

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 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect en van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten

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:

Chapitre 1^{er} – Disposition générale

Hoofdstuk 1 – Algemene bepaling

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.

Chapitre 2 – Modifications de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

Hoofdstuk 2 – Wijzigingen van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect

Art. 2. À l'article 2 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, rétabli par la loi du 15 février 2006 et modifié en dernier lieu par la loi du 9 mai 2019, les modifications suivantes sont apportées :

Art. 2. In artikel 2 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect, hersteld bij de wet van 15 februari 2006 en laatstelijk gewijzigd bij de wet van 9 mei 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

1° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

« § 2. Les personnes morales disposant de la personnalité juridique peuvent exercer la profession d'architecte si elles répondent 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'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires, et/ou des personnes morales autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires 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'architecte et inscrit à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires ; aucun des membres de l'organe de gestion n'est entrepreneur de travaux publics ou privés ou architecte fonctionnaire ;

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

3° plus de cinquante pour cent des parts ou actions et des droits de vote sont détenus par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires, et/ou par des personnes morales autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires ; les parts ou actions peuvent être détenues par des personnes physiques ou morales, à l'exclusion des entrepreneurs de travaux publics ou privés et des architectes fonctionnaires, qui sont signalées au Conseil de l'Ordre des architectes ;

“§ 2. De rechtspersonen die over rechtspersoonlijkheid beschikken, mogen het beroep van architect uitoefenen indien zij aan volgende voorwaarden beantwoorden:

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 architect uit te oefenen en die ingeschreven zijn op één van de tabellen van de Orde van architecten of op een lijst van stagiairs en/of rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van architect uit te oefenen en ingeschreven zijn op één van de tabellen van de Orde van architecten of op een lijst van stagiairs 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 architect uit te oefenen en ingeschreven is op één van de tabellen van de Orde van architecten of op een lijst van stagiairs; geen enkel lid van het bestuursorgaan is aannemer van openbare of private werken of architect-ambtenaar;

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

3° meer dan vijftig procent van de aandelen en van de stemrechten zijn in het bezit van natuurlijke personen die gemachtigd zijn het beroep van architect uit te oefenen en die ingeschreven zijn op één van de tabellen van de Orde van architecten of op een lijst van stagiairs en/of van rechtspersonen die gemachtigd zijn het beroep van architect uit te oefenen en die ingeschreven zijn op één van de tabellen van de Orde van architecten of op een lijst van stagiairs; de aandelen mogen in het bezit zijn van natuurlijke of rechtspersonen met uitsluiting van de aannemers van openbare of private werken en van de architecten-ambtenaren, die gemeld zijn bij de Raad van de Orde van architecten;

4° la personne morale ne détient pas de participations dans d'autres sociétés et/ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'architecte ;

5° la personne morale est inscrite à un des tableaux de l'Ordre des architectes.

Si, en raison du décès d'une personne physique visée au 1° ou au 3°, la personne morale ne répond plus aux conditions pour exercer la profession d'architecte, mais qu'au moins une des personnes visées au 1° ou au 3° est un architecte autorisé à exercer la profession d'architecte et inscrit à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires, ou qu'un architecte indépendant autorisé à exercer la profession d'architecte et inscrit à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires exerce les actes relevant de la profession, cette personne morale dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'architecte.

Sans préjudice de l'alinéa 2, si la personne morale ne répond plus aux conditions pour exercer la profession d'architecte, le conseil de l'Ordre retire l'autorisation d'exercer la profession d'architecte. Le retrait de l'autorisation d'exercer la profession d'architecte entraîne l'omission du tableau de l'Ordre des architectes. » ;

2° le paragraphe 3 est abrogé ;

3° il est inséré un paragraphe 3/1 rédigé comme suit :

« § 3/1. Parmi les membres de l'organe de gestion de la personne morale, seules les personnes visées au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 1°, peuvent, dans le cadre de leur mandat, poser des actes de gestion directement en lien avec l'exercice de la profession d'architecte ou représenter la personne morale dans des actes juridiques qui concernent la profession d'architecte.

4° de rechtspersoon bezit geen deelnemingen in andere vennootschappen en/of rechtspersonen waarvan het voorwerp en de activiteiten onverenigbaar zijn met het beroep van architect;

5° de rechtspersoon is ingeschreven op één van de tabellen van de Orde van architecten.

Wanneer wegens het overlijden van een natuurlijke persoon bedoeld in 1° of 3°, de rechtspersoon niet meer beantwoordt aan de voorwaarden om het beroep van architect uit te oefenen maar ten minste een van de personen bedoeld in 1° of 3° gemachtigd is het beroep van architect uit te oefenen en ingeschreven is op één van de tabellen van de Orde van architecten of op een lijst van stagiairs of een zelfstandige architect die gemachtigd is het beroep van architect uit te oefenen en ingeschreven is op één van de tabellen van de Orde of op een lijst van stagiairs, de handelingen uitoefent die tot het beroep behoren, beschikt die rechtspersoon over een termijn van zes maanden om zich in regel te stellen met die voorwaarden. Gedurende die termijn mag de rechtspersoon het beroep van architect verder uitoefenen.

Onverminderd het tweede lid, trekt de Raad van de Orde van architecten de toelating om het beroep van architect uit te oefenen in indien de rechtspersoon niet langer voldoet aan de voorwaarden om het beroep van architect uit te oefenen. De intrekking van de toelating om het beroep van architect uit te oefenen, heeft de weglating van de tabel van de Orde van architecten tot gevolg.”;

2° paragraaf 3 wordt opgeheven;

3° er wordt een paragraaf 3/1 ingevoegd, luidende:

“§ 3/1. Onder de leden van het bestuursorgaan van de rechtspersoon mogen enkel de personen bedoeld onder § 2, eerste lid, 1°, in het kader van hun mandaat bestuurshandelingen verrichten die rechtstreeks verband houden met de uitoefening van het beroep van architect en de rechtspersoon vertegenwoordigen in rechtshandelingen die het beroep van architect betreffen.

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

Art. 3. Dans la même loi, il est inséré un article 6/1 rédigé comme suit :

« Art. 6/1. § 1^{er}. Tout architecte qui exerce les activités d'agent immobilier visées à l'article 2, 5° et 7°, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, établit une distinction entre ses fonds propres et les fonds de tiers.

Les fonds reçus par les architectes dans l'exercice de la profession d'agent immobilier au profit de clients ou de tiers sont versés sur un ou plusieurs comptes ouverts à leur nom ou au nom de leur société, avec mention de leur ou sa qualité. Ce ou ces comptes sont ouverts conformément aux règles à fixer, selon le cas, par l'Institut professionnel des agents immobiliers ou par l'Ordre des architectes.

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

Ce compte est géré exclusivement par l'architecte qui exerce la profession d'agent immobilier, sans préjudice des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées, selon le cas, par l'Institut professionnel des agents immobiliers ou par l'Ordre des architectes.

§ 2. Les comptes visés au paragraphe 1^{er} comprennent les comptes de tiers et les comptes rubriqués.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui

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.”.

Art. 3. In dezelfde wet wordt een artikel 6/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 6/1. § 1. Elke architect die de activiteiten van vastgoedmakelaar bedoeld in artikel 2, 5° en 7°, van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent, maakt een onderscheid tussen zijn eigen gelden en derdengelden.

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

De architect die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent, verhandelt de gelden van cliënten of derden via deze rekening. Hij verzoekt cliënten en derden steeds om deze gelden uitsluitend op deze rekening te storten.

Het beheer van deze rekening berust uitsluitend bij de architect die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld naargelang het geval door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars of door de Orde van architecten.

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

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd

doivent être transférés à des clients ou à des tiers.

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

§ 3. Le compte de tiers et le compte rubriqué sont des comptes ouverts auprès d'une institution agréée par la Banque nationale de Belgique sur la base de loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ou auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et qui répondent au moins aux conditions suivantes :

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

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

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

Selon le cas, l'Institut Professionnel des agents immobiliers ou l'Ordre des architectes peut fixer des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers.

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

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

die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

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

§ 3. De derdenrekening en de rubriekrekening zijn rekeningen geopend bij een door de Nationale Bank van België op grond van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen of bij de Deposito- en Consignatiekas en die minstens voldoen aan de volgende eisen:

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

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

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

Naar gelang het geval kan het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars of de Orde van architecten aanvullende regels inzake de verhandeling van gelden van cliënten of derden vaststellen.

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

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

Sans préjudice de l'application de règles juridiques impératives, l'alinéa 2 n'est pas d'application lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2.500 euros. Le Roi peut adapter tous les deux ans le montant prévu ci-dessus, en tenant compte de la situation économique. Cette adaptation entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivant la publication de l'arrêté d'adaptation.

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

Selon le cas, l'Institut professionnel des agents immobiliers ou l'Ordre des architectes instaure et organise un régime de contrôle déterminant au moins par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des paragraphes 1^{er} à 4, pour ce qui regarde les comptes rubriqués et les comptes de tiers à l'exception des comptes gérés dans le cadre d'un mandat judiciaire. Ce régime de contrôle détermine en particulier les sanctions et mesures pouvant être prises en cas d'infraction. Il ne porte pas préjudice à d'autres dispositions légales qui prévoient un contrôle des fonds reçus sur les comptes visés au paragraphe 2.

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

Ces dépôts sont immatriculés au nom de l'ayant droit ou des ayants droit désignés par l'architecte qui exerce la profession d'agent immobilier. La Caisse des Dépôts et

Onverminderd de toepassing van dwingende rechtsregels, is het tweede lid niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2.500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag om de twee jaar aan de economische toestand aanpassen. Deze aanpassing geldt vanaf 1 januari van het jaar volgend op de bekendmaking van het aanpassingsbesluit.

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

Naargelang het geval wordt door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars of de Orde van architecten een toezichtregeling ingevoerd en georganiseerd, waarin minstens wordt bepaald door wie, waarop, wanneer en hoe toezicht wordt gehouden op de naleving van de bepalingen bedoeld in de paragrafen 1 tot 4, voor wat de rubriekrekeningen en de derdenrekeningen betreft met uitzondering van de rekeningen die beheerd worden in het kader van een gerechtelijk mandaat. Deze toezichtregeling bepaalt in het bijzonder de sancties en maatregelen die in geval van overtreding genomen kunnen worden. Ze doet geen afbreuk aan andere wettelijke bepalingen die voorzien in een toezicht op de gelden ontvangen op de in paragraaf 2 bedoelde rekeningen.

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

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde(n) die door de architect die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent worden aangewezen. Ze worden door de

Consignations les tient à la disposition de l'ayant droit ou des ayants droit jusqu'à l'expiration du délai visé à l'article 22 de la loi du 11 juillet 2018 sur la Caisse des Dépôts et Consignations. ».

Deposito- en Consignatiekas ter beschikking van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 22 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas.”.

Chapitre 3 – Modification de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes

Hoofdstuk 3 – Wijziging van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten

Art. 4. Dans l'article 8, § 2, alinéa 3, 2°, de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes, modifié en dernier lieu par la loi du 29 août 2021, les modifications suivantes sont apportées :

Art. 4. In artikel 8, § 2, derde lid, 2°, van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 29 augustus 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° les mots « à 2/3 » sont remplacés par les mots « à 3/1 » ;

1° de woorden “tot en met 2/3” worden vervangen door de woorden “tot en met 3/1”;

2° la disposition est complétée par les mots « , ou une autre qualification professionnelle visée à l'article 9, § 2, c), de la loi de 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE ».

2° de bepaling wordt aangevuld met de woorden “, of een andere beroepskwalificatie bedoeld in artikel 9, § 2, c), van de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties”.

Donné à

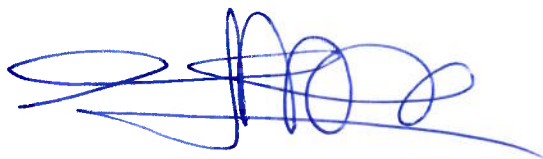
Gegeven te

Par le Roi :

Van Koningswege:

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

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 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes

Résumé

Le présent projet de loi modifie la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes.

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

Le présent projet de loi a aussi pour objectif de fournir un fondement légal à l'obligation qu'a tout architecte qui exerce les activités d'agent immobilier de disposer de comptes de qualité (comptes de tiers et comptes rubriqués).

Enfin, une modification est prévue afin de parfaire la transposition de la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles, concernant les prestataires de services qui exercent temporairement et occasionnellement la profession d'architecte en Belgique.

KONINKRIJK BELGIE

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

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect en van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten

Samenvatting

Dit wetsontwerp wijzigt de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect en de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten.

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

Dit wetsontwerp heeft ook tot doel een rechtsgrond te bieden voor de verplichting voor elke architect die als vastgoedmakelaar werkzaam is, om kwaliteitsrekeningen (derdenrekening en rubriekrekening) te hebben.

Tot slot wordt een wijziging voorzien om de omzetting van de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties te verbeteren wat betreft de dienstverrichters die het beroep van architect tijdelijk en incidenteel uitoefenen in België.

ROYAUME DE BELGIQUE

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

Avant-projet de loi modifiant la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes

Exposé des motifs

Mesdames et Messieurs,

Le présent projet de loi contient un certain nombre de modifications des lois du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes visant à moderniser l'accès à la profession d'architecte et le fonctionnement de l'Ordre des architectes, comme prévu dans l'Accord du gouvernement.

Le projet de loi a tout d'abord pour objectif d'assouplir et de clarifier les conditions d'exercice de la profession d'architecte par une personne morale reprises dans la loi du 20 février 1939.

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 le 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.

KONINKRIJK BELGIE

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

Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect en van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten

Memorie van toelichting

Dames en Heren,

Dit wetsontwerp bevat een aantal wijzigingen van de wetten van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect en van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten om de toegang tot het beroep van architect en de werking van de Orde van architecten te moderniseren, zoals voorzien in het Regeerakkoord.

Het wetsontwerp heeft vooreerst tot doel de voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van architect door een rechtspersoon opgenomen in de wet van 20 februari 1939 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.

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.

L'objectif poursuivi était de permettre une limitation de la responsabilité civile des architectes 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.

Pour de nombreux ménages, la construction d'une habitation constitue l'investissement le plus important de leur vie. Il est primordial de s'assurer que la profession d'architecte, en ce qui concerne les activités qui lui sont réservées, soit effectuée par des professionnels qualifiés, compte tenu de la responsabilité pesant en Belgique sur ces professionnels.

Le rôle que l'architecte remplit en matière de conception des plans et de contrôle des travaux de construction est fondamental en vue d'assurer la stabilité des constructions ainsi que leurs performances, notamment énergétiques et de durabilité. L'architecte est aussi le premier conseiller du maître d'ouvrage.

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 professionnels sont prévues dans la législation actuelle.

Ceci étant dit, la proportionnalité des mesures adoptées pour l'exercice de la profession par

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.

De doelstelling die werd nagestreefd, was een beperking mogelijk te maken van de burgerlijke aansprakelijkheid van de architecten 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.

Voor veel gezinnen is het bouwen van een huis de belangrijkste investering van hun leven. Het is van essentieel belang om te waarborgen dat het beroep van architect, voor wat betreft de aan hem voorbehouden werkzaamheden, wordt uitgeoefend door gekwalificeerde beroepsbeoefenaars, rekening houdend met de verantwoordelijkheid die zij in België dragen.

De rol van de architect bij het ontwerp van de plannen en bij het toezicht op de bouwwerkzaamheden is van fundamenteel belang om de stabiliteit en de prestaties van de gebouwen te waarborgen, met name op het vlak van energie en duurzaamheid. De architect is ook de belangrijkste raadgever van de bouwheer.

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 dat de mandatarissen beroepsbeoefenaars moeten zijn.

Niettemin werd de evenredigheid van de genomen maatregelen voor de uitoefening van

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.

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.

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

- 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 ;
- 2° garantir la qualité des prestations ;
- 3° garantir l'indépendance en vue de remplir les objectifs d'intérêt général liés à la profession.

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.

Les allègements proposés sont les suivants :

- 1° une personne morale peut être membre de l'organe de gestion ;
- 2° la majorité (plus de cinquante pour cent) des membres de l'organe de gestion sont des professionnels au lieu des cent pour cent actuels. Seuls ces professionnels peuvent exercer des actes de gestion directement en lien avec la profession ou peuvent représenter la personne morale dans des actes juridiques qui concernent la profession d'architecte ;

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.

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

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

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

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.

Volgende versoepelingen worden voorgesteld:

- 1° een rechtspersoon mag lid zijn van het bestuursorgaan;
- 2° de meerderheid (meer dan vijftig procent) van de leden van het bestuursorgaan zijn beroepsbeoefenaars in plaats van de huidige honderd procent. Enkel die beroepsbeoefenaars mogen rechtstreeks handelingen verrichten die met het beroep verband houden of mogen de rechtspersoon vertegenwoordigen in rechtshandelingen die betrekking hebben op het beroep van architect;

3° la majorité du capital et des droits de vote est aux mains des professionnels au lieu des soixante pour cent actuel ;

3° de meerderheid van het kapitaal en van de stemrechten is in handen van beroepsbeoefenaars in de plaats van zestig procent vandaag;

4° l'objet doit mentionner l'activité d'architecte et, le cas échéant, les autres activités exercées qui ne peuvent pas être incompatibles avec la profession, pour ainsi être en conformité avec le Code des sociétés et des associations ;

4° het doel moet de activiteit van architect vermelden en in voorkomend geval ook de andere uitgeoefende activiteiten die niet onverenigbaar mogen zijn met het beroep, om zo in overeenstemming te zijn met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

5° le stagiaire peut exercer sa profession en personne morale sans limitation.

5° de stagiair mag zijn beroep als rechtspersoon uitoefenen zonder beperking.

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 possible. Si nécessaire, les règles pourront à nouveau être adaptées sur base de situation concrètes.

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.

Le présent projet de loi a aussi pour objectif de fournir dans la même loi du 20 février 1939 un fondement légal à l'obligation qu'a tout architecte qui exerce les activités d'agent immobilier de disposer de comptes de qualité, (comptes de tiers et comptes rubriqués) au même titre que les agents immobiliers inscrits à l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Dit wetsontwerp heeft ook tot doel in dezelfde wet van 20 februari 1939 een rechtsgrond te bieden voor de verplichting voor elke architect die als vastgoedmakelaar werkzaam is, om kwaliteitsrekeningen (derdenrekening en rubriekrekening) te hebben, op dezelfde wijze als de vastgoedmakelaars die zijn ingeschreven bij het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Actuellement, les banques refusent d'ouvrir ces comptes, estimant que l'obligation reprise dans le Règlement de déontologie est une base insuffisante.

Vandaag weigeren banken die rekeningen te openen omdat zij de verplichting die voorzien is in het Reglement van beroepsplichten als onvoldoende basis beschouwen.

Enfin, la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes est légèrement modifiée afin de parfaire la transposition de la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles concernant les prestataires de services qui exercent temporairement et occasionnellement la profession d'architecte en Belgique.

Tenslotte wordt de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten licht gewijzigd om de omzetting van de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties te verbeteren wat betreft de dienstverrichters die het beroep van architect tijdelijk en incidenteel uitoefenen in België.

Cette modification concerne les professionnels qui peuvent exercer la profession d'architecte dans un autre État membre de l'Union

Deze wijziging heeft betrekking op de beroepsbeoefenaars die het beroep van architect in een andere lidstaat van de Europese

européenne/Espace économique européen/la Suisse, mais qui ne disposent pas d'un titre de formation qui peut bénéficier d'une reconnaissance automatique sous la directive 2005/36/CE précitée. Ces professionnels peuvent se voir appliquer le régime général de reconnaissance des qualifications professionnelles tel que prévu par la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE, et disposent de la sorte de la possibilité de prester librement leurs services comme architecte en Belgique.

Unie/Europese Economische Ruimte/Zwitserland mogen uitoefenen, maar niet beschikken over een opleidingstitel die in aanmerking komt voor automatische erkenning op grond van voornoemde Richtlijn 2005/36/EG. Op deze beroepsbeoefenaars kan de algemene regeling voor de erkenning van beroepskwalificaties zoals voorzien in de wet van 12 februari 2008 tot instelling van een algemeen kader voor de erkenning van EU-beroepskwalificaties van toepassing gemaakt worden waardoor ze de mogelijkheid hebben hun diensten als architect in België vrij te verrichten.

Commentaire des articles

Artikelsgewijze bespreking

Chapitre 1^{er} – Disposition générale

Hoofdstuk 1 – Algemene bepaling

Article 1^{er}.

Artikel 1.

Cet article n'appelle pas de commentaires.

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Chapitre 2 – Modifications de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

Hoofdstuk 2 – Wijzigingen van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect

Art. 2.

Art. 2.

Cet article modifie l'article 2 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. Les nouveautés et assouplissements sont les suivants :

Dit artikel wijzigt artikel 2 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect. Dit zijn de nieuwigheden en versoepelingen:

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

1° rechtspersonen mogen lid zijn van het bestuursorgaan:

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.

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 voor het dagelijks bestuur, ...). Dezelfde terminologie wordt al gebruikt in de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

Prescrire que seules des personnes physiques peuvent être membres de l'organe de gestion est considéré comme disproportionné. Cela empêche de pouvoir gérer une société par l'intermédiaire d'autres personnes morales, bien que le Code des sociétés et des associations le prévoie. Ce Code prévoit que, si l'administrateur est une personne morale, un représentant permanent doit toujours être désigné. Pour garantir que le consommateur traite avec une personne qualifiée, cette personne physique qui a été désignée comme

Voorschrijven dat alleen natuurlijke personen leden van het bestuursorgaan mogen zijn, wordt als onevenredig beschouwd. Het verhindert de mogelijkheid om een vennootschap via andere rechtspersonen te beheren, hoewel het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat voorziet. Dat Wetboek bepaalt dat indien de bestuurder een rechtspersoon is, altijd een vaste vertegenwoordiger moet aangewezen worden. Om te garanderen dat de consument te maken heeft met een gekwalificeerd persoon,

représentant permanent doit être un architecte reconnu.

2° le pourcentage de membres de l'organe de gestion qui doivent être des professionnels est désormais de cinquante pour cent + 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. 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 (arrêt CJUE du 29 juillet 2019, Commission européenne c. Autriche C 209/18, ECLI/Eur/c 2019 : 632).

Le nouveau paragraphe 3/1 prévoit expressément que, parmi 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 juridiques qui concernent la profession d'architecte. Ceci a pour conséquence que tout ce qui est en lien avec les activités réservées soit réalisé par des architectes. 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 architecte 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.

moet die natuurlijke persoon die vast vertegenwoordiger is, een erkend architect zijn.

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

De rechtspersoon oefent zijn activiteiten uit via zijn organen. Die rechtspersonen moeten aan dezelfde verplichtingen voldoen als de natuurlijke personen wanneer het gaat om het verrichten van handelingen in verband met het beroep. 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. Dit lijkt echter onevenredig in het licht van 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 3/1 bepaalt uitdrukkelijk dat onder de leden van het beheersorgaan alleen leden-beroepsbeoefenaars bestuurshandelingen mogen verrichten die verband houden met het beroep of de rechtspersoon mogen vertegenwoordigen in rechtshandelingen die betrekking hebben op het beroep van architect. Dat zorgt ervoor dat alles wat verband houdt met de voorbehouden activiteiten door architecten wordt uitgevoerd. 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 architect een deontologische fout begaat die haar oorsprong vindt in de beslissing van een lid van het bestuursorgaan, moet hij aansprakelijk gesteld kunnen worden.

3° clarifier la disposition quant à l'objet :

L'objet de la personne morale doit reprendre l'activité professionnelle d'architecte. L'actuel article 2, § 2, 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). Seul l'exercice d'activités incompatibles est désormais interdit. Les incompatibilités éventuelles avec l'indépendance devront toutefois être analysées a posteriori. Comme la situation des architectes est quand même particulière, il est justifié d'interdire certaines activités a priori.

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

4° détention uniquement de plus de cinquante pour cent des actions et parts et des droits de vote par des professionnels :

Dorénavant, seule la majorité des actions ou parts et des droits de vote doit être détenue par des professionnels. Au regard du droit des sociétés, le fait de détenir soixante pour cent des actions ou parts et des droits de vote (l'exigence actuelle) n'apporte pas de valeur ajoutée par rapport à la majorité. Cet assouplissement permet plus de souplesse en matière d'accès au capital. Mais la nouvelle condition assure quand même que le contrôle demeure assuré par des professionnels et que les professionnels doivent avoir la majorité pour des décisions telles que celles liées à la nomination des membres de l'organe de gestion. Pour éviter un contrôle indirect par des personnes qui exerceraient des activités incompatibles et tenant compte d'une jurisprudence présentée par le secteur mettant en avant les dangers et risques liés à l'exercice

3° de regel voor het doel verduidelijken:

Het doel van de rechtspersoon moet de beroepsactiviteit van architect omvatten. Het huidige artikel 2, § 2, 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). Alleen de uitoefening van onverenigbare activiteiten is voortaan verboden. Eventuele onverenigbaarheden op het vlak van onafhankelijkheid zullen echter a posteriori moeten worden geanalyseerd. Omdat de architecten toch een specifiek geval zijn, is het gerechtvaardigd om sommige activiteiten a priori te verbieden.

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

4° beroepsbeoefenaars moeten meer dan vijftig procent van de aandelen en van de stemrechten bezitten:

Voortaan moet de meerderheid van de aandelen en van de stemrechten in handen zijn van beroepsbeoefenaars. Vanuit vennootschapsrechtelijk oogpunt heeft het bezit van zestig procent van de aandelen en van de stemrechten (de voorwaarde die vandaag bestaat) geen meerwaarde tegenover de meerderheid. Deze versoepeling zorgt voor meer flexibiliteit voor de toegang tot kapitaal. Maar de nieuwe voorwaarde zorgt er toch nog voor dat de controle in handen blijft van beroepsbeoefenaars en dat beroepsbeoefenaars de meerderheid moeten hebben voor beslissingen zoals die in verband met de benoeming van leden van het bestuursorgaan. Om een indirecte controle door personen met onverenigbare activiteiten te voorkomen en rekening houdend met de jurisprudentie van de sector die de gevaren en risico's van de

de ces activités incompatibles, les actions dans leur ensemble ne peuvent être détenues que par des personnes physiques ou morales, à l'exclusion des entrepreneurs de travaux publics ou privés et des architectes fonctionnaires, qui sont signalées au Conseil de l'Ordre des architectes.

5° les stagiaires peuvent désormais créer des personnes morales sous les mêmes conditions que les titulaires et sans autre limitation :

Le paragraphe 3 est dès lors abrogé. Dans la description des autres conditions pour l'exercice par une personne morale, il est à chaque fois précisé qu'elles sont également d'application aux stagiaires.

Enfin, vu l'importance d'assurer un contrôle efficient du respect de ces conditions, il est prévu que l'Ordre peut procéder au retrait de l'autorisation d'exercer la profession d'architecte lorsque ces conditions ne sont plus respectées. Il ne s'agit pas d'une sanction. Une personne qui remplit à nouveau les conditions peut demander à être réinscrite. Dans la même optique, la règle permettant à une personne morale de continuer à exercer si les conditions relatives au pourcentage de professionnels autorisés à exercer la profession ne sont plus respectées a été légèrement adaptée afin d'en clarifier la portée.

Art. 3.

Cet article insère un nouvel article 6/1 dans la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte concernant l'obligation qu'a tout architecte qui exerce les activités d'agent immobilier de disposer de comptes de qualité, au même titre que les agents immobiliers inscrits à l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Cet article s'inspire donc de ce qui est mis en place dans la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

uitoefening van die onverenigbare activiteiten benadrukt, mogen de aandelen in hun geheel slechts in handen zijn van natuurlijke of rechtspersonen, met uitzondering van de aannemers van openbare of private werken en van de architecten-ambtenaren, die gemeld zijn bij de Raad van de Orde van architecten.

5° stagiairs mogen voortaan onder dezelfde voorwaarden als de titularissen en zonder verdere beperking rechtspersonen oprichten:

Paragraaf 3 wordt daarom opgeheven. Bij de beschrijving van andere voorwaarden voor de uitoefening door een rechtspersoon wordt telkens gespecificeerd dat die ook van toepassing zijn op de stagiairs.

Gelet op het belang om een efficiënte controle op de naleving van deze voorwaarden te waarborgen, is ten slotte bepaald dat de Orde de toelating tot uitoefening van het beroep van architect kan intrekken wanneer niet langer aan deze voorwaarden voldaan wordt. Het gaat niet om een sanctie. Een persoon die opnieuw aan de voorwaarden voldoet, kan vragen om opnieuw ingeschreven te worden. In dezelfde geest is de regel die een rechtspersoon toelaat zijn activiteit verder te zetten indien niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden inzake het percentage beroepsbeoefenaars dat gemachtigd is het beroep uit te oefenen, enigszins aangepast om de draagwijdte ervan te verduidelijken.

Art. 3.

Dit artikel voegt een nieuw artikel 6/1 in de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect in met betrekking tot de verplichting voor elke architect die als vastgoedmakelaar werkzaam is, om over kwaliteitsrekeningen te beschikken, op dezelfde wijze als de makelaars die zijn ingeschreven bij het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Dit artikel is dan ook geïnspireerd op wat is vastgelegd in de wet van 11 februari 2013.

houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Les architectes peuvent exercer la profession d'agent immobilier sans devoir s'inscrire à l'Institut professionnel des agents immobiliers. Ils sont obligés de disposer d'un compte de tiers (arrêté royal du 16 novembre 2022 portant approbation du Règlement de déontologie établi par le conseil national de l'Ordre des architectes). Malgré cela, les banques refusent d'ouvrir de tels comptes aux architectes concernés, parce qu'elles trouvent le fondement légal insuffisant.

Architecten mogen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen zonder zich te moeten inschrijven bij het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Ze zijn verplicht om een derdenrekening te hebben (koninklijk besluit van 16 november 2022 tot goedkeuring van het door de nationale raad van de Orde van architecten vastgestelde Reglement van beroepsplichten). Maar toch weigeren banken dergelijke rekeningen te openen voor de betrokken architecten omdat ze de rechtsgrond onvoldoende vinden.

Chapitre 3 – Modification de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes

Art. 4.

Cet article apporte une modification à l'article 8, § 2, alinéa 3, du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes, concernant les prestataires de services.

Cette modification est nécessaire pour garantir que, dans le cadre de l'exercice temporaire et occasionnel, des professionnels qui peuvent exercer la profession d'architecte dans un autre État membre de l'Union européenne/Espace économique européen/la Suisse, mais qui ne disposent pas d'un titre de formation qui peut bénéficier d'une reconnaissance automatique sous la directive 2005/36/CE précitée, reçoivent également la possibilité de prester librement leurs services comme architecte en Belgique. La grande majorité des architectes dans un des États membres susmentionnés, en ce compris la Belgique, disposent déjà d'un titre de formation qui peut bénéficier d'une reconnaissance automatique sous la directive 2005/36/CE précitée. L'adaptation concernée assure toutefois que les cas (très) exceptionnels où des professionnels ne disposent pas d'un tel titre de formation soient maintenant aussi couverts par la législation belge. Les services compétents de la Commission européenne n'ont remarqué que récemment que les

Hoofdstuk 3 – Wijziging van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten

Art. 4.

Dit artikel wijzigt artikel 8, paragraaf 2, derde lid, van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten, betreffende de dienstverleners.

Deze wijziging is nodig om te garanderen dat, in het kader van de tijdelijke en occasionele dienstverrichting, beroepsbeoefenaars die het beroep van architect in een andere lidstaat van de Europese Unie/Europese Economische Ruimte/Zwitserland mogen uitoefenen, maar niet beschikken over een opleidingstitel die kan genieten van automatische erkenning onder voornoemde Richtlijn 2005/36/EG, eveneens de mogelijkheid krijgen om vrij hun diensten als architect in België te verrichten. Het overgrote deel van de architecten in één van bovengenoemde lidstaten, met inbegrip van België, beschikt al over een opleidingstitel die kan genieten van een automatische erkenning onder voornoemde Richtlijn 2005/36/EG. De voorgestelde aanpassing zorgt er echter voor dat de (zeer) uitzonderlijke gevallen waarbij beroepsbeoefenaars niet over een dergelijke beroepstitel beschikken nu ook door de Belgische wetgeving afgedekt worden. De bevoegde diensten van de Europese Commissie hebben pas onlangs opgemerkt dat

modifications précédentes, introduites par la loi du 21 juillet 2017 adaptant diverses législations à la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles, modifiée par la directive 2013/55/UE, n'étaient pas tout à fait complètes. La modification prévue dans le présent projet de loi vise à mettre la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes complètement en conformité avec la directive 2005/36/CE précitée.

de vorige wijzigingen ingevoerd bij de wet van 21 juli 2017 tot aanpassing van diverse wetgevingen aan de richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties, gewijzigd door de richtlijn 2013/55/EU niet helemaal volledig waren. De wijziging voorzien in dit wetsontwerp wil de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten helemaal in overeenstemming brengen met de voornoemde richtlijn 2005/36/EG.

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

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

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

De Minister van Middenstand,
Zelfstandigen en KMO's,



David CLARINVAL