éléments d'information en raison de la protection de la vie privée de l'agent immobilier ou de tiers (par exemple : les adresses privées, les noms des tiers, etc.)

Article 6

Cet article remplace l'article 21 actuel de la loi. Comme annoncé ci-avant, les dispositions de l'article 21 sont reprises dans l'article 18 modifié de la loi.

Le premier paragraphe du nouvel article 21 concerne les dispositions au sujet du devoir spécifique d'information imposé au syndic.

Les syndics qui sont frappés d'une sanction disciplinaire consistant en une suspension de plus d'un mois sans sursis ou une radiation doivent informer par envoi recommandé les associations de copropriétaires qu'ils gèrent du fait qu'ils ne peuvent plus exercer, de manière temporaire ou définitive, les activités pour lesquels ils ont été désignés comme syndics. Cette notification doit être adressée au président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires qu'ils gèrent dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée.

Ils doivent fournir à l'IPI (la chambre ou l'assesseur qui a pris la mesure ou la décision) une preuve de cet envoi aux associations par envoi recommandé. Le non-respect de l'obligation d'information des copropriétés est assimilé au port du titre illégale ou à l'exercice illégale de la profession et peut faire l'objet de poursuites pénales et donner lieu à une peine de prison ou à une amende telle que visée par l'article 22 de la loi du 11 février 2013.

L'article prévoit cependant la possibilité

général.

De mededeling van de beslissing aan de klager moet de tekst van het tweede lid van paragraaf 4 overnemen zodat de klager op de hoogte is van de mogelijkheid tot herziening van de beslissing tot klasement zonder gevolg. De rechtskundige assessor generaal moet binnen de 15 dagen ontvangst bevestigen van de vraag tot herziening. Indien hij tot de herziening beslist roept hij het lid op (of laat hij het oproepen) om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen. Binnen de 15 dagen na het nemen ervan moet hij de indiener van het verzoek (bureau en/of klager) de beslissing toezenden. Deze wordt ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privé-leven van de vastgoedmakelaar of derden niet mogen bekend worden gemaakt (vb. privé-adressen, namen van derden, etc...)

Artikel 6

Dit artikel vervangt het huidige artikel 21 van de wet. De bepalingen van artikel 21 werden zoals eerder aangegeven opgenomen in het gewijzigde artikel 18 van de wet.

De eerste paragraaf van het nieuwe artikel 21 betreft de bepalingen over de specifieke informatieplicht die wordt opgelegd aan de syndicus.

De syndici die een tuchtsanctie opgelegd krijgen die bestaat uit een schorsing voor langer dan een maand zonder uitstel of een schrapping, dienen de verenigingen van mede-eigenaars die ze beheren bij aangetekende zending te informeren van het feit dat ze de activiteiten waarvoor ze als syndicus zijn aangesteld, al dan niet tijdelijk, niet meer mogen uitoefenen. Deze kennisgeving moet gebeuren aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert en dit binnen de 15 dagen na het in kracht van gewijsde gegaan van de beslissing.

Ze dienen het BIV (de kamer of de assessor die de beslissing of de maatregel heeft genomen) het bewijs te leveren dat ze deze aangetekende zending aan deze verenigingen hebben verstuurd. Het niet in acht nemen van de verplichting tot het informeren van de mede-eigendommen wordt beschouwd als het onwettig dragen van de titel of onwettig uitoefenen van het beroep, kan strafrechtelijk vervolgd worden en kan aanleiding geven tot een gevangenisstraf of geldboete zoals bedoeld in artikel 22 van de wet van 11 februari 2013.

Het artikel voorziet echter in een mogelijkheid tot

d'exemption de ce devoir d'information. Cela concerne le cas lorsque l'activité est exercée dans le cadre d'une personne morale. Si d'autres agents immobiliers ou des titulaires d'une profession libérale sont actifs dans cette personne morale (évidemment comme gérant ou administrateur et/ou associé actif, dans le cas contraire, la société ne répond pas aux exigences légales pour exercer cette profession), une exemption du devoir d'information peut être accordée. Cela ne peut cependant avoir lieu qu'à la condition que des mesures d'encadrement soient proposées par ces agents immobiliers ou titulaires de profession libérale en matière de protection des associations de copropriétaires contre les abus et d'indemnisation de dommages éventuels encourus. Il peut par exemple s'agir de mesures pour éviter qu'une telle situation ne survienne à nouveau ou qui prouvent que le syndic suspendu ou radié ne peut plus intervenir dans les dossiers concernant la gestion des copropriétés (en tant qu'employé par exemple) ni influencer cette gestion (en tant qu'associé par exemple), ou encore des mesures protégeant correctement l'accès aux comptes de la copropriété, etc. Il va de soi que seul les sociétés qui répondent aux exigences légales peuvent bénéficier de cette exemption.

Dans le deuxième paragraphe de l'article, il est prévu de publier le motif et le dispositif de la décision coulée en force de chose jugée sur le site internet de l'IPI. La publication concerne des décisions anonymes. Elles ne contiennent aucune donnée permettant l'identification du plaignant ou de l'agent immobilier sanctionné. Cette obligation de publication concerne des décisions prises en matière de suspension ou de radiation d'un agent immobilier imposées pour des raisons de détournement de fonds, de non-remboursement de fonds et/ou de perception de commissions occultes. Par ailleurs, la Chambre exécutive peut publier des décisions portant sur des manquements qu'elle estime graves ou dont elle estime la publication utile.

Cette disposition vient s'ajouter à la possibilité basée sur l'article 15 de la loi du 11 février 2013 pour les Chambres d'ordonner la publication complète ou partielle de la décision qui constitue plutôt une sanction supplémentaire et ne doit pas être anonyme, et n'y porte pas préjudice.

Article 7

Cet article ajoute un nouvel article 21/1 à la loi du 11 février 2013. Il octroie une nouvelle compétence à l'IPI. En effet, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a convoqué

vrijstelling van deze informatieplicht. Dit in het geval de activiteit wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon. Indien in deze rechtspersoon andere vastgoedmakelaars of beoefenaars van vrije beroepen werkzaam zijn (uiteraard als zaakvoerder of bestuurder en/of werkend vennoot, zo niet voldoet de vennootschap niet aan de wettelijke vereisten om het beroep te kunnen uitoefenen), kan een vrijstelling verleend worden van de informatieplicht. Dit echter op voorwaarde dat begeleidende maatregelen worden voorgesteld door de deze vastgoedmakelaars of beoefenaars van vrije beroepen met betrekking tot de bescherming tegen misbruiken van de verenigingen van mede-eigenaars en met betrekking tot de vergoeding van eventueel geleden schade. Deze kunnen bijvoorbeeld maatregelen zijn die voorkomen dat een gelijkaardige situatie zich opnieuw zou kunnen voordoen, die aantonen dat de geschorste of geschrapte syndicus niet meer tussenkomt in de dossiers betreffende het beheer van de mede-eigendommen (bijvoorbeeld als werknemer) of dit beheer niet kan beïnvloeden (bijvoorbeeld als vennoot), dat de toegang tot de rekeningen van de mede-eigendom goed is afgeschermd, enz... Het spreekt voor zich dat enkel vennootschappen die aan de wettelijke bepalingen voldoen zich zullen kunnen beroepen op deze vrijstelling.

In de tweede paragraaf van het artikel wordt voorzien in een publicatie van het motiverend en beschikkend gedeelte van de in kracht van gewijsde gegane beslissingen op de website van het BIV. De publicatie betreft geanonimiseerde beslissingen. Deze bevatten dus geen gegevens die de identificatie van de klager of gesanctioneerde vastgoedmakelaar mogelijk maken. De publicatie verplichting betreft beslissingen inzake die de schorsing of schrapping van de vastgoedmakelaar opleggen om redenen van geldverduistering of niet-terugbetaling van gelden en/of wegens het ontvangen van geheime commissies. Verder kan de Uitvoerende Kamer beslissingen publiceren betreffende tekortkomingen die ze als zwaar beoordeelt of waarvan ze de publicatie nuttig acht.

Deze bepaling komt bovenop de mogelijkheid voor de Kamers om op basis van artikel 15 van de wet van 11 februari 2013 de gehele of gedeeltelijke publicatie van de beslissing te bevelen, die eerder een extra sanctie inhoudt en niet anoniem hoeft te gebeuren, en doet hieraan geen afbreuk.

Artikel 7

Dit artikel voegt een nieuw artikel 21/1 in in de wet van 11 februari 2013. Het artikel voorziet in een nieuwe bevoegdheid voor het BIV. Meer bepaald zullen de rechtskundige assessor of de

l'agent immobilier devant la Chambre exécutive et le Bureau pourront chacun demander au Président du tribunal de première instance de prendre des mesures conservatoires sur la base de l'article 584 du Code judiciaire.

Il ne s'agit ici pas uniquement d'une mesure concernant l'association de copropriétaires qui a introduit une plainte contre l'agent immobilier, mais également d'une mesure de protection de toutes les associations de copropriétaires gérées par cet agent immobilier. Ces dernières seront trouvées sur la base des données disponibles dans la Banque carrefour des entreprises dans laquelle chaque association de copropriétaires doit s'inscrire et indiquer quel syndic elle (ou un juge) a désigné pour la gérer.

Cette compétence est prévue pour l'assesseur juridique et l'assesseur juridique général en cas de décision en matière de classement sans suite ou de mesures provisoires qu'il a pris lui-même mais aussi pour les décisions disciplinaires qui lui ont été transmises par la Chambre exécutive ou d'appel au sujet de dossiers qu'il a lui-même transmis à la Chambre exécutive.

Cette compétence est également octroyée au Bureau pour les décisions concernant des mesures provisoires ou de classement sans suite qu'il a reçues de l'assesseur juridique ou de l'assesseur juridique général mais aussi pour les décisions disciplinaires qu'il a reçues des Chambres exécutives ou d'appel.

Le concept de décisions disciplinaires doit être interprété dans son sens large. Il englobe les décisions pour lesquelles un agent immobilier s'est vu imposer une sanction disciplinaire mais aussi celles qui l'ont acquitté.

La désignation d'un administrateur provisoire ou le blocage de l'accès aux comptes sur lesquels se trouvent les fonds des tiers sont mentionnées à titre exemplatif de mesures conservatoires. L'administrateur provisoire est désigné en remplacement de l'agent immobilier. Si cet agent immobilier est un syndic, cela signifie que l'administrateur remplace le syndic et devra gérer toutes les associations de copropriétés que le syndic gèrerait.

Le deuxième alinéa du paragraphe 1 règle le concours de la désignation d'un administrateur provisoire sur la base de l'article 584 du Code judiciaire avec la désignation d'un syndic provisoire sur la base de l'article 577-8, §7 pour une association spécifique de copropriétaires. Cet

rechtskundige assessor generaal die beslist heeft om de vastgoedmakelaar op te roepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen en het bureau elk kunnen beslissen om aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg op basis van artikel 584 Gerechtelijk Wetboek bewarende maatregelen te nemen.

Het gaat in dit geval niet enkel om een maatregel die de vereniging van mede-eigenaars betreft die een klacht heeft ingediend tegen de vastgoedmakelaar, maar om een maatregel ter bescherming van alle door de vastgoedmakelaar beheerde verenigingen van mede-eigenaars. Deze zullen gekend zijn op basis van de gegevens die beschikbaar zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen, waar elke vereniging van mede-eigenaars zich dient in te schrijven en waarvoor elke vereniging moet aangegeven worden wie de door haar (of door de rechter) aangewezen syndicus is. Deze bevoegdheid wordt voorzien voor de rechtskundige assessor en rechtskundige assessor generaal zowel betreffende de beslissingen inzake klassement zonder gevolg als inzake voorlopige maatregelen die hij zelf heeft genomen, als voor tuchtbeslissingen die hem door de Uitvoerende Kamer en door de Kamer van Beroep zijn overgemaakt die betrekking hebben op dossiers die ze zelf hebben doorverwezen naar de Uitvoerende Kamer.

De bevoegdheid wordt eveneens voorzien voor het Bureau voor de beslissingen inzake voorlopige maatregelen en beslissingen tot klassement zonder gevolg die het heeft ontvangen van de rechtskundige assessor en rechtskundige assessor generaal, als voor de tuchtbeslissingen die het heeft ontvangen van de Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep.

Het begrip tuchtbeslissingen is ruim te interpreteren. Het omvat zowel de beslissingen waarbij een vastgoedmakelaar veroordeeld wordt tot een tuchtsanctie als deze waarbij hij wordt vrijgesproken.

Als voorbeelden van bewarende maatregelen die bevolen kunnen worden, zijn er de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder en het blokkeren van de toegang tot de rekeningen waarop derdengelden staan. De voorlopig bewindvoerder wordt aangeduid ter vervanging van de vastgoedmakelaar zelf. Indien de vastgoedmakelaar een syndicus is betekent dit dus dat hij de syndicus vervangt en de door hem beheerde verenigingen van mede-eigenaars zal beheren.

Het tweede lid van paragraaf 1 regelt de samenloop van de aanduiding van een voorlopig bewindvoerder op basis van artikel 584 Gerechtelijk Wetboek met de aanduiding van een voorlopige syndicus op basis van artikel 577-8, §7 voor een bepaalde vereniging van mede-eigenaars. Dit artikel voorziet in de

article prévoit l'assignation d'un syndic provisoire par le juge à la demande de chaque copropriétaire en cas d'empêchement ou à défaut d'un syndic. Si un syndic provisoire est désigné sur base de l'article 577-8, §7, son mandat prévaut sur celui de l'administrateur provisoire.

Le paragraphe 2 de cet article dispose que le Bureau doit se baser, pour sa décision, sur la note de politique de poursuite. Cette note est établie par le Conseil national et approuvée par le Ministre en charge des Classes moyennes. Cette note déterminera les cas où la transmission du dossier au tribunal est recommandée et raisonnable.

Le deuxième alinéa de ce paragraphe de cet article assure que l'IPI dispose de l'intérêt requis afin de demander au juge des mesures conservatoires. L'IPI peut intervenir pour protéger l'intérêt collectif des membres de l'Institut et pour éviter tout atteinte à la dignité de la profession. Il peut également intervenir pour éviter des dommages à des tiers.

Article 8

L'article 8 ajoute le Chapitre 4/1 qui a pour titre
« Compte de qualité »

Article 9

Cet article ajoute un nouvel article 21/2 à la loi du 11 février 2013 concernant l'obligation pour les agents immobiliers de tenir un compte de qualité.

Le premier paragraphe de cet article dispose que l'agent immobilier doit établir une distinction entre ses fonds propres et les fonds de tiers. Les fonds qu'il reçoit de la part de clients ou de tiers doivent être versés sur un ou des comptes ouverts à leur nom ou au nom de leur société. L'agent immobilier maniera les fonds des tiers uniquement par le biais de ce compte et demandera à ses clients de payer exclusivement sur ce compte.

Le deuxième paragraphe établit une distinction entre le compte de tiers et le compte rubriqué. Le premier est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers. Le second est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier ou pour un client déterminé.

aanwijzing van een voorlopig syndicus door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar, bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus. Indien een voorlopig syndicus is aangeduid in gevolge art. 577-8, §7 gaat zijn mandaat voor op dit van de voorlopige bewindvoerder.

Paragraaf 2 van dit artikel bepaalt dat het Bureau zich voor zijn beslissing moet baseren op de nota betreffend het doorsturingsbeleid. Deze nota wordt opgemaakt door de Nationale Raad en goedgekeurd door de Minister bevoegd voor Middenstand. Deze nota zal bepalen in welke gevallen een overmaking van het dossier naar de rechtbank aangewezen en verantwoord is.

Het tweede lid van deze paragraaf van dit artikel zorgt ervoor dat het BIV het vereiste belang heeft om bewarende maatregelen aan de rechter te vragen. Het kan optreden ter verdediging van het collectief belang van de leden van het Instituut en om elke aantasting van de eerbaarheid van het beroep te voorkomen. Het kan eveneens optreden ter voorkoming van schade aan derden.

Artikel 8

Artikel 8 voegt een Hoofdstuk 4/1 met als titel
"Kwaliteitsrekening" in.

Artikel 9

Dit artikel voegt een nieuw artikel 21/2 in in de wet van 11 februari 2013 betreffende de verplichting voor de vastgoedmakelaars tot het houden van een kwaliteitsrekening.

De eerste paragraaf van dit artikel bepaalt dat de vastgoedmakelaar een onderscheid moet maken tussen zijn eigen gelden en derdengelden. De gelden die hij int ten behoeve van cliënten of derden moeten worden gestort op een rekening of rekeningen geopend op hun naam of op naam van hun vennootschap. De vastgoedmakelaar zal enkel via deze rekening derdengelden verhandelen en zal zijn cliënten verzoeken om enkel via deze rekening te betalen.

De tweede paragraaf voorziet in een onderscheid tussen derdenrekeningen en rubriekrekeningen. Waarbij de eerste een globale rekening is waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar derden of cliënten moeten doorgestort worden, en de tweede een geïndividualiseerde rekening is geopend in een bepaald dossier of voor een bepaalde cliënt.

Le troisième paragraphe décrit les conditions auxquelles les comptes doivent répondre tel que le fait qu'ils doivent être ouverts auprès d'une institution agréée par la Banque nationale de Belgique ou auprès de la Caisse des dépôts et consignation ou que les crédits sont exclus et que les comptes ne peuvent jamais servir de sûreté. Toute convention de novation ou de compensation bilatérale ou multilatérale également appelée convention de netting est exclue. Toute compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre ce compte, le compte rubriqué et d'autres comptes en banque est également exclue.

Le paragraphe 4 prévoit l'obligation de reverser les fonds de tiers le plus rapidement possible à leur destinataire.

Une exception est prévue pour l'agent immobilier régisseur, eu égard à sa mission particulière de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers (art. 2, 7°, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier).

L'agent immobilier régisseur a souvent convenu avec son client d'un délai dans lequel le décompte doit être établi. Il arrive par ailleurs qu'au terme du délai convenu, ce décompte soit négatif, de sorte que le client soit tenu de payer des frais supplémentaires. C'est la raison pour laquelle le projet de loi prévoit que l'obligation de reverser immédiatement les fonds de tiers perçus ne s'applique pas s'il y a été dérogé par convention.

Pour réaliser la séparation de patrimoines le plus rapidement possible et de manière aussi optimale que possible, il est prévu que l'agent immobilier ne peut conserver les fonds plus de quatre mois à compter du jour de leur réception.

Si toutefois, pour des raisons valables, il ne peut remettre les fonds à leur destinataire dans le délai de quatre mois, il les verse sur un compte rubriqué.

Le paragraphe 5 permet au Roi de fixer des règles plus précises en matière de gestion, d'accès, de contrôle et de vérification des comptes de tiers et des comptes rubriqués.

Il contraint l'IPI à instaurer et organiser un régime de contrôle. Ce dernier doit régler par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des paragraphes 1er à 4. Sans préjudice des sanctions disciplinaires pouvant éventuellement être appliquées, ce régime de contrôle doit fixer les sanctions et les mesures pouvant être prises en cas d'infraction.

De derde paragraaf beschrijft aan welke voorwaarden de rekeningen moeten voldoen, zoals het feit dat ze moet geopend zijn bij een door de Nationale Bank van België vergunde instelling of Deposito- en Consignatiekas, en dat een krediet uitgesloten is en ze niet als zekerheid mag dienen. Elke overeenkomst tot schuldvernieuwing of tot bilaterale of multi-laterale schuldvergelijking, de zogenaamde nettingovereenkomst, met betrekking tot deze rekening is uitgesloten. Evenmin kan er compensatie, fusie of eenheid van rekeningen tussen deze rekening, de rubriekrekening en andere rekeningen worden toegepast.

Paragraaf 4 schrijft de plicht in om derdengelden zo vlug als mogelijk door te storten naar de bestemming.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de vastgoedmakelaar-rentmeester gelet op zijn bijzondere opdracht inzake beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten (art. 2, 7° van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar).

De vastgoedmakelaar-rentmeester heeft met zijn cliënt vaak een termijn bedongen waarbinnen de afrekening moet plaatsvinden. Bovendien kan deze afrekening op het einde van de bedongen termijn ook negatief zijn waardoor de cliënt bijkomende kosten moet betalen. Om die reden bepaalt het wetsontwerp dat de plicht tot onmiddellijke doorstorting van de ontvangen derdengelden niet geldt ingeval daar bij overeenkomst van afgeweken is.

Om de afscheiding van vermogens toch zo snel als mogelijk en zo optimaal als mogelijk te realiseren wordt bepaald dat de vastgoedmakelaar de gelden niet langer mag bewaren dan vier maanden te rekenen van de dag waarop hij ze ontvangen heeft. Ingeval de vastgoedmakelaar echter om gegronde redenen de gelden niet binnen vier maanden aan de bestemming kan bezorgen, stort hij deze gelden op een rubriekrekening.

Paragraaf 5 laat de Koning toe nadere regels met betrekking tot het beheer, de toegang, de controle en het toezicht op de derdenrekeningen en rubriekrekeningen te bepalen.

Hij verplicht het BIV om een toezichtregeling in te stellen en te organiseren. Deze moet bepalen door wie, waarop, wanneer en op welke wijze toezicht wordt gehouden op de naleving van de in de paragrafen 1 tot 4 bedoelde bepalingen. Naast de tuchtsancties die sowieso kunnen worden toegepast, moet de toezichtregeling ook de sancties en maatregelen die bij overtreding genomen kunnen worden bepalen.

Enfin, le dernier paragraphe détermine ce qui advient des sommes d'argents qui n'ont pas été réclamées par le(s) destinataire(s) ou ne lui ont pas été versées dans les deux ans suivant la clôture du dossier. Sur déclaration de l'agent immobilier, ces sommes sont inscrites avec mention du nom du/des ayant-droit(s) à la Caisse de dépôts et consignation qui les garde à disposition du ou des destinataires. Si elles font l'objet d'une procédure judiciaire, le délai de deux ans est suspendu. Conformément aux conditions définies dans l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935, ces dépôts sont dévolus à l'Etat après 30 ans.

Article 10

L'article 10 prévoit une modification de l'article 8/1 alinéa premier de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851. L'ajout de l'article 21/2 de la loi à la liste des exceptions prévoit que les fonds qui se trouvent sur un compte de tiers ou un compte rubriqué soient isolés du patrimoine de l'agent immobilier. Ces créances n'entrent pas au concours entre les créanciers du titulaire du compte et toutes les opérations afférentes à ces créances peuvent être opposées à la masse pour autant qu'elles aient un lien avec l'affectation de ces sommes, titres et valeurs au porteur. Ces sommes, titres et valeurs au porteur sont également exclus de la liquidation du régime matrimonial et de la succession du titulaire du compte.

Article 11

Cet article prévoit une disposition transitoire qui doit permettre que l'exemption de l'obligation d'envoi de la liste des copropriétés par le syndic professionnel prévue à l'article 5, §4 n'occasionne aucun vide qui n'offrirait plus le moindre aperçu des copropriétés gérées par le syndic.

Article 12

Cet article prévoit une mesure transitoire permettant aux assesseurs juridiques actuellement en poste de terminer leur mandat en cours même s'il s'agit d'un troisième ou d'un quatrième mandat consécutif et ce malgré l'article 16, alinéa 4 prévoyant un maximum de deux mandats consécutifs. Ceci vise à dissiper tout doute quant à leur compétence et à ne pas affaiblir la sécurité juridique pour les agents immobiliers concernés, les plaignants et l'IPI.

Ten slotte voorziet de laatste paragraaf wat er moet gebeuren met de gelden die twee jaar, na het afsluiten van het dossier nog niet zijn teruggevorderd door de bestemming(en) of niet aan hem of hen zijn bezorgd. Deze worden op aangeven van de vastgoedmakelaar met vermelding van de naam van de gerechtigde(n) ingeschreven in de Deposito- en Consignatiekas die ze ter beschikking houdt van deze bestemming(en). Indien ze het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding wordt de termijn van twee jaar geschorst. De deposito's vervallen onder de voorwaarden bepaald in het koninklijk besluit nr.150 van 18 maart 1935 na dertig jaar aan de Staat.

Artikel 10

Dit artikel voorziet een wijziging van artikel 8/1, eerste lid van de hypotheekwet van 16 december 1851. Door artikel 21/2 van de wet toe te voegen aan de lijst van uitzonderingen worden de gelden die op de derdenrekening of rubriekrekening staan afscheiding van het vermogen van de vastgoedmakelaar. Deze schuldvorderingen vallen buiten de samenloop tussen de schuldeisers van de rekeninghouder en alle verrichtingen met betrekking tot deze schuldvorderingen kunnen aan de boedel worden tegengeworpen, voor zover ze verband houden met de bestemming van deze gelden, effecten en geldswaardige papieren aan toonder. Deze gelden, effecten en geldswaardige papieren aan toonder vallen eveneens buiten de vereffening van het huwelijksvermogensstelsel en de nalatenschap van de rekeninghouder.

Artikel 11

Dit artikel voorziet in een overgangsbepaling die ervoor moet zorgen dat de opheffing van de verplichting tot het inzenden van de lijst van mede-eigendommen door de professionele syndicus in artikel 5, §4, er geen vacuüm ontstaat waardoor er geen enkel zicht meer zou zijn op de mede-eigendommen die de syndicus beheert.

Artikel 12

Dit artikel voorziet in een overgangsmaatregel die ervoor zorgt dat de rechtskundige assessoren die momenteel benoemd zijn, het lopende mandaat nog kunnen voltooien, ook in het geval ze bijvoorbeeld een derde of vierde opeenvolgend mandaat vervullen, ook al bepaalt artikel 16, lid 4 dat maximum twee opeenvolgende mandaten kunnen vervuld worden. Dit om elke twijfel over hun bevoegdheid te weren en de rechtszekerheid voor zowel de betrokken vastgoedmakelaars, de klagers en het BIV niet te ondermijnen.

Article 13

Pour laisser aux agents immobiliers suffisamment de temps pour se conformer aux exigences du présent projet de loi et pour permettre à l'Institut professionnel des agents immobiliers d'y adapter, au besoin, ses règlements, il est prévu que les articles 9 en 10 de la loi (compte de qualité) n'entrent en vigueur que le premier jour du septième mois après la publication de la loi au Moniteur belge.

Voici, Mesdames et Messieurs, la portée du projet que le gouvernement à l'honneur de soumettre à votre approbation.

Le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale,

Artikel 13

Teneinde voldoende tijd te laten aan de vastgoedmakelaars om zich in regel te stellen met de eisen opgenomen in dit wetsontwerp alsook het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in staat te stellen zijn reglementen zo nodig hieraan aan te passen, wordt bepaald dat de artikelen 9 en 10 van de wet (kwaliteitsrekening) pas in werking treden de eerste dag van de zevende maand na bekendmaking van de wet in het Belgisch Staatsblad.

Dit is, Dames en Heren, de draagwijdte van het ontwerp dat de Regering de eer heeft u ter goedkeuring voor te leggen.

De Minister van Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en Maatschappelijke Integratie,



Willy BORSUS