

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

[C – 2017/14398]

21 DECEMBER 2017. — Wet wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (1)

FILIP, Koning der Belgen,

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

De Kamer van volksvertegenwoordigers heeft aangenomen en Wij bekrachtigen hetgeen volgt :

HOOFDSTUK 1. — *Algemene bepaling*

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

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingen van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar*

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

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

1° in het eerste lid worden de woorden “voor zes jaar” tussen de woorden “minister” en “voor elke” ingevoegd;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[C – 2017/14398]

21 DECEMBRE 2017. — Loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d’agent immobilier (1)

PHILIPPE, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

La Chambre des représentants a adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

CHAPITRE 1^{er}. — *Disposition générale*

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

CHAPITRE 2. — *Modifications de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d’agent immobilier*

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

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

1° dans le premier alinéa du texte néerlandophone les mots “voor zes jaar” sont insérés entre les mots “minister” et “voor elke”;

2° l’alinéa 1^{er} est complété par une phrase rédigée comme suit : “Les assesseurs juridiques des chambres exécutives constituent ensemble l’assessorat juridique.”;

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

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

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

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

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

4° dans l’alinéa 2, qui devient l’alinéa 6 les mots “et de l’assesseur juridique général” sont insérés entre les mots “juridique” et “dans”;

5° dans l’alinéa 3, qui devient l’alinéa 7, les mots “, aux assesseurs juridiques généraux” sont insérés entre les mots “assesseurs juridiques” et les mots “et à leurs suppléants”.

Art. 4. L’article 18 de la même loi, dont le texte actuel formera le paragraphe 1^{er}, est complété par les paragraphes 2 et 3 rédigés comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Art. 21. § 1. Indien een of meerdere voorlopige maatregelen een syndicus betreffen of in geval van een tuchtbeslissing waarbij een schorsing van langer dan een maand zonder uitstel of de schrapping van het tableau of de lijst van stagiairs van een syndicus wordt uitgesproken, informeert de betrokken syndicus bij aangetekende zending de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert binnen de 15 dagen over de in kracht van gewijsde gegane beslissing. De aangetekende zending geeft aan welke maatregelen genomen zijn en geeft aan tijdens welke periode de syndicus de activiteiten van vastgoedmakelaar niet meer mag uitoefenen of dat hij geschrapt is van het tableau of de lijst van stagiairs.

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

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

§ 2. Onverminderd artikel 15, publiceren de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep op de website van het Instituut, op anonieme wijze, het motiverend en beschikkend gedeelte van de in kracht van gewijsde gegane beslissingen die een sanctie van schorsing of van schrapping opleggen om redenen van geldverduistering of niet-terugbetaling van gelden en/of wegens het ontvangen van geheime commissies, en/of wegens tekortkomingen die als zwaar beoordeeld worden door de betrokken Kamer of waarvan deze de publicatie nuttig acht en dit binnen de maand nadat deze kracht van gewijsde bekomt. Deze beslissingen zijn ontdaan van elementen die omwille van de bescherming van het privéleven van de betrokken vastgoedmakelaar of van derden niet mogen bekend worden gemaakt."

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

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

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

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

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

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

"Art. 21. § 1^{er}. Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.

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

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

§ 2. Sans préjudice de l'article 15, la Chambre exécutive et la Chambre d'appel publient de manière anonyme sur le site Internet de l'Institut les motifs et le dispositif des décisions coulées en force de chose jugée prononçant une peine de suspension ou de radiation pour des faits de détournements ou non remboursements de fonds et/ou de réception de commissionnements occultes et/ou des manquements considérés comme graves par la Chambre concernée ou dont elle estime utile la publication, et ce dans le mois suivant la date où la décision est coulée en force de chose jugée. Ces décisions sont dépourvues des éléments ne pouvant être communiqués pour des raisons de protection de la vie privée de l'agent immobilier visé ou des tiers."

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

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

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

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

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

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

Art. 9. In hoofdstuk 4/1 van dezelfde wet, ingevoegd bij artikel 8, wordt een artikel 21/2 ingevoegd, luidende :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 9. Dans le chapitre 4/1 de la même loi, inséré par l'article 8, il est inséré un article 21/2 rédigé comme suit :

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

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

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

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

§ 2. Les comptes visés au § 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 doivent être transférés à des clients ou à des tiers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers instaure et organise un régime de contrôle déterminant au moins par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des §§ 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

kunnen worden. Ze doet geen afbreuk aan andere wettelijke bepalingen die voorzien in een toezicht op de gelden ontvangen op de in § 2 bedoelde rekeningen.

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

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

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

HOOFDSTUK 3. — Overgangsbepalingen

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

Deze verplichting vervalt na afloop van de overgangperiode voorzien in het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk wetboek.

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

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

HOOFDSTUK 4. — Inwerkingtreding

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

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 21 december 2017.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,
K. GEENS

De Minister van Middenstand, Zelfstandigen en K.M.O.'s,
D. DUCARME

Met 's Lands zegel gezegd :

De Minister van Justitie,
K. GEENS

Nota

(1) Kamer van volksvertegenwoordigers

(www.dekamer.be)

Stukken : 54 2756

Integraal Verslag : 14 december 2017.

des fonds reçus sur les comptes visés au § 2.

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

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

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

CHAPITRE 3. — Dispositions transitoires

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

Cette obligation cesse après l'expiration de la période transitoire prévue dans l'arrêté royal pris en exécution de l'article 577-8, § 2/1, du Code civil.

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

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

CHAPITRE 4. — Entrée en vigueur

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

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 21 décembre 2017.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,
K. GEENS

Le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des P.M.E.,
D. DUCARME

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,
K. GEENS

Note

(1) Chambre des représentants

(www.lachambre.be)

Documents : 54 2756

Compte rendu intégral : 14 décembre 2017.