



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 63.009/1
van 22 maart 2018

avis 63.009/1
du 22 mars 2018

over

sur

een ontwerp van koninklijk
besluit 'betreffende de
vervroegde beëindiging van het
mandaat van de rechtskundige
assessoren en de rechtskundige
assessoren generaal voorzien
door de wet van
11 februari 2013 houdende
organisatie van het beroep van
vastgoedmakelaar'

un projet d'arrêté royal 'relatif
à la fin anticipative du mandat
des assesseurs juridiques et des
assesseurs juridiques généraux
prévues par la loi du
11 février 2013 organisant la
profession d'agent immobilier'

Op 20 februari 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van koninklijk besluit 'betreffende de vervroegde beëindiging van het mandaat van de rechtskundige assessoren en de rechtskundige assessoren generaal voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar'.

Het ontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 15 maart 2018. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Wouter PAS, staatsraden, Michel TISON, assessor, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 22 maart 2018.

*

Le 20 février 2018, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté royal 'relatif à la fin anticipative du mandat des assesseurs juridiques et des assesseurs juridiques généraux prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier'.

Le projet a été examiné par la première chambre le 15 mars 2018. La chambre était composée de Marnix VAN DAMME, président de chambre, Wilfried VAN VAERENBERGH et Wouter PAS, conseillers d'État, Michel TISON, assesseur, et Wim GEURTS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 22 mars 2018.

*

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

1. Het om advies voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit strekt ertoe de voorwaarden te bepalen op grond waarvan de minister bevoegd voor Middenstand vroegtijdig een einde kan maken aan het mandaat van de rechtskundig assessoren en de rechtskundig assessoren generaal bij het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Het ontwerp beoogt aldus uitvoering te geven aan artikel 16, zesde lid, van de wet van 11 februari 2013 ‘houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar’, dat meteen ook de rechtsgrond ervoor biedt.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

2. Het tweede en het derde lid van de aanhef, waarin wordt gerefereerd aan respectievelijk het advies van de Raad van State en het advies van de inspecteur van Financiën, dienen van plaats te worden gewisseld.

3. De consideransen opgenomen in het vierde en het vijfde lid van de aanhef, die enkel ertoe strekken de draagwijdte van het te nemen besluit te verduidelijken, zijn overbodig en kunnen uit de aanhef worden weggelaten.

Artikelen 2 en 3

4. Ter wille van de coherentie van de erin vervatte regeling verdient het aanbeveling om de artikelen 2 en 3 van het ontwerp samen te voegen, waarbij eerst alle regels inzake de vereiste zorgvuldigheid en vervolgens de mogelijke tekortkomingen (“disfuncties”) op dat vlak worden bepaald. Wat dit laatste betreft, dient ook te worden verduidelijkt wat wordt verstaan onder de behandeling van dossiers “op ongepaste wijze”.

5. De gemachtigde heeft verklaard dat de bevoegde minister op de hoogte wordt gebracht van mogelijke disfuncties door de voorzitter van het Instituut. Dit laatste wordt het best verduidelijkt in artikel 3, § 1, eerste lid, van het ontwerp.

6. Nog in artikel 3, § 1, eerste lid, van het ontwerp dient ter wille van de rechtszekerheid te worden verduidelijkt wanneer “in voorkomend geval” het advies van het Instituut precies vereist is.¹

¹ Dat advies over het vroegtijdig beëindigen van het mandaat kan op het eerste gezicht niet gelijkgesteld worden met het (louter) op de hoogte brengen van de bevoegde minister door de voorzitter van het Instituut van mogelijke disfuncties, zoals door de gemachtigde wordt vooropgesteld, zodat het volgens deze laatste overbodig zou zijn.

Artikel 4

7. In het licht van de rechtsgrond voor de ontworpen regeling kan in artikel 4 van het ontwerp geen melding worden gemaakt van “de regeringscommissaris”. De gemachtigde stelt voor om in de plaats te verwijzen naar “de afgevaardigde (van de minister)”. Met dit voorstel kan worden ingestemd.

*

PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

1. Le projet d'arrêté royal soumis pour avis a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles le ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions peut mettre fin anticipativement au mandat des assesseurs juridiques et des assesseurs juridiques généraux de l'Institut professionnel des agents immobiliers. Le projet vise ainsi à pourvoir à l'exécution à l'article 16, alinéa 6, de la loi du 11 février 2013 'organisant la profession d'agent immobilier', qui lui procure du même coup son fondement juridique.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

2. On permutera les deuxième et troisième alinéas du préambule, qui font référence respectivement à l'avis du Conseil d'État et à l'avis de l'inspecteur des Finances.

3. Les considérants figurant aux quatrième et cinquième alinéas du préambule, qui visent uniquement à préciser la portée de l'arrêté envisagé, sont superflus et peuvent être omis du préambule.

Articles 2 et 3

4. Dans un souci de cohérence des dispositions qu'ils prévoient, il est recommandé de fusionner les articles 2 et 3 du projet, en déterminant d'abord toutes les règles de diligence requise et ensuite les éventuels manquements (« dysfonctionnements ») en la matière. Concernant ce dernier point, on précisera également ce qu'il y a lieu d'entendre par le traitement des dossiers « de manière inappropriée ».

5. Le délégué a déclaré que le ministre compétent est informé des dysfonctionnements éventuels par le président de l'Institut. Mieux vaudrait l'indiquer dans l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du projet.

6. Par souci de sécurité juridique, on indiquera encore à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du projet quand précisément, « le cas échéant », l'avis de l'Institut est requis ¹.

¹ Cet avis portant sur la cessation anticipée du mandat ne peut pas, à première vue, être assimilé à la mise au courant (pure et simple) du ministre compétent par le président de l'Institut de dysfonctionnements éventuels, comme l'indique le délégué, de sorte que, selon ce dernier cet avis serait superflu.

Article 4

7. Compte tenu du fondement juridique du régime en projet, l'article 4 du projet ne peut pas mentionner « le commissaire du gouvernement ». Le délégué propose, en lieu et place, de faire état du « délégué (du ministre) ». On peut se rallier à cette proposition.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME