



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 73.766/1
van 13 juli 2023

avis 73.766/1
du 13 juillet 2023

over

sur

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

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

Op 5 juni 2023 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 voorontwerp van wet 'tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar'.

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 29 juni 2023. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wouter PAS en Inge VOS, staatsraden, Michel TISON en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, 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 Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 13 juli 2023.

*

Le 5 juin 2023, 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 avant-projet de loi 'modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier'.

L'avant-projet a été examiné par la première chambre le 29 juin 2023. La chambre était composée de Marnix VAN DAMME, président de chambre, Wouter PAS et Inge VOS, conseillers d'État, Michel TISON et Johan PUT, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, 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 Marnix VAN DAMME, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 13 juillet 2023.

*

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

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN WET

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van wet strekt ertoe diverse wijzigingen aan te brengen in de wet van 11 februari 2013 ‘houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar’. Met die wijzigingen wordt de tekst van de betrokken wet op verschillende punten geactualiseerd en verduidelijkt. Andere wijzigingen zijn van een meer inhoudelijke aard, zoals het geval is voor de wijzigingen die de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon beogen te versoepelen, waarbij een belangrijke nieuwigheid erin bestaat dat de toegang tot het beroep mogelijk wordt op basis van een pertinente beroepservaring. Personen die geschorst of geschrapt werden door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars mogen het beroep niet meer uitoefenen, zelfs niet als werknemer, voor de duur van de schorsing of schrapping. Met het oog op de organisatie van elektronische verkiezingen worden diverse essentiële elementen inzake verwerking van persoonsgegevens in de wet van 11 februari 2013 vastgelegd.²

VORMVEREISTEN

3. Door de gemachtigde is bevestigd dat het voorontwerp van wet om advies is voorgelegd aan de Gegevensbeschermingsautoriteit maar dat het betrokken advies nog niet is uitgebracht op het ogenblik van het uitbrengen van het voorliggende advies door de afdeling Wetgeving. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het inwinnen van het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nog wijzigingen zou ondergaan,³ moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, alsnog aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

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

² In de commentaar die in de memorie van toelichting wordt gegeven bij artikel 12 van het voorontwerp wordt verwezen naar de opmerkingen die in dat verband zijn gemaakt in adv.RvS 72.484/1 van 6 december 2022 over het ontwerp dat aanleiding heeft gegeven tot het koninklijk besluit van 19 januari 2023 ‘houdende uitvoering van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een Orde van architecten’ met betrekking tot de organisatie van elektronische verkiezingen voor de architecten.

³ Namelijk andere wijzigingen dan diegene waarvan in dit advies melding wordt gemaakt, of wijzigingen die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

4. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 3, tweede lid, 3°, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 3, 1°, van het voorontwerp), volstaat het om, zoals in de Franse tekst al het geval is, te schrijven "... op het tableau of op de lijst" in plaats van "... op het tableau van het Instituut of op de lijst".

Artikel 5

5. In het ontworpen artikel 5, § 2, tweede lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 5, 1°, van het voorontwerp), wordt verwezen naar bepaalde andere onderdelen van artikel 5 van de wet. De zinsnede "volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 5, § 1, en § 2, eerste lid, 1°, a)," wordt dan ook beter vervangen door de zinsnede "volgens de voorwaarden bedoeld in de paragrafen 1 en 2, eerste lid, 1°, a),".

Artikel 6

6. Naar analogie van de Nederlandse tekst lijkt in de Franse tekst van het ontworpen artikel 8, tweede lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 6, 1°, van het voorontwerp), te kunnen worden volstaan met de zinsnede "[l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs qui exercent la profession" in plaats van "[l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs d'une personne morale qui exercent la profession".

7. Aan het einde van de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 8, derde lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 6, 1°, van het voorontwerp), schrijve men "of de rechtspersoon als zelfstandige vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen" in plaats van "of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen". Op die wijze wordt de Nederlandse tekst op dit punt niet enkel in overeenstemming gebracht met de Franse tekst zoals die nu voorligt, maar wordt tevens een grotere duidelijkheid in de hand gewerkt.

8. In het ontworpen artikel 8, vijfde lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 6, 2°, van het voorontwerp), wordt bepaald dat een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar niet meer mag uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf. Hieromtrent om nadere toelichting verzocht, deelde de gemachtigde het volgende mee:

"Wat artikel 6, 2°, betreft is toevoeging juist achter volgende lid en is dus gelinkt aan [dat] lid:

‘Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf.’

Dit is algemeen verwoord, een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is mag al niet meer [zijn activiteit] als zelfstandig[e] uitoefenen (doet hij dat dan kan artikel 11 van de kaderwet gebruikt worden) maar door de nieuwe toevoeging mag hij het beroep niet meer uitoefenen ongeacht zijn hoedanigheid. Men mag normaal het beroep uitoefenen als werknemer zonder de titel te dragen, maar als men geschorst of geschrapt is dan mag men dat niet meer doen. Om de link tussen die twee leden te maken, hebben we ‘echter’ gebruikt.”

Er zou kunnen worden overwogen om duidelijkheidshalve in de tekst van de ontworpen bepaling te expliciteren dat in het betrokken geval het beroep niet mag worden uitgeoefend, “zelfs niet als werknemer”.⁴

Artikel 7

9. Het ontworpen artikel 9/3 van de wet van 11 februari 2013 zou er duidelijker moeten van doen blijken of het erin bedoelde register louter voor intern gebruik door het Instituut is bestemd, dan wel of dit ook raadpleegbaar zal zijn door het publiek, zoals dit eveneens het geval is met de lijst van vastgoedmakelaars die op het tableau zijn ingeschreven. Bovendien houdt het aanleggen van dit register, ongeacht of het al dan niet publiek raadpleegbaar is, een verwerking in van persoonsgegevens, zodat de essentiële elementen van die verwerking in de wet moeten worden geregeld.⁵ In dat verband zal gebeurlijk kunnen worden volstaan met een verwijzing naar de regeling die is opgenomen in het ontworpen artikel 3, tweede en derde lid, van de wet van 11 februari 2013 (artikel 3, 1°, van het voorontwerp), wat het tableau en de lijst van stagiairs betreft.

Artikel 9

10. De wijzigingen die artikel 9 van het voorontwerp beoogt aan te brengen in artikel 10 van de wet van 11 februari 2013 houden een versoepeling in van de voorwaarden waaronder een rechtspersoon het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen. Het volstaat immers dat meer dan de helft van de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon gemachtigd is om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Daarbij geldt weliswaar de beperking dat onder de leden van het bestuursorgaan enkel de personen die gemachtigd zijn om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, gerechtigd zijn om in het kader van hun bestuursmandaat handelingen te verrichten die rechtstreeks verband houden met het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon kunnen vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.

⁴ Nu wordt er uitsluitend in de commentaar in de memorie van toelichting bij artikel 6 van het voorontwerp melding van gemaakt dat het beroep “zelfs niet als werknemer” mag worden uitgeoefend.

⁵ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie inzonderheid GwH 18 maart 2010, B.16.1; GwH 20 februari 2020, nr. 27/2020, B.17.4. Zie ook adv.RvS 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 14 augustus 2021 ‘betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie’, opmerking 101 (*Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1951/001, 119); GwH 10 maart 2022, nr. 33/2022, B.13.1; GwH 22 september 2022, nr. 110/2022, B.11.2; GwH 16 februari 2023, nr. 26/2023, B.74.1.

Dergelijke regeling wijkt af van het principe van de collegialiteit dat de werking van bestuursorganen beheerst in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Zo geldt in de naamloze vennootschap dat de vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan (artikel 7:85, § 1, WVV), terwijl in de coöperatieve vennootschap en de besloten vennootschap de keuze bestaat om de bestuurders al dan niet als college te laten functioneren (artikelen 5:70, § 1, eerste lid, en 5:73, § 1, derde lid, WVV, wat de coöperatieve vennootschap betreft, en artikel 6:58, § 1, en 6:61, § 1, derde lid, WVV, wat de besloten vennootschap betreft).

De collegialiteit houdt in dat de handelingen en beslissingen van het bestuursorgaan gezamenlijk door alle leden van het bestuursorgaan worden gesteld, en verschilt bijgevolg van de ontworpen bepaling die ervan uitgaat dat enkel de personen die gemachtigd zijn om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, de handelingen stellen die rechtstreeks met de uitoefening van het beroep verband houden. Dit zou binnen de context van een bestuursorgaan enkel mogelijk zijn indien wordt voorzien in een interne taakverdeling tussen de leden van het bestuursorgaan, waarbij de handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden toebedeeld aan de leden van het bestuursorgaan die op grond van de wet gemachtigd zijn om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Het verdient aanbeveling om dit als zodanig in de ontworpen bepaling tot uitdrukking te brengen. Hierbij moet dan wel rekening worden gehouden met de vennootschapsrechtelijke implicatie van dergelijke interne taakverdeling, met name dat deze niet tegenwerpelijk is aan derden, ook al is ze openbaar gemaakt (artikel 5:73, § 1, derde lid, WVV, wat de coöperatieve vennootschap betreft, artikel 6:61, § 1, derde lid, WVV, wat de besloten vennootschap betreft, en artikel 7:93, § 1, tweede lid, WVV, wat de naamloze vennootschap betreft).

11. In de ontworpen paragraaf 1/1 van artikel 10 van de wet van 11 februari 2013 (artikel 9, 2°, van het voorontwerp), wordt melding gemaakt van, enerzijds, handelingen die “rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar” (“des actes directement en lien avec l’exercice de la profession d’agent immobilier”) en, anderzijds, het vertegenwoordigen van de vennootschap in “handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen” (“des actes qui concernent la profession d’agent immobilier”). Indien beide begrippen inhoudelijk een verschillende draagwijdte hebben, wordt dat verschil het best in de memorie van toelichting bij het voorontwerp verduidelijkt. Indien de draagwijdte evenwel dezelfde is, zou voor een meer eenvormige terminologie moeten worden geopteerd.

Artikel 12

12. Naar analogie van de Franse tekst moet in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 12/1, vijfde lid, van de wet van 11 februari 2013, worden geschreven “mogen slechts gedurende maximaal tien jaar na de weglating” in plaats van “mogen slechts gedurende tien jaar na de weglating”.

*

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

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET DE LOI

2. L'avant-projet de loi soumis pour avis a pour objet d'apporter diverses modifications dans la loi du 11 février 2013 'organisant la profession d'agent immobilier'. Ces modifications actualisent et précisent le texte de la loi concernée sur plusieurs points. D'autres modifications portent davantage sur le fond ; c'est le cas des modifications qui visent à assouplir les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale, une nouveauté importante consistant à permettre l'accès à la profession sur la base d'une expérience professionnelle pertinente. Les personnes suspendues ou radiées par l'Institut professionnel des agents immobiliers ne peuvent plus exercer la profession, même comme travailleur, pendant la durée de la suspension ou de la radiation. Divers éléments essentiels en matière de traitement de données à caractère personnel sont fixés dans la loi du 11 février 2013 en vue de l'organisation d'élections électroniques ².

FORMALITÉS

3. Le délégué a confirmé que l'avant-projet de loi a été soumis pour avis à l'Autorité de protection des données mais que l'avis en question n'avait pas encore été donné au moment où la section de législation a émis le présent avis. Si l'avis de l'Autorité de protection des données devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État ³, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient encore être soumises à la section de législation, conformément à la prescription de l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

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

² Le commentaire donné dans l'exposé des motifs concernant l'article 12 de l'avant-projet fait référence aux observations formulées à cet égard dans l'avis du Conseil d'État 72.484/1 du 6 décembre 2022 sur le projet devenu l'arrêté royal du 19 janvier 2023 'portant exécution de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes' pour ce qui est de l'organisation d'élections électroniques pour les architectes.

³ À savoir d'autres modifications que celles dont fait état le présent avis ou que celles visant à répondre aux observations formulées dans le présent avis.

EXAMEN DU TEXTE

Article 3

4. Dans le texte néerlandais de l'article 3, alinéa 2, 3°, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 3, 1°, de l'avant-projet), il suffit d'écrire, comme c'est déjà le cas dans le texte français, « ...op het tableau of op de lijst » au lieu de «... op het tableau van het Instituut of op de lijst ».

Article 5

5. L'article 5, § 2, alinéa 2, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 5, 1°, de l'avant-projet) vise certaines autres subdivisions de l'article 5 de la loi. Mieux vaudrait dès lors remplacer le segment de phrase « sous les conditions visées à l'article 5, § 1^{er}, et § 2, alinéa 1^{er}, 1°, a), » par le segment de phrase « dans les conditions visées aux paragraphes 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, 1°, a), ».

Article 6

6. Par analogie avec le texte néerlandais, il paraît suffisant, dans le texte français de l'article 8, alinéa 2, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 6, 1°, de l'avant-projet), de mentionner le segment de phrase « [l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs qui exercent la profession » au lieu de « [l]es membres de l'organe de gestion et les associés actifs d'une personne morale qui exercent la profession ».

7. À la fin du texte néerlandais de l'article 8, alinéa 3, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 6, 1°, de l'avant-projet), on écrira « of de rechtspersoon als zelfstandige vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen » au lieu de « of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen ». De cette manière, le texte néerlandais sera non seulement aligné à cet égard sur le texte français tel qu'il est actuellement rédigé, mais il tendra également à clarifier les choses.

8. L'article 8, alinéa 5, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 6, 2°, de l'avant-projet) prévoit qu'un agent immobilier qui est suspendu ou radié ne peut plus exercer la profession d'agent immobilier pendant la durée de la sanction disciplinaire. Invité à fournir des précisions sur ce point, le délégué a communiqué ce qui suit :

« Wat artikel 6, 2°, betreft is toevoeging juist achter volgende lid en is dus gelinkt aan [dat] lid:

‘Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.

Onverminderd artikel 11, eerste lid, 2° en 3°, van de kaderwet mag een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is, het beroep van vastgoedmakelaar echter niet meer uitoefenen tijdens de duur van de tuchtstraf.⁷

Dit is algemeen verwoord, een vastgoedmakelaar die geschorst of geschrapt is mag al niet meer [zijn activiteit] als zelfstandig[e] uitoefenen (doet hij dat dan kan artikel 11 van de kaderwet gebruikt worden) maar door de nieuwe toevoeging mag hij het beroep niet meer uitoefenen ongeacht zijn hoedanigheid. Men mag normaal het beroep uitoefenen als werknemer zonder de titel te dragen, maar als men geschorst of geschrapt is dan mag men dat niet meer doen. Om de link tussen die twee leden te maken, hebben we ‘echter’ gebruikt ».

Il pourrait être envisagé, par souci de clarté, d'expliquer dans le texte de la disposition en projet que, dans le cas concerné, la profession ne peut être exercée, « même comme travailleur »⁴.

Article 7

9. Il devrait ressortir plus clairement de l'article 9/3, en projet, de la loi du 11 février 2013 si le registre qui y est visé est destiné à un usage interne par l'Institut ou s'il pourra également être consulté par le public, comme c'est aussi le cas de la liste d'agents immobiliers inscrits au tableau. En outre, l'établissement de ce registre, qu'il soit ou non consultable par le public, implique un traitement de données à caractère personnel, de sorte que les éléments essentiels de ce traitement doivent être réglés par la loi⁵. À cet égard, il pourra éventuellement suffire de viser les prescriptions inscrites à l'article 3, alinéas 2 et 3, en projet, de la loi du 11 février 2013 (article 3, 1°, de l'avant-projet) en ce qui concerne le tableau et la liste de stagiaires.

Article 9

10. Les modifications que l'article 9 de l'avant-projet vise à apporter à l'article 10 de la loi du 11 février 2013 ont pour effet d'assouplir les conditions auxquelles une personne morale peut exercer la profession d'agent immobilier. En effet, il suffit que plus de la moitié des membres de l'organe de gestion de la personne morale soient autorisés à exercer la profession d'agent immobilier. À cet égard, il est néanmoins prévu une restriction selon laquelle, parmi les membres de l'organe de gestion, seules les personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier sont habilitées dans le cadre de leur mandat de gestion à poser des actes directement en lien avec la profession d'agent immobilier ou à représenter la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.

⁴ Actuellement, seul le commentaire formulé dans l'exposé des motifs concernant l'article 6 de l'avant-projet mentionne que la profession ne peut être exercée « même comme travailleur ».

⁵ Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle : voir notamment C.C., 18 mars 2010, n° 29/2010, B.16.1; C.C., 20 février 2020, n° 27/2020, B.17.4. Voir également l'avis C.E. 68.936/AG du 7 avril 2021 sur un avant-projet devenu la loi du 14 août 2021 'relative aux mesures de police administrative lors d'une situation d'urgence épidémique', observation 101 (*Doc. parl.*, Chambre, 2020-21, n° 55-1951/001, p. 119) ; C.C., 10 mars 2022, n° 33/2022, B.13.1 ; C.C., 22 septembre 2022, n° 110/2022, B.11.2 ; C.C., 16 février 2023, n° 26/2023, B.74.1.

Pareil régime déroge au principe de la collégialité qui régit le fonctionnement des organes de gestion dans le Code des sociétés et des associations (CSA). Ainsi, dans la société anonyme prévaut la règle selon laquelle la société est administrée par un organe d'administration collégial (article 7:85, § 1^{er}, CSA), alors que dans la société coopérative et la société à responsabilité limitée, il est possible de choisir si les administrateurs fonctionnent comme un collège ou non (articles 5:70, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 5:73, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société coopérative, et article 6:58, § 1^{er}, et 6:61, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société à responsabilité limitée).

La collégialité implique que les actes et décisions de l'organe de gestion sont pris conjointement par tous les membres de l'organe de gestion, et s'écarte donc de la disposition en projet qui part du principe que seules les personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier posent les actes directement en lien avec l'exercice de la profession. Cela ne serait possible dans le contexte d'un organe de gestion que s'il est prévu une répartition interne des tâches entre les membres de l'organe de gestion, dans laquelle les actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier sont confiés aux membres de l'organe de gestion que la loi autorise à exercer la profession d'agent immobilier. Il est recommandé de l'exprimer tel quel dans la disposition en projet. À cet égard, il faut néanmoins tenir compte de l'implication, du point de vue du droit des sociétés, d'une telle division interne des tâches, à savoir qu'elle n'est pas opposable aux tiers, même si elle a été publiée (article 5:73, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société coopérative, article 6:61, § 1^{er}, alinéa 3, CSA, en ce qui concerne la société à responsabilité limitée, et article 7:93, § 1^{er}, alinéa 2, CSA, en ce qui concerne la société anonyme).

11. Le paragraphe 1^{er}/1, en projet, de l'article 10 de la loi du 11 février 2013 (article 9, 2°, de l'avant-projet) fait mention, d'une part, d'actes « directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier » (« rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar ») et, d'autre part, de la représentation de la société dans « des actes qui concernent la profession d'agent immobilier » (« handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen »). Si les deux notions ont une portée différente sur le fond, il est préférable de préciser cette différence dans l'exposé des motifs de l'avant-projet. Si en revanche la portée est la même, il conviendrait d'opter pour une terminologie plus uniforme.

Article 12

12. Par analogie avec le texte français, il convient d'écrire dans le texte néerlandais de l'article 12/1, alinéa 5, en projet, de la loi du 11 février 2013 « mogen slechts gedurende maximaal tien jaar na de weglating » au lieu de « mogen slechts gedurende tien jaar na de weglating ».

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES

Marnix VAN DAMME