

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,
A tous présents et à venir, Salut.

FILIP, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
Onze Groet.

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

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

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN
WIJ:

Le Ministre des Classes moyennes, des
Indépendants et des PME est chargé de
présenter en notre nom à la Chambre des
Représentants le projet de loi dont la teneur
suit :

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

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. A l'article 2 de la loi du 11 février 2013
organisant la profession d'agent immobilier,
modifié par la loi du 21 juillet 2017 et par la loi
du 4 février 2020, les modifications suivantes
sont apportées :

Art. 2. In artikel 2 van de wet van 11 februari
2013 houdende organisatie van het beroep van
vastgoedmakelaar, gewijzigd bij de wet van 21
juli 2017 en bij de wet van 4 februari 2020,
worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° le 2° est remplacé par ce qui suit :

1° de bepaling onder 2° wordt vervangen als
volgt:

« 2° le Conseil supérieur : le Conseil Supérieur
des Indépendants et des Petites et Moyennes
Entreprises, visé à l'article 10 de la loi du 24
avril 2014 relative à l'organisation de la
représentation des indépendants et des
PME ; » ;

“2° Hoge Raad: de Hoge Raad voor de
Zelfstandigen en de Kleine en Middelgrote
Ondernemingen, bedoeld in artikel 10 van de
wet van 24 april 2014 betreffende de
organisatie van de vertegenwoordiging van de
zelfstandigen en de kmo's;”;

2° le 4° est remplacé par ce qui suit :

« 4° agent immobilier : la personne qui est inscrite au tableau ou à la liste des stagiaires en vue d'exercer une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7°, ou de porter le titre professionnel ; » ;

3° l'article est complété par un 11° rédigé comme suit :

« 11° règles de déontologie : les règles de déontologie telles que visées par la loi-cadre et les règles de déontologie visées à l'article 13. ».

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

1° deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« Les données à caractère personnel du tableau et de la liste des stagiaires qui sont publiées sur le site Internet de l'Institut sont les suivantes :

1° les nom et prénom de la personne inscrite ;

2° les données de contact ;

3° le numéro d'inscription au tableau ou à la liste.

L'ensemble des données publiées au tableau et sur la liste des stagiaires sont des données liées à l'exercice de la profession. Le Roi peut, le cas échéant, établir et compléter la liste des données reprises sur le tableau ou la liste des stagiaires en application du présent article et qui sont limitées à ce qui est strictement nécessaire pour les objectifs du tableau ou de la liste des stagiaires. » ;

2° l'alinéa 3 est abrogé.

Art. 4. Dans l'article 4, alinéa 3, de la même loi, les mots « les gérants, associés actifs, administrateurs et membres du comité de

2° de bepaling onder 4° wordt vervangen als volgt:

“4° vastgoedmakelaar: de persoon die ingeschreven is op het tableau of op de lijst van stagiairs om een of meer van de onder 5°, 6° en 7°, vermelde activiteiten uit te oefenen of om de beroepstitel te dragen;”;

3° het artikel wordt aangevuld met een bepaling onder 11° luidende:

“11° deontologische regels: de deontologische regels, de deontologische voorschriften of de voorschriften van plichtenleer zoals bedoeld in de kaderwet en de deontologische regels zoals bedoeld in artikel 13.”.

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

1° twee leden worden tussen het eerste en het tweede lid ingevoegd, luidende:

“De persoonsgegevens van het tableau of van de lijst van stagiairs die gepubliceerd worden op de website van het Instituut zijn de volgende:

1° de naam en voornaam van de ingeschreven persoon;

2° de contactgegevens;

3° het inschrijvingsnummer op het tableau van het Instituut of op de lijst.

Alle op het tableau of op de lijst van stagiairs gepubliceerde gegevens zijn gegevens die gelinkt zijn aan de uitoefening van het beroep. De Koning kan, in voorkomend geval, de lijst van de gegevens bepalen en vervolledigen die vermeld worden op het tableau of op de lijst van stagiairs in uitvoering van dit artikel en die beperkt zijn tot wat strikt noodzakelijk is voor de doelstellingen van het tableau of van de lijst van stagiairs.”;

2° het derde lid wordt opgeheven.

Art. 4. In artikel 4, derde lid, van dezelfde wet, worden de woorden “zaakvoerders, actieve vennoten, bestuurders en leden van het

direction » sont remplacés par les mots « les membres de l'organe de gestion et les associés actifs ».

Art. 5. A l'article 5 de la même loi, modifié en dernier lieu par la loi du 21 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :

« § 2. Les agents immobiliers, personnes physiques, sont soumis aux obligations suivantes :

1° a) soit, être titulaire d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation répondant aux modalités déterminées par le Roi et, pour les personnes qui ne sont pas dispensées du stage, répondre aux obligations du règlement de stage visé à l'article 8, § 1^{er}, de la loi-cadre ;

b) soit, disposer d'une expérience professionnelle pertinente résultant de l'exercice pendant six ans équivalent temps plein d'activités professionnelles telles que visées à l'article 2, 5°, 6° ou 7°, dans les dix ans précédent la demande d'inscription au tableau, et avoir réussi le test d'aptitude pratique prévu dans le règlement de stage ; et

2° respecter les règles de déontologie visées à l'article 13.

Les personnes visées à l'alinéa, 1^{er}, 1°, b), apportent la preuve de l'expérience professionnelle par tous moyens qui sont examinés par la Chambre exécutive compétente. Si elles réussissent le test d'aptitude pratique, elles sont inscrites au tableau. Si elles échouent, elles peuvent présenter une seconde fois le test d'aptitude pratique. En cas de second échec, ces personnes peuvent demander leur inscription à la liste des stagiaires sous les conditions visées à l'article 5, § 1^{er}, et § 2, alinéa 1^{er}, 1°, a), ou, après l'expiration d'un délai de trois ans à dater du jour suivant celui où le résultat au test d'aptitude pratique est devenu définitif, présenter une nouvelle fois le test d'aptitude pratique. Le même délai est applicable après deux nouveaux échecs. » ;

directiecomité" vervangen door de woorden "leden van het bestuursorgaan en werkende vennoten".

Art. 5. In artikel 5 van dezelfde wet, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 21 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. De vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° a) hetzij houder zijn van een bekwaamheidsattest of van een opleidingstitel overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning en, voor de personen die niet vrijgesteld zijn van de stage, voldoen aan de verplichtingen van het stagereglement, bedoeld in artikel 8, § 1, van de kaderwet;

b) hetzij over een pertinente beroepservaring beschikken door de uitoefening op voltijdse basis van beroepsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2, 5°, 6° of 7°, gedurende zes jaar tijdens de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving op het tableau en geslaagd zijn voor de praktische bekwaamheidsproef bedoeld in het stagereglement; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.

De personen bedoeld in het eerste lid, 1°, b), leveren het bewijs van hun beroepservaring door alle middelen. Die bewijsstukken worden beoordeeld door de bevoegde Uitvoerende Kamer. Indien ze slagen voor de praktische bekwaamheidsproef, worden ze op het tableau ingeschreven. Indien zij niet slagen, kunnen ze de praktische bekwaamheidsproef een tweede keer afleggen. Bij een tweede onvoldoende kunnen deze personen hun inschrijving op de lijst van stagiairs vragen volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 5, § 1, en § 2, eerste lid, 1°, a), of, na een termijn van drie jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het resultaat van de praktische bekwaamheidsproef definitief geworden is, de praktische bekwaamheidsproef opnieuw afleggen. Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.”;

2° il est inséré un paragraphe 2/1 rédigé comme suit :

« § 2/1. Les agents immobiliers, personnes morales, sont soumis aux obligations suivantes :

1° répondre aux conditions visées à l'article 10 ; et

2° respecter les règles de déontologie visées à l'article 13. ».

Art. 6. A l'article 8 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs d'une personne morale qui exercent la profession au sein d'une personne morale inscrite ou non au tableau de l'Institut, ou qui assurent la direction effective d'un département où est exercée la profession, sont présumés, de manière irréfragable, exercer la profession à titre indépendant.

Les membres de l'organe de gestion et les associés actifs visés à l'article 10, § 1^{er}, 1° et § 2, alinéa 2, sont également présumés, de manière irréfragable, accomplir à titre d'indépendant les actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier, ou représenter à titre indépendant la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier. » ;

2° l'article est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Sans préjudice de l'article 11, alinéa 1^{er}, 2° et 3°, de la loi-cadre, un agent immobilier qui est suspendu ou radié ne peut toutefois plus exercer la profession d'agent immobilier pendant la durée de la sanction disciplinaire. ».

Art. 7. Dans la section 2/1 du chapitre 3 de la même loi, il est inséré un article 9/3 rédigé comme suit :

2° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, luidende:

“§ 2/1. De vastgoedmakelaars, rechtspersonen, zijn onderworpen aan de volgende verplichtingen:

1° beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 10; en

2° de deontologische regels bedoeld in artikel 13 naleven.”.

Art. 6. In artikel 8 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° twee leden worden tussen het eerste en het tweede lid ingevoegd, luidende:

“Er wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten die het beroep uitoefenen in een rechtspersoon die al dan niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut of die de effectieve leiding hebben over een afdeling waar het beroep uitgeoefend wordt, het beroep als zelfstandige uitoefenen.

Er wordt ook op onweerlegbare wijze vermoed dat de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten bedoeld in artikel 10, § 1, 1°, en § 2, tweede lid, als zelfstandige de handelingen die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar verrichten of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.”;

2° het artikel wordt aangevuld met een lid, luidende:

“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.”.

Art. 7. In afdeling 2/1 van hoofdstuk 3 van dezelfde wet wordt een artikel 9/3 ingevoegd, luidende:

« Art. 9/3. Un registre reprenant les prestataires de services qui exercent temporairement et occasionnellement la profession en Belgique est tenu au sein de l'Institut. ».

Art. 8. L'intitulé de la section 3 du chapitre 3 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

« Section 3. – Exercice de la profession par une personne morale inscrite au tableau de l'Institut ou au sein d'une personne morale non inscrite au tableau de l'Institut ».

Art. 9. A l'article 10 de la même loi, modifié par la loi du 18 septembre 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. La personne morale peut exercer la profession d'agent immobilier si elle répond aux conditions suivantes :

1° plus de cinquante pour cent de l'ensemble des membres de l'organe de gestion qui interviennent au nom et pour le compte de la personne morale sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier, et/ou des personnes morales autorisées à exercer la profession d'agent immobilier et dont le représentant permanent au sens de l'article 2:55 du Code des sociétés et des associations est lui-même autorisé à exercer la profession d'agent immobilier ;

2° conformément au Code des sociétés et des associations, son objet mentionne les activités professionnelles relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier ainsi que, le cas échéant, les autres activités pouvant être exercées, lesquelles ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ;

“Art. 9/3. Er wordt binnen het Instituut een register bijgehouden dat de dienstverrichters bevat die het beroep tijdelijk en incidenteel uitoefenen in België.”.

Art. 8. Het opschrift van afdeling 3 van hoofdstuk 3 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

“Afdeling 3. – Uitoefening van het beroep door een rechtspersoon ingeschreven op het tableau van het Instituut of in een rechtspersoon die niet ingeschreven is op het tableau van het Instituut”.

Art. 9. In artikel 10 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 18 september 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen als volgt:

“§ 1. De rechtspersoon mag het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen indien hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, zijn natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en van wie de vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 2:55 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zelf ook gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen;

2° overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermeldt zijn voorwerp de beroepsactiviteiten die behoren tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en, in voorkomend geval, de andere activiteiten die mogen uitgeoefend worden en die niet onverenigbaar mogen zijn met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

3° la personne morale ne détient pas de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'agent immobilier ;

4° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut. » ;

2° il est inséré un paragraphe 1^{er}/1 rédigé comme suit :

« § 1^{er}/1. Sans préjudice de l'application de l'article 8, parmi les membres de l'organe de gestion de la personne morale, seules les personnes visées au paragraphe 1^{er}, 1°, ainsi que les associés actifs autorisés à exercer la profession, peuvent, dans le cadre de leur mandat, poser des actes directement en lien avec l'exercice de la profession d'agent immobilier ou représenter la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier.

Sans préjudice des obligations de la personne morale de respecter les règles de déontologie, ces personnes sont également soumises aux règles de déontologie pour l'exercice de ces actes. » ;

3° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :

« § 2. Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les membres de l'organe de gestion et les associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

Sans préjudice de l'application de l'article 8, au moins un membre de l'organe de gestion ou un associé actif est inscrit à l'Institut dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, son représentant permanent.

Art. 10. L'article 12 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

3° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen of rechtspersonen waarvan het doel en/of de activiteiten onverenigbaar zijn met het beroep van vastgoedmakelaar;

4° de rechtspersoon is ingeschreven op een van de kolommen van het tableau van het Instituut.”;

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, luidende:

“§ 1/1. Onverminderd de toepassing van artikel 8, mogen onder de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon enkel de personen bedoeld onder paragraaf 1, 1°, evenals de werkende vennoten die gemachtigd zijn het beroep uit te oefenen, in het kader van hun mandaat handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar of de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die het beroep van vastgoedmakelaar betreffen.

Onverminderd de verplichtingen van de rechtspersoon om de deontologische regels na te leven, zijn die personen ook onderworpen aan de deontologische regels in het kader van de verrichting van die handelingen.”;

3° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. Als de rechtspersoon niet ingeschreven is op het tableau, zijn de leden van het bestuursorgaan en de werkende vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld bij de uitoefening van het beroep in het kader van de rechtspersoon.

Onverminderd de toepassing van artikel 8, is minstens één lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot ingeschreven bij het Instituut in de overeenkomstige kolom van het tableau of van de lijst evenals, als het om een rechtspersoon gaat, zijn vaste vertegenwoordiger.

Art. 10. Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

« Art. 12. Le stagiaire ne peut constituer une personne morale visée à l'article 10, § 1^{er}, ou en être associé ou membre de l'organe de gestion que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers. ».

Art. 11. Dans le chapitre 3 de la même loi, il est inséré une section 4 intitulée « Section 4. – Traitement des données à caractère personnel ».

Art. 12. Dans la section 4 insérée par l'article 11, il est inséré un article 12/1 rédigé comme suit :

« Art. 12/1. L'Institut traite les données à caractère personnel nécessaires à l'exercice de ses missions conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, dénommé ci-après « le règlement général sur la protection des données ». L'Institut est le responsable du traitement prévu dans ce règlement.

L'Institut désigne un délégué à la protection des données chargé de la fonction et des missions visées dans le règlement général sur la protection des données.

Dans le cadre de ses missions, et en particulier celle d'identifier, de contacter ses membres et d'assurer la régularité des élections en vérifiant la qualité d'électeur et de candidat, l'Institut peut notamment faire usage du numéro d'identification du registre national, du numéro d'identification dans la Banque Carrefour de la sécurité sociale ou, à titre subsidiaire, collecter les nom, prénom, date de naissance, adresse professionnelle, domicile et données de contact de ceux-ci.

“Art. 12. De stagiair kan slechts een rechtspersoon bedoeld in artikel 10, § 1, oprichten of er vennoot of lid van het bestuursorgaan van zijn, indien het een rechtspersoon betreft waarin hij het beroep samen met zijn stagemeester uitoefent of met een natuurlijk persoon die is ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars.”.

Art. 11. In hoofdstuk 3, van dezelfde wet wordt een afdeling 4 ingevoegd, luidende “Afdeling 4. – Verwerking van persoonsgegevens”.

Art. 12. In afdeling 4, ingevoegd bij artikel 11, wordt een artikel 12/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 12/1. Het Instituut verwerkt de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitoefening van zijn opdrachten in overeenstemming met verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, hierna te noemen “de algemene verordening gegevensbescherming”. Het Instituut is de verwerkingsverantwoordelijke bedoeld in die verordening.

Het Instituut duidt een functionaris voor gegevensbescherming aan die belast is met de functie en de opdrachten bedoeld in de algemene verordening gegevensbescherming.

In het kader van zijn taken, en met name het identificeren en contacteren van zijn leden en het verzekeren van de regelmatigheid van de verkiezingen door de hoedanigheid van de kiezers en de kandidaten te controleren, kan het Instituut met name gebruik maken van het identificatienummer in het Rijksregister, het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid of, in bijkomende orde, de naam, de voornaam, de geboortedatum, het beroepsadres, de woonplaats en de contactgegevens van zijn leden inzamelen.

Seuls le nom, le prénom, l'adresse professionnelle, les données de contact professionnelles et le numéro d'inscription au tableau ou à la liste sont des données qui peuvent être publiées en vue d'identifier une personne inscrite à l'Institut.

Les données à caractère personnel traitées par l'Institut ne peuvent être conservées qu'au maximum dix ans après l'omission de la personne inscrite, sauf si ces données sont liées à la gestion d'un contentieux en cours, et pour autant que ces données soient strictement nécessaires à la gestion de ce contentieux et durant le temps strictement nécessaire à la gestion de ce contentieux.

Le Roi peut également déterminer des délais spécifiques de conservation de données sur base de la finalité et du type de données visées, sans que ces délais ne puissent dépasser le délai maximum fixé à l'alinéa 5. ».

Art. 13. A l'article 13 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans les alinéas 1^{er} et 2, les mots « normes déontologiques » sont chaque fois remplacés par les mots « règles de déontologie » ;

2° dans l'alinéa 2, 4°, les mots « norme déontologique » sont remplacés par les mots « règle de déontologie ».

Art. 14. Dans l'article 14, § 5, de la même loi, la phrase suivante est insérée entre la première et la deuxième phrase :

« Il peut pour ce faire notamment tenir compte de la spécificité des activités définies à l'article 2, 5°, 6° et 7°. ».

Art. 15. Dans l'article 21/1, § 1^{er}, alinéa 2, de la même loi, inséré par la loi du 21 décembre 2017, les mots « 577-8, § 7 » sont remplacés par les mots « 3.89, § 8 ».

Alleen de naam, de voornaam, het beroepsadres, de professionele contactgegevens en het inschrijvingsnummer op het tableau of de lijst mogen worden gepubliceerd om een bij het Instituut ingeschreven persoon te identificeren.

De persoonsgegevens die door het Instituut worden verwerkt, mogen slechts gedurende tien jaar na de weglating van de ingeschreven persoon bewaard worden, tenzij die gegevens verband houden met het beheer van een lopend geschil en voor zover die gegevens strikt noodzakelijk zijn voor het beheer van dat geschil en gedurende de tijd die strikt noodzakelijk is voor het beheer van dat geschil.

De Koning kan ook specifieke bewaartermijnen voor gegevens vaststellen op basis van het doel en de aard van de betrokken gegevens, zonder dat deze termijnen de in het vijfde lid vastgestelde maximumtermijn mogen overschrijden.”.

Art. 13. In artikel 13 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid en in het tweede lid worden de woorden “deontologische normen” telkens vervangen door de woorden “deontologische regels”;

2° in het tweede lid, 4°, worden de woorden “deontologische norm” vervangen door de woorden “deontologisch regel”.

Art. 14. In artikel 14, § 5, van dezelfde wet wordt de volgende zin ingevoegd tussen de eerste en de tweede zin:

“Hij kan daarbij onder andere rekening houden met de eigenheid van de activiteiten gedefinieerd in artikel 2, 5°, 6° en 7°.”.

Art. 15. In artikel 21/1, § 1, tweede lid, van dezelfde wet, ingevoegd bij de wet van 21 december 2017, worden de woorden “577-8, § 7” vervangen door de woorden “3.89, § 8”.

Art. 16. A l'article 21/2 de la même loi, inséré par la loi du 21 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 3, les mots « 22 mars 1993 » sont remplacés par les mots « 25 avril 2014 » ;

2° dans le paragraphe 6, alinéa 2, les mots « 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 » sont remplacés par les mots « l'article 22 de la loi du 11 juillet 2018 sur la Caisse des Dépôts et Consignations ».

Donné à

Art. 16. In artikel 21/2 van dezelfde wet, ingevoegd bij de wet van 21 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 3 worden de woorden "22 maart 1993" vervangen door de woorden "25 april 2014";

2° in paragraaf 6, tweede lid, worden de woorden "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" vervangen door de woorden "artikel 22 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas".

Gegeven te

Par le Roi :

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

Van Koningswege:

De Minister van Middenstand,
Zelfstandigen en KMO's,



David CLARINVAL

ROYAUME DE BELGIQUE

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

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

Résumé

Le présent projet de loi modifie la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Une première modification porte sur l'assouplissement des conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale.

Une nouveauté importante concerne la possibilité d'avoir désormais accès à la profession sur base de l'expérience professionnelle.

Par ailleurs, en vue d'assurer l'effectivité des sanctions disciplinaires, les personnes qui ont été suspendues ou radiées par l'Institut professionnel des agents immobiliers ne peuvent plus exercer la profession, y compris dans les liens d'un contrat de travail, pendant la durée de la sanction.

Suite à une remarque du Conseil d'Etat dans le cadre de l'organisation des élections électroniques pour les architectes, la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier est ici également adaptée en vue des élections électroniques pour les agents immobiliers.

Enfin, quelques adaptations ayant pour but d'actualiser la terminologie employée dans la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et quelques précisions

KONINKRIJK BELGIE

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

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

Samenvatting

Dit wetsontwerp wijzigt de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Een eerste wijziging betreft de versoepeling van de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon.

Een belangrijke nieuwigheid is dat het voortaan mogelijk zal zijn om toegang te krijgen tot het beroep op basis van beroepservaring.

Daarnaast mogen de personen die geschorst of geschrapt werden door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, het beroep niet meer uitoefenen voor de duur van de sanctie, ook niet in dienstverband, om zo de doeltreffendheid van de tuchtmaatregelen te waarborgen.

Als gevolg van een opmerking van de Raad van State in het kader van de organisatie van de elektronische verkiezingen voor de architecten, wordt de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar hier ook aangepast met het oog op de elektronische verkiezingen bij de vastgoedmakelaars.

Ten slotte zijn er ook enkele aanpassingen om de in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar gebruikte terminologie te

formelles sont aussi apportées.

actualiseren, samen met enkele formele
verduidelijkingen.

ROYAUME DE BELGIQUE

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

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

Exposé des motifs

Mesdames et Messieurs,

Le présent projet de loi contient un nombre de modifications de la loi du 11 février 2013 visant à moderniser l'accès à la profession d'agent immobilier, comme prévu dans l'Accord du gouvernement.

Ce projet a tout d'abord pour objectif d'assouplir et de clarifier les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par une personne morale.

A cet égard, il a été tenu compte des remarques que la Direction générale de la Politique des P.M.E. du Service public fédéral Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie a reçues dans un contexte européen. Les adaptations proposées sont en ligne avec ce qui est prévu dans la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal, à propos de laquelle la Commission européenne n'a pas encore formulé de remarques spécifiques, tout en reprenant quelques spécificités justifiées par les particularités du secteur.

La possibilité d'exercice de la profession par une personne morale a été instaurée par la loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale et elle a ensuite été étendue à d'autres professions, dont celle d'agent-immobilier.

KONINKRIJK BELGIE

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

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

Memorie van toelichting

Dames en Heren,

Dit wetsontwerp bevat een aantal wijzigingen van de wet van 11 februari 2013 om de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar te moderniseren, zoals voorzien in het Regeerakkoord.

Het wetsontwerp heeft vooreerst tot doel de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon te versoepelen en te verduidelijken.

Daarbij werd de nodige aandacht besteed aan de opmerkingen die de Algemene Directie K.M.O.-beleid van de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie ontvangen heeft binnen de Europese context. De voorgestelde aanpassingen zijn in lijn met wat voorzien is in de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur waarover de Europese Commissie nog geen specifieke opmerkingen gemaakt heeft maar bevatten een aantal specifieke bepalingen die gerechtvaardigd zijn omwille van de eigenheid van de sector.

De mogelijkheid om het beroep uit te oefenen door een rechtspersoon werd ingevoerd bij de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon en werd daarna uitgebreid naar andere beroepen, waaronder die van vastgoedmakelaar.

L'objectif poursuivi était de permettre une limitation de la responsabilité civile des agents immobiliers, personnes physiques, exerçant au sein d'une personne morale reconnue qui est civilement responsable de l'exercice de la profession.

Comme la personne morale est assimilée à une personne physique, elle doit pouvoir répondre aux mêmes garanties de compétence et de respect de la déontologie, y inclus l'indépendance, vis-à-vis des consommateurs et des destinataires de services.

Le choix et le financement d'une habitation constitue une décision importante pour un ménage et le droit au logement est un droit fondamental, sans oublier les autres missions essentielles dans ce cadre comme celle de syndic ou de régisseur.

La déontologie spécifique à laquelle est soumis un agent immobilier joue un rôle crucial pour la protection des consommateurs et des destinataires de services.

Avant l'instauration de la réglementation, on constatait certaines dérives commises, certes par un nombre restreint de professionnels, mais dont les agissements pouvaient provoquer des dommages importants pour les clients et nuire à l'image de la profession. La mise en place d'un Institut professionnel des agents immobiliers (ci-après « l'Institut ») et d'une déontologie avec des mécanismes de contrôle du professionnel a permis d'apporter des améliorations en vue de protéger les clients.

Étant donné que la personne morale agit par le biais des membres de son organe de gestion, et que les actionnaires peuvent également, de par leurs décisions, exercer une influence sur la manière d'exercer la profession, diverses exigences concernant la détention du capital et le fait que les mandataires doivent être des

De doelstelling die werd nagestreefd, was een beperking mogelijk te maken van de burgerlijke aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaars, natuurlijke personen, die het beroep uitoefenen binnen een erkende rechtspersoon die burgerrechtelijk aansprakelijk is voor de uitoefening van het beroep.

Aangezien de rechtspersoon wordt gelijkgesteld met een natuurlijk persoon, moet die rechtspersoon dezelfde waarborgen inzake bekwaamheid en eerbiediging van de deontologie, met inbegrip van de onafhankelijkheid, kunnen bieden ten aanzien van de consumenten en de afnemers van diensten.

De keuze en de financiering van een woning is een belangrijke beslissing voor een huishouden en het recht op huisvesting is een fundamenteel recht, zonder de andere essentiële opdrachten in dat verband te vergeten, zoals die van syndicus of rentmeester.

De specifieke deontologie waaraan een vastgoedmakelaar onderworpen is, speelt een cruciale rol bij de bescherming van de consumenten en afnemers van diensten.

Vóór de invoering van de regelgeving werden bepaalde misbruiken gepleegd, weliswaar door een klein aantal beroepsbeoefenaars, maar hun tussenkomst kon de klant aanzienlijke schade berokkenen en het imago van het beroep schaden. De oprichting van een Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (hierna "het Instituut" genoemd) en van tuchtregels met mechanismen voor de controle van de beroepsbeoefenaar heeft gezorgd voor verbeteringen voor de bescherming van de klant.

Aangezien de rechtspersoon handelt via de leden van zijn bestuursorgaan en de aandeelhouders door hun beslissingen ook invloed kunnen uitoefenen op de wijze waarop het beroep wordt uitgeoefend, voorziet de huidige wetgeving dan ook verschillende voorwaarden met betrekking tot het bezit van het kapitaal, samen met het feit

professionnels sont prévues dans la législation actuelle.

dat de mandatarissen beroepsbeoefenaars moeten zijn.

Cela étant dit, la proportionnalité des mesures adoptées pour l'exercice de la profession par une personne morale, au regard des objectifs poursuivis, a toutefois été remise en question par la Commission européenne à plusieurs reprises dans divers rapports, et pour certains aspects par la jurisprudence de la Cour de Justice.

Niettemin werd de evenredigheid van de genomen maatregelen voor de uitoefening van het beroep door een rechtspersoon, gelet op de nagestreefde doelstellingen, door de Europese Commissie herhaaldelijk in vraag gesteld in verschillende rapporten en voor bepaalde aspecten ook in de rechtspraak van het Hof van Justitie.

Des exigences trop strictes peuvent avoir pour effet de limiter la possibilité des professionnels de s'associer ou de faire appel à des structures innovantes.

Te strenge voorwaarden kunnen de mogelijkheid voor beroepsbeoefenaars om hun krachten te bundelen of gebruik te maken van innovatieve structuren beperken.

Les exigences de la législation actuelle ont été examinées au regard de trois objectifs :

De voorwaarden uit de bestaande wetgeving werden onderzocht in het licht van drie doelstellingen:

1° établir des exigences suffisantes au niveau de la compétence en contrepartie de l'octroi d'une responsabilité civile limitée aux personnes exerçant en personne morale ;

1° voldoende voorwaarden op het vlak van bekwaamheid vastleggen als tegenprestatie voor de toekenning van een beperkte burgerlijke aansprakelijkheid voor personen die het beroep uitoefenen als rechtspersoon;

2° garantir la qualité des prestations ;

2° de kwaliteit van de diensten waarborgen;

3° garantir l'indépendance en vue de remplir les objectifs d'intérêt général liés à la profession.

3° de onafhankelijkheid waarborgen om de doelstellingen van algemeen belang verbonden aan het beroep te verwezenlijken.

L'allègement doit trouver le juste équilibre entre la protection des objectifs d'intérêt général et la nécessité de ne pas limiter plus que nécessaire la liberté d'entreprendre.

De versoepeling moet het juiste evenwicht vinden tussen de bescherming van de doelstellingen van algemeen belang en de noodzaak om de vrijheid van ondernemen niet meer dan nodig te beperken.

Les allègements proposés sont les suivants :

Dit zijn de voorgestelde versoepelingen:

1° une personne morale peut être membre de l'organe de gestion ;

1° een rechtspersoon mag lid zijn van het bestuursorgaan;

2° la majorité (plus de cinquante pour cent) des membres de l'organe de gestion sont des professionnels au lieu des cent pour cent

2° de meerderheid (meer dan vijftig procent) van de leden van het bestuursorgaan zijn beroepsbeoefenaars in plaats van de huidige

actuels. Seuls ces professionnels peuvent accomplir des actes directement en lien avec la profession ou peuvent représenter la personne morale dans des actes qui sont en lien avec la profession d'agent immobilier ;

3° suppression de l'exigence que le capital soit détenu par au moins soixante pour cent de professionnels ;

4° suppression de l'exigence que les droits de vote soient détenus par au moins soixante pour cent de professionnels.

Certaines exigences spécifiques sont également prévues concernant l'exercice de la profession au sein d'une personne morale qui elle-même n'exerce pas la profession.

La distinction qui existe entre une personne morale qui exerce la profession et une personne morale au sein de laquelle la profession est exercée, est souvent source d'incompréhension.

Une personne morale qui exerce la profession est assimilée à une personne physique. Elle exerce la profession au même titre qu'une personne physique, elle est inscrite à l'Institut et doit répondre à diverses exigences.

Une personne physique peut aussi exercer la profession au sein d'une personne morale qui n'exerce pas elle-même la profession. Dans ce cas, c'est la personne physique qui exerce la profession, en assume la responsabilité et doit respecter la déontologie vis-à-vis de l'Institut.

En pratique, cet exercice via une personne morale non inscrite pose davantage de problèmes que l'exercice par des personnes physiques parce qu'il permet des constructions juridiques.

Ces personnes morales non inscrites, en particulier dans ce secteur, sont parfois utilisées par des personnes qui veulent (continuer à) exercer la profession sans respecter les règles

honderd procent. Enkel die beroepsbeoefenaars mogen rechtstreeks handelingen verrichten die met het beroep verband houden of mogen de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die betrekking hebben op het beroep van vastgoedmakelaar;

3° de voorwaarde dat het kapitaal voor minstens zestig procent in handen is van beroepsbeoefenaars schrappen;

4° de voorwaarde dat de stemrechten voor minstens zestig procent in handen zijn van beroepsbeoefenaars schrappen.

Er worden ook specifieke eisen voorzien voor de uitoefening van het beroep in een rechtspersoon die het beroep niet zelf uitoefent.

Het onderscheid tussen een rechtspersoon die het beroep uitoefent en een rechtspersoon waarbinnen het beroep wordt uitgeoefend, leidt vaak tot misverstanden.

Een rechtspersoon die het beroep uitoefent wordt gelijkgesteld met een natuurlijk persoon. Hij oefent het beroep op dezelfde wijze uit als een natuurlijk persoon, is ingeschreven bij het Instituut en moet aan verschillende eisen voldoen.

Een natuurlijk persoon kan het beroep ook uitoefenen in een rechtspersoon die het beroep niet zelf uitoefent. In dat geval oefent de natuurlijk persoon het beroep uit, neemt hij er de verantwoordelijkheid voor en moet hij de deontologie ten opzichte van het Instituut in acht nemen.

In de praktijk levert die uitoefening via een rechtspersoon die niet ingeschreven is, meer problemen op dan de uitoefening door natuurlijke personen, omdat er juridische constructies mogelijk zijn.

Deze niet-ingeschreven rechtspersonen, en met name in deze sector, worden soms gebruikt door personen die het beroep willen (blijven) uitoefenen zonder de regels inzake de toegang

d'accès et de déontologie ou qui ont été précédemment sanctionnées.

Les règles actuelles ne sont pas modifiées dans leur principe, mais réécrites pour être plus claires. L'objectif est qu'une personne au moins qui est membre de l'organe gestion ou associé actif puisse être tenue responsable du respect de la déontologie et que les activités professionnelles, y inclus la direction effective d'un département, soient effectuées par des professionnels, dès lors que la personne morale n'a aucun lien avec l'Institut.

Toujours dans l'idée d'assurer le respect de la déontologie par les professionnels, il est désormais explicitement prévu qu'une personne radiée ou suspendue ne peut pas non plus exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail (ci-après « travailleur ») pendant la durée de sa sanction. Il convient en effet d'éviter qu'un agent immobilier radié ou suspendu continue à exercer les activités comme travailleur sous la supervision d'un indépendant qui peut être dans ce cas un homme de paille. Cela rend les sanctions et le contrôle ineffectifs et nuit à l'image de la profession et de l'Institut.

Tenant compte des conditions très strictes, il n'est actuellement pas possible d'établir sur base de situations concrètes quel est le juste équilibre entre la portée des règles et la liberté d'entreprendre. Après la modification de la loi, ce sera désormais possible. Si nécessaire, les règles pourront à nouveau être adaptées, mais sur base de situations concrètes.

Une autre nouveauté prévue est la possibilité d'être inscrit sur base de l'expérience professionnelle. Les compétences spécifiques et les bons comportements professionnels s'acquièrent via le titre de formation, mais surtout au cours du stage qui permet d'obtenir la maturité professionnelle nécessaire à l'exercice de la profession. Les salariés peuvent exercer les mêmes actes qu'un indépendant mais sous la surveillance et la responsabilité d'un indépendant inscrit. Cette expérience peut

en de tuchtregels na te leven of door personen die eerder al een sanctie hebben gekregen.

De bestaande regels worden in beginsel niet gewijzigd maar herschreven om ze duidelijker te maken. Het is de bedoeling dat ten minste een persoon die lid van het bestuursorgaan of werkend vennoot is, verantwoordelijk kan worden gesteld voor de naleving van de tuchtregels en dat de beroepsactiviteiten, met inbegrip van de effectieve leiding van een afdeling, uitgevoerd worden door beroepsbeoefenaars, omdat de rechtspersoon geen band heeft met het Instituut.

Nog altijd om ervoor te zorgen dat de beroepsbeoefenaars de tuchtregels volgen, is nu uitdrukkelijk bepaald dat een persoon die geschrapt of geschorst werd, het beroep ook niet in dienstverband (hierna "werknemer") mag uitoefenen zolang zijn sanctie loopt. Dit moet voorkomen dat een geschrapte of geschorste vastgoedmakelaar de werkzaamheden als werknemer blijft uitoefenen onder toezicht van een zelfstandige die in dat geval een stroman kan zijn. Dat maakt sancties en controle ondoeltreffend en schaadt het imago van het beroep en van het Instituut.

Door de zeer strenge voorwaarden vandaag is het niet mogelijk om op basis van concrete gevallen vast te leggen wat het juiste evenwicht is tussen de draagwijdte van de regels en de vrijheid van onderneming. Na de wetswijziging zal dat wel mogelijk zijn. Indien nodig kunnen de regels dan opnieuw aangepast worden op basis van praktische gevallen.

Nieuw is ook de mogelijkheid om op basis van beroepservaring te worden ingeschreven. De specifieke vaardigheden en het correcte professionele gedrag worden verworven via de opleidingstitel, maar vooral tijdens de stage die het mogelijk maakt de nodige maturiteit te verwerven die nodig is om het beroep uit te oefenen. Werknemers kunnen dezelfde handelingen stellen als een zelfstandige, maar onder toezicht en verantwoordelijkheid van een ingeschreven zelfstandige. Die ervaring kan dus

donc s'avérer équivalente aux connaissances acquises au cours du stage. Par ailleurs, certaines autres professions intellectuelles peuvent exercer également la profession d'agent immobilier. Pour toutes ces personnes, une nouvelle possibilité d'être inscrit sur base de cette expérience à l'Institut est ouverte. Il appartiendra à la Chambre exécutive de valider cette compétence et au candidat de réussir un test d'aptitude pratique.

Dans un souci de modernisation, l'Institut entend organiser des élections électroniques. La base légale actuelle pour l'organisation des élections est formulée de manière générale, ce qui peut poser problème selon le Conseil d'Etat au regard des exigences du règlement général sur la protection des données. La loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier est donc modifiée sur ce point.

Enfin, certaines précisions ou adaptations terminologiques sont également apportées en vue d'améliorer la compréhension de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ou de mieux identifier la portée des dispositions.

gelijkwaardig zijn aan de tijdens de stage verworven kennis. Bovendien kunnen ook bepaalde andere intellectuele beroepen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen. Voor al deze personen opent zich een nieuwe mogelijkheid om zich op basis van die ervaring bij het Instituut in te schrijven. Het is aan de Uitvoerende Kamer om de ervaring te beoordelen en aan de kandidaat om te slagen voor een praktische bekwaamheidsproof.

Met het oog op modernisering wil het Instituut elektronische verkiezingen organiseren. De huidige wettelijke basis voor de organisatie van de verkiezingen is algemeen geformuleerd, wat volgens de Raad van State problematisch is in het licht van de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar wordt daarom op dit punt gewijzigd.

Ten slotte worden ook enkele verduidelijkingen of terminologische aanpassingen aangebracht, met het oog op een beter begrip van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar of een betere afbakening van de draagwijdte van de bepalingen.

Commentaire des articles

Artikelsgewijze bespreking

Article 1^{er}.

Cet article n'appelle pas de commentaires.

Artikel 1.

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Art. 2.

Cet article modifie l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (ci-après « la loi du 11 février 2013 »).

La définition du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME au 2° est adaptée. C'est désormais la loi du 24 avril 2014 relative à l'organisation de la représentation des indépendants et des PME qui crée ledit Conseil. Cette loi entièrement nouvelle qui abroge les lois relatives à l'organisation des Classes moyennes coordonnées le 28 mai 1979 constitue une nouvelle expression de la volonté du législateur.

La définition d'agent immobilier est également adaptée.

Deux lois régissent la profession : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 (ci-après « la loi-cadre »), et la loi du 11 février 2013 que la présente loi modifie.

La loi-cadre continue à régir le fonctionnement de l'Institut. La loi du 11 février 2013 organise davantage l'accès à la profession, les dispositions de la loi-cadre pour cet aspect ayant été reprises et adaptées dans la loi du 11 février 2013.

Certains éléments de la loi-cadre n'ont toutefois pas été repris dans la loi du 11 février 2013.

Art. 2.

Dit artikel wijzigt artikel 2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (hierna "de wet van 11 februari 2013").

De definitie van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO in de bepaling onder 2° wordt aangepast. Dat is nu de wet van 24 april 2014 betreffende de organisatie van de vertegenwoordiging van de zelfstandigen en de kmo's die de genoemde Raad opricht. Deze volledig nieuwe wet, die de wetten betreffende de organisatie van de Middenstand van 28 mei 1979 opheft, is een nieuwe uitdrukking van de wil van de wetgever.

De definitie van vastgoedmakelaar wordt ook aangepast.

Twee wetten regelen het beroep: de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele diensten, gecodificeerd door het koninklijk besluit van 3 augustus 2007 (hierna "de kaderwet"), en de wet van 11 februari 2013 die door deze wet gewijzigd wordt.

De kaderwet blijft van toepassing voor de werking van het Instituut. De wet van 11 februari 2013 organiseert meer de toegang tot het beroep, waarbij de bepalingen van de kaderwet voor dit aspect zijn overgenomen en aangepast in de wet van 11 februari 2013.

Sommige elementen van de kaderwet werden echter niet opgenomen in de wet van 11 februari 2013.

A la lecture de la loi-cadre, on comprend assez facilement que l'on ne peut porter le titre professionnel que si on est inscrit à l'Institut. La loi du 11 février 2013 le précise moins clairement.

Plus précisément, la loi du 11 février 2013 a inclus une nouvelle définition d'agent immobilier mais en optant pour une définition très générale qui ne spécifie pas que l'on vise ici des personnes inscrites à l'Institut et qui peuvent seules porter le titre, alors que l'exercice de la profession peut lui viser aussi d'autres catégories de personnes.

Cette précision est apportée ici car elle permet de mieux percevoir la portée des dispositions et de déterminer si une disposition vise les seules personnes inscrites comme agent immobilier ou a une portée plus large.

Enfin, une définition nouvelle des règles de déontologie est prévue. Il s'agit uniquement de pouvoir identifier que, par ces règles, on vise les règles de déontologie reprises dans la loi-cadre et dans l'article 13 de la loi du 11 février 2013. Dans la loi-cadre, des termes différents sont utilisés en néerlandais alors qu'en français on parle à chaque fois de « règles de déontologie ». La nouvelle définition permet de comprendre que l'on vise bien la même chose. Il en est de même pour l'article 13 qui ne fait que répéter ce qui est prévu à ce sujet dans la loi-cadre, mais en utilisant encore une autre terminologie, ce qui peut évidemment prêter à confusion.

Art. 3.

Cet article modifie l'article 3 de la loi du 11 février 2013.

Il s'agit de préciser quelles sont les données à caractère personnel qui sont publiées au tableau en vue de reprendre les éléments essentiels du traitement de données et de

Bij het lezen van de kaderwet is het vrij duidelijk dat enkel wie ingeschreven is bij het Instituut de beroepstitel mag voeren. De wet van 11 februari 2013 is daar minder duidelijk over.

Meer in het bijzonder heeft de wet van 11 februari 2013 een nieuwe definitie van vastgoedmakelaar opgenomen. Maar daarbij werd gekozen voor een zeer algemene definitie die niet verduidelijkt dat zij personen bedoelt die bij het Instituut zijn ingeschreven en dat alleen zij de titel mogen voeren, terwijl de uitoefening van het beroep ook andere categorieën van personen kan betreffen.

Die verduidelijking wordt hier aangebracht omdat ze de draagwijdte van de bepalingen beter aangeeft en toelaat te bepalen of een bepaling alleen betrekking heeft op de personen die als vastgoedmakelaar zijn ingeschreven of een ruimere draagwijdte heeft.

Ten slotte wordt een nieuwe definitie van de deontologische regels voorzien. De enige bedoeling is te kunnen aangeven dat met deze regels de in de kaderwet en in artikel 13 van de wet van 11 februari 2013 opgenomen deontologische regels worden bedoeld. In de kaderwet worden in het Nederlands verschillende termen gebruikt, terwijl in het Frans in beide gevallen de termen "règles de déontologie" worden gebruikt. De nieuwe definitie maakt duidelijk dat hetzelfde wordt bedoeld. Dat is ook het geval voor artikel 13 dat enkel herhaalt wat in de kaderwet is bepaald, maar daarbij nog een andere term gebruikt, wat uiteraard tot verwarring kan leiden.

Art. 3.

Dit artikel wijzigt artikel 3 van de wet van 11 februari 2013.

Het gaat erom te verduidelijken welke persoonsgegevens op het tableau worden gepubliceerd om de essentiële elementen van de gegevensverwerking op te nemen en dus het

pouvoir dès lors utiliser le numéro de registre national pour en vérifier l'exactitude. Les données publiées au tableau permettent d'identifier les membres pouvant exercer la profession en portant le titre professionnel. Ces données sont donc des données qui sont liées à l'exercice même de la profession.

Art. 4.

Dans l'article 4 de la loi du 11 février 2013, quelques mots sont adaptés afin de les mettre en conformité avec le Code des sociétés et des associations. On ne parle plus par exemple du comité de direction.

A noter que l'expression « organe de gestion » a été préférée à celle de « mandataire » car l'objectif n'est pas de viser des mandataires totalement externes, comme des avocats par exemple. Ce terme s'entend de façon large et vise aussi bien les actes de gestion que les actes de représentation au sens strict et vise tous les membres qui posent ces actes (administrateurs, gérants, délégués à la gestion journalière, ...). Cette même terminologie est déjà utilisée dans la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Art. 5.

Cet article modifie le deuxième paragraphe de l'article 5 de la loi du 11 février 2013 et insère un nouveau paragraphe 2/1. Pour des raisons de lisibilité, il a été opté pour une séparation désormais entre les conditions d'inscription pour les personnes physiques et les personnes morales.

Le nouveau paragraphe 2 reprend aussi désormais la possibilité d'être inscrit comme titulaire au tableau sur base d'une expérience professionnelle de six ans équivalent temps plein au cours des dix années qui précèdent la demande. Cette possibilité s'inscrit, tout

rijksregisternummer te mogen gebruiken om de juistheid ervan te controleren. De op het tableau gepubliceerde gegevens maken het mogelijk de leden te identificeren die het beroep mogen uitoefenen door de beroepstitel te voeren. Het gaat dus om gegevens die verband houden met de uitoefening van het beroep zelf.

Art. 4.

In artikel 4 van de wet van 11 februari 2013 worden enkele woorden aangepast om ze in overeenstemming te brengen met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen; zo wordt bijvoorbeeld niet meer over het directiecomité gesproken.

Er moet op gewezen worden dat de term "bestuursorgaan" de voorkeur kreeg boven "mandataris" omdat het niet de bedoeling is om volledig externe mandatarissen, zoals bijvoorbeeld advocaten, te beogen. De term wordt ruim opgevat en beoogt zowel de beheersdaden als de daden van vertegenwoordiging in strikte zin en beoogt alle leden die deze daden stellen (bestuurders, zaakvoerders, afgevaardigden dagelijks bestuur, ...). Dezelfde terminologie wordt al gebruikt in de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

Art. 5.

Dit artikel wijzigt paragraaf twee van artikel 5 van de wet van 11 februari 2013 en voegt een nieuwe paragraaf 2/1 in. Om redenen van leesbaarheid werd ervoor gekozen om nu de inschrijvingsvoorwaarden voor de natuurlijke personen en de rechtspersonen te scheiden.

De nieuwe paragraaf 2 voorziet nu ook de mogelijkheid om als titularis op het tableau te worden ingeschreven op basis van een beroepservaring van zes jaar voltijdsequivalent in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag. Deze mogelijkheid kadert in

comme l'assouplissement des conditions d'exercice en personne morale, dans le projet de modernisation de l'accès à la profession.

Elle tient compte également du fait que l'Union européenne demande, lorsque l'on compare des qualifications professionnelles, de tenir compte de l'expérience acquise tout au long de la vie.

Il s'agit de tenir compte de la possibilité d'acquérir les qualifications par un autre canal que le canal classique qui est le diplôme et le stage en vue d'acquérir la bonne maturité professionnelle. L'objectif ici est de ne pas fermer la porte à une autre voie qui se veut complémentaire, permettant par exemple le passage du statut de travailleur à indépendant.

Il appartiendra à la Chambre exécutive compétente d'évaluer cette expérience pertinente sur base des preuves apportées par le candidat. Le candidat devra également réussir un test d'aptitude pratique qui permettra d'établir que cet exercice lui a permis d'acquérir la maturité professionnelle. Ce test d'aptitude pratique sera identique à celui prévu pour les stagiaires, ce qui permet d'assurer un « *level playing field* ».

Les mêmes règles sont également applicables en cas d'échec. Si la personne ne réussit pas le test d'aptitude pratique, elle peut donc s'inscrire une seconde fois. En cas de nouvel échec, elle doit attendre trois ans pour pouvoir se réinscrire. Le même délai est applicable après deux nouveaux échecs.

Comme indiqué aussi dans l'article, la personne qui remplit les conditions de diplôme pour être inscrite comme stagiaire après avoir échoué au test d'aptitude pratique, peut également décider de demander immédiatement son inscription à la liste des stagiaires. Une personne qui dispose d'une expérience professionnelle pertinente, mais

de modernisering van de toegang tot het beroep, net zoals de versoepeling van de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep als rechtspersoon.

Dit houdt ook rekening met het feit dat de Europese Unie vraagt dat levenslange ervaring in aanmerking wordt genomen bij het vergelijken van beroepskwalificaties.

Het gaat erom rekening te houden met de mogelijkheid om via een ander kanaal dan het klassieke diploma en de stage kwalificaties te verwerven om de juiste beroepsmaturiteit te verwerven. Het is de bedoeling om de deur niet te sluiten voor een ander, aanvullend traject dat bijvoorbeeld de overgang van werknemer naar het statuut van zelfstandige mogelijk maakt.

De bevoegde Uitvoerende Kamer zal deze relevante ervaring moeten beoordelen op basis van de door de kandidaat bezorgde bewijsstukken. De kandidaat zal ook moeten slagen voor een praktische bekwaamheidsproef, die zal toelaten aan te tonen dat deze ervaring hem in staat heeft gesteld de beroepsmaturiteit te verwerven. Deze praktische bekwaamheidsproef zal identiek zijn aan die voor de stagiairs, zodat een "*level playing field*" gewaarborgd is.

Dezelfde regels zijn ook van toepassing ingeval van een onvoldoende. Indien iemand niet slaagt voor de praktische bekwaamheidsproef, kan hij zich een tweede keer inschrijven. Bij een nieuwe mislukking moet hij drie jaar wachten om zich opnieuw te kunnen inschrijven. Dezelfde termijn is van toepassing na twee nieuwe mislukkingen.

Zoals ook aangegeven is in het artikel, kan iemand die voldoet aan de diplomavooraanvragen om als stagiair te worden ingeschreven, na niet geslaagd te zijn voor de praktische bekwaamheidsproef, ook beslissen om onmiddellijk zijn inschrijving op de lijst van stagiairs te vragen. Iemand met een relevante beroepservaring die ook voldoet aan

qui répond aussi aux conditions de diplôme pour être stagiaire, a toujours le choix d'opter pour le stage. Lorsqu'elle ne réussit pas son stage, après la seconde inscription, les règles prévues par le règlement de stage s'appliquent.

Art. 6.

Cet article modifie l'article 8 de la loi du 11 février 2013.

Il est déjà prévu dans la loi actuelle que les personnes inscrites à l'Institut sont présumées, et ce de manière irréfragable, exercer la profession à titre d'indépendant.

L'article est complété d'un alinéa prévoyant cette même présomption pour les associés actifs et membres de l'organe de gestion qui exercent aussi la profession au sein de la personne morale.

Cette règle était déjà prévue pour les mandataires qui exercent la profession au sein d'une société non inscrite. Elle n'était pas prévue pour les personnes morales inscrites, ce qui était superflu puisque cent pour cent des mandataires de ces personnes morales devaient être des professionnels inscrits et donc considérés comme des indépendants. La règle est désormais reprise ici tant pour les associés actifs et membres de l'organe de gestion qui exercent la profession dans une personne morale qui exerce aussi la profession et est inscrite à l'Institut, que pour les cas où ces mêmes personnes exercent au sein d'une personne morale non inscrite.

Comme on parle d'exercice de la profession comme indépendant, cette personne devra dans ce cas respecter les conditions visées à l'article 5.

Par ailleurs, un autre alinéa est rajouté prévoyant que les associés actifs ou membres de l'organe de gestion qui accomplissent des actes directement en lien avec la profession

de diplomavorwaarden om stagiair te worden, kan altijd kiezen voor de stage. Indien hij niet slaagt voor de stage zijn de regels voorzien in het stagereglement van toepassing na de tweede inschrijving.

Art. 6.

Dit artikel wijzigt artikel 8 van de wet van 11 februari 2013.

De huidige wet bepaalt al dat personen die bij het Instituut zijn ingeschreven, op onweerlegbare wijze geacht worden het beroep als zelfstandige uit te oefenen.

Het artikel wordt aangevuld met een lid dat hetzelfde vermoeden voorziet voor werkende vennoten en leden van het bestuursorgaan die ook het beroep uitoefenen binnen de rechtspersoon.

Deze regel bestond al voor de mandatarissen die het beroep uitoefenen binnen een niet-ingeschreven onderneming. Hij was niet voorzien voor de ingeschreven rechtspersonen, omdat hij overbodig was aangezien honderd procent van de mandatarissen van die rechtspersonen ingeschreven beroepsbeoefenaars moesten zijn en dus als zelfstandigen moesten worden beschouwd. De regel is voortaan voorzien zowel voor de werkende vennoten en de leden van het bestuursorgaan die het beroep uitoefenen in een rechtspersoon die het beroep ook uitoefent en ingeschreven is bij het Instituut, als voor de gevallen waar diezelfde personen het beroep uitoefenen binnen een niet-ingeschreven rechtspersoon.

Aangezien er sprake is van de uitoefening van het beroep als zelfstandige moet deze persoon in dat geval voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 5.

Verder wordt een andere lid toegevoegd dat bepaalt dat werkende vennoten of leden van het bestuursorgaan die handelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met het

sont également présumés accomplir les actes comme indépendant.

Ces règles sont complémentaires à celles prévues à l'article 10. La présente loi diminue les exigences pour les personnes morales qui exercent la profession. Il ne faut plus cent pour cent de professionnels au sein d'un organe de gestion.

Cependant, et pour assurer l'effectivité du système, il convient que ce soient les professionnels qui exercent les activités professionnelles et/ou les actes de gestion en lien direct avec la profession.

Les actes de gestion sont en général définis comme les actes en lien avec l'objet, sans qu'il n'y ait une définition précise de ces actes dans la législation.

Lorsqu'un membre de l'organe de gestion assure la direction effective d'un département, on peut considérer que cela s'apparente à l'exercice même de la profession, ce qui implique que les conditions de l'article 5 sont d'office applicables, mais il y a aussi des situations où il peut donner uniquement des lignes directrices ou intervenir dans certaines décisions où il est plus difficile de parler d'exercice même de la profession.

Les règles prévues aux articles 8 et 10 correspondent à l'objectif initial de la règle qui demeure inchangé et qui est de s'assurer que tout ce qui est en lien avec les activités réservées soit réalisé par des personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier.

Ces personnes doivent aussi pouvoir, le cas échéant, être tenues déontologiquement responsables, ce qui implique qu'elles soient considérées comme des indépendants dans ce cadre, au côté de la personne morale, comme expliqué à l'article 10.

beroep, ook geacht worden deze handelingen als zelfstandige te verrichten.

Deze regels vormen een aanvulling op die van artikel 10. Deze wet verlaagt de eisen voor rechtspersonen die het beroep uitoefenen. Het is niet langer vereist dat honderd procent van de leden van het bestuursorgaan beroepsbeoefenaars zijn.

Om de doeltreffendheid van het systeem te waarborgen, moeten het echter de beroepsbeoefenaars zijn die de beroepsactiviteiten en/of de daden van beheer verrichten die rechtstreeks verband houden met het beroep.

De daden van beheer worden over het algemeen gedefinieerd als handelingen die betrekking hebben op het voorwerp, zonder dat die daden nauwkeurig worden omschreven in de wetgeving.

Wanneer een lid van het bestuursorgaan de effectieve leiding van een afdeling waarneemt, kan dat worden beschouwd als de feitelijke uitoefening van het beroep, wat inhoudt dat de voorwaarden van artikel 5 automatisch van toepassing zijn. Maar er zijn ook situaties waarin hij of zij enkel richtsnoeren kan geven of kan tussenkomen bij bepaalde beslissingen, waarbij het moeilijker is om van de feitelijke uitoefening van het beroep te spreken.

De regels voorzien in de artikelen 8 en 10 zijn in overeenstemming met het oorspronkelijke doel van de regel, dat ongewijzigd blijft en die erin bestaat ervoor te zorgen dat alles wat verband houdt met de voorbehouden activiteiten wordt uitgevoerd door personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen.

Deze personen moeten in voorkomend geval ook op deontologisch vlak verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Dat impliceert dat zij in dat kader als zelfstandige moeten worden beschouwd, naast de rechtspersoon, zoals uiteengezet in artikel 10.

Enfin, un alinéa est également ajouté en vue de préciser qu'une personne qui a été suspendue ou radiée ne peut pas exercer la profession, même comme travailleur, pendant la durée de la suspension ou de la radiation et n'a pas obtenu la réhabilitation.

Sur base de la loi, les travailleurs peuvent exercer la profession sous la responsabilité d'un indépendant, mais il convient d'éviter qu'une personne qui a été sanctionnée comme indépendant puisse alors continuer à exercer la profession et être en contact avec des clients.

Cela nuirait à l'effectivité de la sanction qui entend protéger les clients et les destinataires de services. La suspension et la radiation sont des sanctions qui sanctionnent de graves manquements. En outre, cette possibilité de continuer d'exercer est de nature à nuire à l'image de la profession et de l'Institut.

Art. 7.

Cet article insère un article 9/3 dans la loi du 11 février 2013 qui prévoit désormais explicitement que les prestataires de services exerçant à titre occasionnel et temporaire en Belgique sont inscrits dans un registre.

Ces prestataires de services sont enregistrés *pro forma* pour les contacts que l'Institut doit avoir avec ceux-ci. Ces prestataires ne sont pas membres de l'Institut et ne paient pas de cotisation.

Art. 8.

Cet article modifie l'intitulé de la section 3 du chapitre 3 de la loi du 11 février 2013. L'objectif est de mieux faire apparaître la distinction existante entre l'exercice de la profession par une personne morale inscrite et l'exercice de la profession par des personnes physiques qui exercent la profession au sein

Tot slot wordt ook een lid toegevoegd om te verduidelijken dat een persoon die geschorst of geschrapt werd, het beroep niet mag uitoefenen, zelfs niet als werknemer, voor de duur van de schorsing of schrapping en voor zover hij geen eerherstel heeft verkregen.

Op grond van de wet mogen werknemers het beroep uitoefenen onder de verantwoordelijkheid van een zelfstandige, maar er moet vermeden worden dat iemand die als zelfstandige gesanctioneerd werd vervolgens het beroep kan blijven uitoefenen en in contact kan blijven met klanten.

Dit zou de doeltreffendheid ondermijnen van de sanctie die bedoeld is om klanten en afnemers van diensten te beschermen. De schorsing en de schrapping zijn sancties als gevolg van ernstige inbreuken. Bovendien kan deze mogelijkheid om verder uit te oefenen het imago van het beroep en van het Instituut schaden.

Art. 7.

Dit artikel voegt een artikel 9/3 in in de wet van 11 februari 2013 dat nu expliciet voorziet dat de dienstverrichters die tijdelijk en incidenteel het beroep van vastgoedmakelaar in België uitoefenen, ingeschreven worden in een register.

Die dienstverrichters worden *pro forma* ingeschreven voor de contacten die het Instituut met hen moet hebben. Die dienstverrichters zijn geen leden van het Instituut en betalen geen bijdragen.

Art. 8.

Dit artikel wijzigt het opschrift van afdeling 3 van hoofdstuk 3 van de wet van 11 februari 2013. Het doel is het onderscheid te verduidelijken dat bestaat tussen de uitoefening van het beroep door een ingeschreven rechtspersoon en de uitoefening van het beroep door natuurlijke personen die

d'une personne morale qui n'est pas inscrite à l'Institut.

het beroep uitoefenen binnen een rechtspersoon die niet bij het Instituut is ingeschreven.

Art. 9.

Art. 9.

Cet article modifie l'article 10 de la loi du 11 février 2013.

Dit artikel wijzigt artikel 10 van de wet van 11 februari 2013.

Les critères pour l'exercice de la profession par une personne morale ont été revus et assouplis.

De criteria voor de uitoefening van het beroep door een rechtspersoon werden herzien en versoepeld.

Le nouvel article prévoit désormais ceci :

Het nieuwe artikel voorziet voortaan het volgende:

1° des personnes morales peuvent être membres de l'organe de gestion :

1° rechtspersonen mogen lid zijn van het bestuursorgaan:

A l'heure actuelle, seules les personnes physiques peuvent être membres de l'organe de gestion, alors que le Code des sociétés et des associations autorise les personnes morales à être membres de l'organe de gestion.

Vandaag mogen alleen natuurlijke personen lid zijn van het bestuursorgaan, terwijl het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toelaat dat rechtspersonen lid zijn van het bestuursorgaan.

La Commission européenne a, à plusieurs reprises, souligné que cela empêchait une société étrangère d'être membre de l'organe de gestion au sein d'une filiale étrangère par exemple. En plus, ceci empêche de faire appel à des mécanismes innovants. S'agissant de la protection des objectifs d'intérêt général, il convient toujours de nommer un représentant permanent de la personne morale, en l'occurrence une personne physique, qui est lui-même un professionnel et peut voir sa responsabilité personnelle mise en cause.

De Europese Commissie heeft er herhaaldelijk op gewezen dat dit verhindert dat een buitenlandse vennootschap lid wordt van het bestuursorgaan in bijvoorbeeld een buitenlands filiaal. Bovendien wordt het gebruik van innovatieve mechanismen verhindert. Aangezien het gaat om de bescherming van doelstellingen van algemeen belang, moet altijd een vaste vertegenwoordiger van de rechtspersoon benoemd worden die een natuurlijk persoon is, zelf een beroepsbeoefenaar is en persoonlijk aansprakelijk kan worden gesteld.

2° le pourcentage de membres de l'organe de gestion qui doivent être des professionnels est de cinquante pour cent + 1 :

2° het percentage leden van het bestuursorgaan dat beroepsbeoefenaars moet zijn, bedraagt vijftig procent + 1:

La personne morale exerce ses activités par le biais de ses organes. Ces personnes morales doivent répondre aux mêmes obligations que les personnes physiques, dès lors qu'il s'agit d'exercer des actes en lien avec la profession.

De rechtspersoon oefent zijn activiteiten uit via zijn organen. Zij moeten aan dezelfde verplichtingen voldoen als de natuurlijke personen wanneer het gaat om het verrichten van handelingen in verband met het beroep.

Actuellement, cent pour cent des mandataires doivent être des professionnels. Cela permet sans aucun doute d'atteindre l'objectif étant que les actes de gestion en lien avec la profession doivent être réservés à des professionnels. Cela apparaît toutefois disproportionné au regard de la jurisprudence récente de la Cour de Justice en la matière (arrêt CJUE du 29 juillet 2019, Commission européenne c. Autriche C 209/18, ECLI/Eur/c 2019 : 632).

Le nouveau paragraphe 1^{er}/1 prévoit désormais expressément que, parmi les associés actifs et les membres de l'organe de gestion, seuls les membres professionnels peuvent accomplir des actes de gestion en lien avec la profession ou représenter la personne morale dans des actes qui concernent la profession d'agent immobilier. Ceci a pour conséquence que tout ce qui est en lien avec les activités réservées soit réalisé par des personnes autorisées à exercer la profession d'agent immobilier. Une telle précision était superflue jusqu'à présent dès lors que cent pour cent des membres de l'organe de gestion devaient être des professionnels. Il est également prévu que, pour ces actes, ces personnes soient soumises à la déontologie. Il est fait ici application d'une règle similaire à celle prévue à l'article 5 du Code pénal. L'objectif n'est pas que le membre de l'organe de gestion puisse être tenu responsable de tous les actes professionnels exercés par des personnes physiques, mais si un agent immobilier commet une faute déontologique qui trouve son origine dans la décision d'un membre de l'organe de gestion, celui-ci doit également pouvoir être mis en cause. L'article complète ainsi l'article 14 qui prévoit déjà qu'une personne physique peut être tenue responsable à côté de la personne morale.

Cette disposition s'applique sans préjudice de l'article 8. L'objectif est d'éviter une interprétation erronée et contraire à la volonté du législateur. Comme précisé à l'article 8, si un membre de l'organe de gestion ou un associé actif exerce aussi la profession, dans ce

Vandaag moeten honderd procent van de mandatarissen beroepsbeoefenaars zijn. Dat laat ongetwijfeld toe de doelstelling te bereiken dat handelingen van beheer in verband met het beroep voorbehouden moeten zijn aan beroepsbeoefenaars. Dat lijkt echter onevenredig in het licht van een recente rechtspraak van het Hof van Justitie (arrest HvJEU van 29 juli 2019, Europese Commissie v. Oostenrijk C 209/18, ECLI/Eur/c 2019: 632).

De nieuwe paragraaf 1/1 bepaalt uitdrukkelijk dat onder de werkende vennoten en de leden van het bestuursorgaan alleen leden-beroepsbeoefenaars handelingen mogen verrichten die verband houden met het beroep of de rechtspersoon mogen vertegenwoordigen in handelingen die betrekking hebben op het beroep van vastgoedmakelaar. Dat zorgt ervoor dat alles wat verband houdt met de voorbehouden activiteiten wordt uitgevoerd door personen die gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Dergelijke precisering was tot vandaag niet nodig omdat honderd procent van de leden van het bestuursorgaan beroepsbeoefenaars moeten zijn. Er is ook voorzien dat deze personen voor deze handelingen onderworpen zijn aan de deontologie. Een soortgelijke regel als die voorzien in artikel 5 van het Strafwetboek wordt hier toegepast. Het is niet de bedoeling dat het lid van het bestuursorgaan verantwoordelijk kan worden gesteld voor alle beroepsmatige handelingen van de natuurlijke personen. Maar indien een vastgoedmakelaar een deontologische fout begaat die haar oorsprong vindt in de beslissing van een lid van het bestuursorgaan, moet hij aansprakelijk gesteld kunnen worden. Het artikel vult zo artikel 14 aan dat al voorziet dat een natuurlijk persoon verantwoordelijk kan gehouden worden naast de rechtspersoon.

Deze bepaling is van toepassing onverminderd artikel 8. De bedoeling is een verkeerde interpretatie te vermijden die niet overeenstemt met de bedoeling van de wetgever. Zoals vermeld in artikel 8 wordt een lid van het bestuursorgaan of een werkend

cas elle est présumée l'exercer comme indépendant et est donc soumise aux obligations de l'article 5. Le présent article vise plus spécifiquement le fait de gérer la personne morale.

vennoot die het beroep ook uitoefent, in dat geval verondersteld als zelfstandige uit te oefenen. Hij is dus onderworpen aan de verplichtingen van artikel 5. Dit artikel beoogt dus meer specifiek het beheer van de rechtspersoon.

3° clarifier la disposition quant à l'objet :

L'objet de la personne morale doit évidemment reprendre les activités professionnelles. L'actuel article 10, § 1^{er}, 2°, est source d'interprétation. On pourrait dire que seules les activités en lien avec la profession peuvent être exercées. Au regard de la jurisprudence de la Cour de Justice, cette exigence n'apparaît pas proportionnée à l'objectif poursuivi (arrêt CJUE du 27 février 2020, Commission européenne c. Belgique C 384-18, ECLI/Eur/c 2020:124).

Le même principe s'applique pour la participation dans d'autres sociétés.

3° het voorwerp verduidelijken:

Het van de rechtspersoon moet uiteraard de beroepsactiviteit omvatten, Het huidige artikel 10, § 1, 2°, is voor interpretatie vatbaar. Men zou kunnen zeggen dat alleen werkzaamheden in verband met het beroep mogen worden uitgevoerd. In het licht van de rechtspraak van het Hof van Justitie is deze voorwaarde niet evenredig aan het nagestreefde doel (arrest HvJEU van 27 februari 2020, Europese Commissie v. België C 384-18, ECLI/Eur/c 2020:124).

Hetzelfde principe is van toepassing voor de deelname in andere vennootschappen.

4° suppression des exigences en matière de détention de capital et de droits de vote.

Il n'est désormais plus prévu que le capital et les droits de vote doivent être détenus par des professionnels.

Cette suppression s'explique précisément ici par les particularités du secteur des agents immobiliers et le contexte actuel en particulier des syndics. Vu la pénurie dans le secteur, les sociétés de syndics doivent adopter des modèles d'entreprise particuliers en faisant appel à des professionnels et investisseurs d'autres Etats membres et pays et/ou issus d'autres secteurs que celui ces agents immobiliers (pluridisciplinarité). Cette évolution continuera dans les années à venir, notamment suite aux économies d'échelle nécessaires pour les activités de syndics notamment.

4° afschaffing van de voorwaarden inzake bezit van kapitaal en stemrechten:

Er is niet langer voorzien dat het kapitaal en de stemrechten in handen moeten zijn van beroepsbeoefenaars.

Deze schrapping hier is ingegeven door de bijzonderheden in de sector van de vastgoedmakelaars en in het bijzonder de huidige context van de syndici. Wegens de schaarste in de sector moeten syndicusvennootschappen bijzondere bedrijfsmodellen invoeren door beroep te doen op beroepsbeoefenaren en investeerders uit andere lidstaten en andere landen en/of uit andere sectoren dan die van de vastgoedmakelaars (multidisciplinariteit). Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren voortzetten, met name als gevolg van de schaalvergroting met name voor de activiteiten van syndicus.

L'objectif principal d'intérêt général poursuivi ici est la protection des consommateurs.

Les raisons qui ont justifié la réglementation de cette profession sont en particulier liés à l'objectif de mettre un terme à certaines pratiques limitées mais très préjudiciables aux destinataires de service et de professionnaliser le secteur en mettant en place toute une série de mesures pour avoir des professionnels compétents. Cet objectif est toujours fondamental mais l'approche au niveau européen est plus morcelée à ce sujet que pour d'autres professions où par exemple l'ordre public, la santé ou la sécurité publique sont également en jeu. La Commission européenne semble établir une différence à ce sujet en recommandant une justification encore plus étayée lorsque l'on réserve des activités en vue de protéger les consommateurs que lorsque l'on vise un autre objectif d'intérêt général. En pratique, les personnes (belges ou étrangères) intéressées à devenir actionnaire (avec droit de vote) dans une société d'agent immobilier ne sont pas nécessairement des professionnels. Ceci a pour effet que les personnes morales ne deviennent pas membres de l'Institut. La suppression des exigences permettra à plus de personnes morales de s'inscrire à l'Institut. Cela rendra la situation plus claire pour les consommateurs étant donné que, comme déjà évoqué, on a moins de contrôles sur les personnes morales non inscrites.

Ces différentes raisons et la recherche du juste équilibre en vue de permettre le développement des activités professionnelles tout en préservant la protection du consommateur, plaident dès lors pour la suppression de cette exigence dans ce secteur tout en maintenant par contre l'exigence que l'organe de gestion soit majoritairement dirigé par des professionnels.

D'autre part, les règles ont été clarifiées pour ce qui concerne l'exercice des activités professionnelles au sein d'une personne morale non inscrite.

De belangrijkste doelstelling van algemeen belang die hier wordt nagestreefd is de bescherming van de consument.

De redenen die de reglementering van het beroep rechtvaardigden, houden met name verband met de doelstelling om een einde te maken aan bepaalde beperkte maar voor de consument zeer schadelijke praktijken en de sector te professionaliseren door een reeks maatregelen te treffen om over bekwame beroepsbeoefenaren te beschikken. Deze doelstelling is nog steeds fundamenteel, maar de situatie op Europees niveau is gefragmenteerder dan voor andere beroepen waar bijvoorbeeld ook de openbare orde, de gezondheid of de openbare veiligheid in het geding zijn. De Europese Commissie lijkt in dit opzicht een verschil te maken door een nog sterkere rechtvaardiging aan te bevelen bij het voorbehouden van activiteiten met het oog op consumentenbescherming dan wanneer een andere doelstelling van algemeen belang wordt nagestreefd. In de praktijk zijn (Belgische of buitenlandse) personen die belangstelling hebben om aandeelhouder (met stemrecht) te worden van een vastgoedvennootschap niet noodzakelijkerwijs beroepsbeoefenaars. Dit heeft tot gevolg dat rechtspersonen geen lid worden van het Instituut. Door de afschaffing van de vereisten zullen meer rechtspersonen zich bij het Instituut kunnen inschrijven. Dit zal het voor de consument duidelijker maken omdat er, zoals al gezegd, minder controles zijn op niet-ingeschreven rechtspersonen.

Deze verschillende redenen en het zoeken naar het juiste evenwicht om de ontwikkeling van beroepsactiviteiten mogelijk te maken zonder de bescherming van de consument in gevaar te brengen, pleiten derhalve voor de afschaffing van deze eis in deze sector, met daarentegen de handhaving van de eis dat het beheersorgaan voor het grootste deel bestaat uit beroepsbeoefenaren.

Anderzijds zijn de regels verduidelijkt met betrekking tot de uitoefening van beroepsactiviteiten bij een niet-ingeschreven rechtspersoon.

Ces précisions pour une personne morale non inscrite sont spécifiques aux agents immobiliers. Ceci s'explique parce que ce secteur a été en particulier confronté à certaines pratiques illégales, la société non inscrite ayant été utilisée comme moyen pour exercer sans être inscrit.

Le fait d'imposer qu'au moins un associé actif ou un membre de l'organe de gestion soit un professionnel permet à l'Institut d'avoir un interlocuteur pour veiller au respect de la déontologie. Par ailleurs, si plusieurs membres de l'organe de gestion exercent également la profession en assurant par exemple la direction effective d'un département où la profession est exercée, les articles 5 et 8 leur sont aussi applicables.

Art. 10.

Cet article remplace l'article 12 de la loi du 11 février 2013 en vue d'y préciser que l'interdiction visée à l'article 12 ne concerne que les personnes morales inscrites à l'Institut, conformément aux travaux préparatoires de la loi du 11 février 2013.

La terminologie qui fait référence à des termes qui n'existent plus dans le Code des sociétés et associations, tel que le comité de direction, est aussi adaptée.

Art. 11.

Cet article n'appelle pas de commentaires.

Art. 12.

Cet article insère un nouvel article 12/1 dans la nouvelle section 4 de la loi du 11 février 2013.

Deze verduidelijkingen voor een niet-ingeschreven rechtspersoon zijn specifiek voor de vastgoedmakelaars. De reden daarvoor is dat met name deze sector geconfronteerd werd met bepaalde onwettige praktijken, waarbij de niet-ingeschreven vennootschap gebruikt wordt als middel om uit te oefenen zonder ingeschreven te zijn.

Opleggen dat ten minste een werkend vennoot of lid van het bestuursorgaan een beroepsbeoefenaar moet zijn, stelt het Instituut in staat een aanspreekpunt te hebben om toe te zien op de naleving van de deontologische regels. Indien meerdere leden van het bestuursorgaan ook het beroep uitoefenen door bijvoorbeeld de effectieve leiding waar te nemen van een afdeling waar het beroep uitgeoefend wordt, zijn de artikelen 5 en 8 ook op hen van toepassing.

Art. 10.

Dit artikel vervangt artikel 12 van de wet van 11 februari 2013 om er te verduidelijken dat het verbod bedoeld in artikel 12 enkel geldt voor de rechtspersonen ingeschreven bij het Instituut, overeenkomstig de voorbereidende werken bij de wet van 11 februari 2013.

De terminologie die verwijst naar termen die niet meer bestaan in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals het directiecomité, wordt ook aangepast.

Art. 11.

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Art. 12.

Dit artikel voegt een artikel 12/1 in in de nieuwe afdeling 4 van de wet van 11 februari 2013.

L'objectif est de permettre l'organisation d'élections électroniques. Le Conseil d'Etat a précisé dans son avis 72.484/1 rendu le 6 décembre 2022 concernant l'organisation des élections électroniques pour les architectes que divers éléments essentiels du traitement de données à caractère personnel devaient être spécifiés dans la loi.

Il est opté pour une modification plus large.

Il est spécifié que la mission pour laquelle le numéro d'identification du Registre national est requis est la mission d'identification des membres de l'Institut, y compris dans le cadre des élections.

L'Institut doit pouvoir identifier ses membres et avoir des contacts avec eux dans le cadre des missions qu'il réalise. Le domicile n'est, par exemple, pas une donnée publiée, mais lorsque les données professionnelles ne sont plus à jour, il convient de pouvoir contacter le professionnel, par exemple pour le paiement d'une cotisation et la mise à jour de ses données.

En vertu du principe de collecte unique des données, une autorité doit utiliser le numéro d'identification du Registre national en vue de ne pas redemander des données déjà disponibles, telles que la date de naissance, le domicile, ...

Le responsable du traitement pour les différentes missions de l'Institut est l'Institut. Il n'est pas nécessaire de spécifier davantage quels sont les organes qui sont en charge des données rendues publiques sur le tableau ou la liste des stagiaires, ou de l'organisation des élections. Ceux-ci sont des organes de l'Institut et n'ont pas de personnalité juridique.

Art. 13.

Cet article modifie l'article 13 de la loi du 11 février 2013.

Het doel is elektronische verkiezingen toe te laten. De Raad van State heeft in zijn advies 72.484/1 van 6 december 2022 betreffende de organisatie van elektronische verkiezingen voor de architecten bepaald dat verschillende essentiële elementen van de verwerking van persoonsgegevens in de wet vastgelegd moeten worden.

Er wordt gekozen voor een ruimere wijziging.

Er wordt verduidelijkt dat de opdracht waarvoor het identificatienummer in het Rijksregister nodig is, de opdracht is om de leden van het Instituut te identificeren, ook in het kader van de verkiezingen.

Het Instituut moet zijn leden kunnen identificeren en met hen in contact kunnen treden in het kader van de opdrachten die hij verricht. Het domicilieadres wordt bijvoorbeeld niet gepubliceerd, maar als de beroepsgegevens verouderd zijn, moet het mogelijk zijn contact op te nemen met de beroepsbeoefenaar, bijvoorbeeld voor de betaling van een bijdrage en het bijwerken van de gegevens.

Op basis van het only once-beginsel moet een instantie het identificatienummer van het Rijksregister gebruiken om geen gegevens te vragen die al beschikbaar zijn, zoals de geboortedatum, de woonplaats, ...

De verwerkingsverantwoordelijke voor de verschillende opdrachten van het Instituut is het Instituut. Het is niet nodig om verder te specificeren welke organen belast zijn met de gegevens die openbaar worden gemaakt op het tableau of op de lijst van stagiaires, of met de organisatie van de verkiezingen. Het zijn organen van het Instituut en ze hebben geen rechtspersoonlijkheid.

Art. 13.

Dit artikel wijzigt artikel 13 van de wet van 11 februari 2013.

L'adaptation est ici purement formelle mais permet d'éviter de penser fautivement que la norme déontologique est encore quelque chose de différent des règles de déontologie reprises dans un code de déontologie approuvé par le Roi sur base de la loi-cadre et dans cet article 13.

Art. 14.

Cet article ajoute une première phrase à l'article 14, § 5, de la loi du 11 février 2013.

Cet ajout limité précise que le Roi, qui arrête la manière dont les peines disciplinaires peuvent être prononcées, peut dans ce cadre tenir compte de la spécificité des différentes sous-professions visées à l'article 2, 5°, 6° et 7°, de la loi « agents immobiliers ». Ceci donne une base pour la poursuite de la modernisation de la procédure disciplinaire par le biais d'une adaptation de l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Art. 15.

Cet article vise à remplacer dans l'article 21/1, § 1^{er}, alinéa 2, de la loi du 11 février 2013 la référence à l'ancien article du Code civil par la référence au nouvel article du Code civil. Il s'agit donc d'une modification purement formelle.

De aanpassing hier is enkel formeel van aard maar laat toe te vermijden dat men ten onrechte zou denken dat de deontologische norm nog iets anders is dan de deontologische regels die vermeld worden in de deontologische code, goedgekeurd door de Koning op basis van de kaderwet en in dit artikel 13.

Art. 14.

Dit artikel voegt een zin toe aan artikel 14, §5, van de wet van 11 februari 2013.

Deze beperkte toevoeging verduidelijkt dat de Koning, die de wijze bepaalt waarop de tuchtstraffen kunnen worden uitgesproken, daarbij rekening kan houden met de eigenheid van de onderscheiden deelberoepen bedoeld in artikel 2, 5°, 6° en 7°, van de "vastgoedmakelaarswet". Dit biedt een basis voor de verdere modernisering van de tuchtprocedure door een aanpassing van het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Art. 15.

Dit artikel wil de verwijzing in artikel 21/1, § 1, tweede lid, van de wet 11 februari 2013 naar het voormalige artikel van het Burgerlijk Wetboek vervangen door de verwijzing naar het nieuwe artikel van het Burgerlijk Wetboek. Het is dus enkel een vormelijke wijziging.

Art. 16.

Cet article modifie l'article 21/2 de la loi du 11 février 2013. A nouveau, il s'agit uniquement d'une modification purement formelle. Deux références qui sont faites à une loi et un arrêté royal numéroté abrogés sont remplacées par la référence aux deux nouvelles lois d'application.

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

Le Ministre des Classes moyennes,



David CLARINVAL

Art. 16.

Dit artikel wijzigt artikel 21/2 van de wet 11 februari 2013. Opnieuw gaat het enkel om een zuiver vormelijke aanpassing. Twee verwijzingen naar een wet en een genummerd koninklijk besluit die opgeheven werden, worden vervangen door de verwijzing naar twee nieuwe van toepassing zijnde wetten.

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,