

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

8 MAI 1984

PROPOSITION DE LOI

réglementant l'exercice
de la profession de promoteur immobilier
et d'agent immobilier

(Déposée par M. Van den Brande)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il s'avère de plus en plus nécessaire de réglementer l'exercice des professions du secteur immobilier.

Cette nécessité paraît plus évidente encore après les événements récents et les faillites qui se sont produits dans ce secteur, y compris à l'étranger.

L'achat et la vente d'immeubles, la location et la sous-location sont très souvent le fait d'intermédiaires. Il en va de même pour la préparation de projets de construction et pour la gestion d'immeubles, bâtis ou non.

En ce qui concerne la construction, le schéma classique « mandant-auteur du projet-entrepreneur » a été modifié par l'intervention de promoteurs immobiliers qui se chargent d'une série de tâches que le mandant ne peut assumer lui-même et qui ne relèvent ni des attributions de l'architecte, ni de l'entrepreneur.

Sur ce dernier point, la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations a construit ou en voie de construction a apporté d'importantes améliorations. Des lacunes subsistent toutefois sur le plan des qualifications professionnelles et des critères d'honorabilité des personnes qui offrent leurs services dans le secteur immobilier. Dans les conditions actuelles, des éléments douteux peuvent s'introduire dans la profession d'agent immobilier avec les conséquences néfastes bien connues qui en résultent tant pour la clientèle que pour les membres de la profession.

Faute d'une réglementation convenable et d'un contrôle adéquat, de nombreux abus sont possibles et bien des personnes ont été entraînées de bonne foi dans des situations dramatiques et des aventures financières sans issue. Il n'est, dès lors, pas étonnant que les milieux professionnels intéressés réclament une réglementation qui permettrait d'assainir la situation de manière effective et de mieux protéger le mandant.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

8 MEI 1984

WETSVOORSTEL

tot regeling van de beroepswerkzaamheden
van bouwpromotoren
en makelaars in onroerende goederen

(Ingediend door de heer Van den Brande)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De noodzakelijkheid om de beroepswerkzaamheden te regelen van hen die in de immobiliënssector op de een of andere wijze actief zijn wordt steeds meer beklemtoond.

Recente gebeurtenissen in deze sector, ook in het buitenland, en faillissementen doen deze noodzaak nog meer gevoelen.

De aan- en verkoop van onroerende goederen, de verhuring en onderverhuring gebeurt in zeer ruime mate door tussenpersonen. Hetzelfde geldt voor de voorbereiding van bouwprojecten en het beheer van bebouwde en onbebouwde goederen.

In verband met het bouwen is de klassieke driehoek opdrachtgever-ontwerper-aannemer gewijzigd door de tussenkomst van bouwpromotoren die een aantal taken op zich nemen die de opdrachtgever zelf niet aankan en die ook niet behoren tot de taak van de ontwerper of de aannemer.

Wat dit laatste betreft heeft de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen belangrijke verbeteringen gebracht. Er blijven evenwel leemten inzake de beroepsbekwaamheid en de eisen van betrouwbaarheid in hoofde van hen die in de immobiliënssector diensten verlenen. In de huidige omstandigheden kunnen onbetrouwbare elementen zich toegang verschaffen tot het makelaarschap met de gekende nadelige gevolgen vanden, zowel voor de cliënten als voor de beoefenaars van het beroep.

Het ontbreken van een degelijke regeling en van een passende controle laat talrijke misbruiken ongemoeid en deed dramatische situaties ontstaan waarbij heel wat personen te goeder trouw werden meegesleept in hopeloze financiële avonturen. Het is dan ook niet te verwonderen dat door de betrokken beroepskringen wordt aangedrongen op een regeling die tot een werkelijke sanering kan leiden en de opdrachtgevers een grotere bescherming zou verlenen.

Ce problème ne peut toutefois trouver sa solution dans un semi-corporatisme sous la forme d'un ordre ou d'un institut qu'organiseraient les intéressés.

Ces institutions ne permettent pas d'atteindre l'objectif visé : elles mènent, en général, à des associations de défense d'intérêts professionnels et à la formation de monopoles.

La loi-cadre du 1^{er} mars 1976 et le projet de loi n° 940/1 de 1975-1976 n'échappent pas assez à ce semi-corporatisme et tiennent insuffisamment compte des exigences de l'intérêt général.

Bien qu'une réglementation de la profession d'expert-conseil ne puisse plus se faire attendre, il y a toutefois lieu, contrairement à ce qui avait été fait dans les précédentes propositions ainsi que dans le projet n° 940/1 précité, de distinguer leur profession de celle des promoteurs immobiliers et des agents immobiliers. Leurs fonctions étant totalement différentes, ils ne peuvent être considérés comme une subdivision de la profession d'agent immobilier.

Il convient plutôt de veiller à ce que la réglementation de la profession de promoteur immobilier et d'agent immobilier concorde autant que possible avec la législation sur ce point dans les autres pays de la C. E. E.

En France, cette matière est réglée par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 « réglementant les conditions et l'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce » (J.O. du 4 janvier 1970, p. 142).

En République fédérale d'Allemagne, la « Makler Gesetz » (Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung vom 16 August 1972) (B. Gblis 1465) est devenue effective le 6 août 1972, sous l'impulsion du « Ring Deutscher Makler ». Cette loi a encore été modifiée depuis par une « Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung und über die Einrichtung eines Gewerbezentralregisters vom 13 Juni 1974 » (B. Gblis 1281), une « Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung vom 15 August 1974 » (B. Gblis 1937) et une « Zuständigkeitsanpassungsgesetz vom 18 März 1975 » (G. Gblis 705).

Ces deux lois présentent une certaine similitude. Tant en France qu'en République fédérale, l'exercice de la profession d'agent immobilier est subordonné à l'obtention d'une licence publique.

Seules les personnes au passé irréprochable peuvent accéder à la profession et cette condition s'applique aussi bien au titulaire de la licence qu'aux personnes qu'il investit de fonctions dirigeantes.

Outre l'honorabilité personnelle, la qualité de ce service est garantie par l'imposition de certaines conditions et obligations sur le plan de la gestion professionnelle, notamment l'exigence de cautions quant aux valeurs confiées à l'agent par des tiers, à la gestion distincte de ces valeurs, au mode de comptabilité et de justification de la gestion, à l'élaboration des contrats, à la délivrance de quittances, etc.

La loi française exige des capacités professionnelles spécifiques, la loi allemande ne pose aucune exigence en cette matière. La gestion d'entreprise fait, par contre, l'objet de règles précises et un contrôle est organisé. Le fait qu'il n'est pas imposé de critères professionnels en République fédérale est lié à l'existence d'une très grande liberté en matière d'accès à la profession; cette liberté est d'ailleurs garantie par l'article 12 de la Constitution, l'accès à une profession ne peut être soumis à des conditions que si un intérêt public d'importance l'exige impérativement. Les critères de la gestion d'entreprise sont d'ailleurs manifestement tels qu'ils rendent ces capacités professionnelles indispensables et excluent les incapables de la profession.

De oplossing van dit probleem kan nochtans niet worden gevonden in de richting van een semi-corporatisme, belichaamd in een door de betrokkenen georganiseerde orde of instituut.

Dergelijke instellingen leiden in feite niet tot het beoogde doel maar veeleer tot het verdedigen van beroepsbelangen en tot monopolievorming.

De kaderwet van 1 maart 1976 en het wetsontwerp n° 940/1 van 1975-1976 doorbreken dit semi-corporatisme niet voldoende en houden onvoldoende rekening met de vereisten van het algemeen welzijn.

Hoewel een regeling voor de expert-adviseurs niet langer mag uitblijven, dient toch, in tegenstelling met wat het geval was in de vroegere voorstellen en in het voornoemde ontwerp n° 940/1, een onderscheid te worden gemaakt tussen hun beroepswerkzaamheden en die van de bouwpromotoren en de makelaars. Omwille van hun volledig andere functies kunnen zij immers niet beschouwd worden als een onderdeel van het makelaarsberoep.

Veeleer is het aangewezen voor de regeling van de activiteiten van de bouwpromotoren en makelaars in onroerende goederen, zoveel mogelijk in overeenstemming te blijven met de desbetreffende wetgeving in de andere landen van de E. E. G.

In Frankrijk is deze materie geregeld bij de wet n° 70-9 van 2 januari 1970 « réglementant les conditions à l'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce » (J.O., 4 janvier 1970, p. 142).

In de Duitse Bondsrepubliek is op 6 augustus 1972 onder impuls van de « Ring Deutscher Makler » het « Maklergesetz » tot stand gekomen (Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung vom 16 August 1972) (G. Gblis 1465). Deze wet is sindsdien nog gewijzigd door een « Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung und über die Einrichtung eines Gewerbezentralregisters vom 13 Juni 1974 » (B. Gblis 1281), een « Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung vom 15 August 1974 » (B. Gblis 1937) en een « Zuständigkeitsanpassungsgesetz vom 18 März 1975 » (B. Gblis 705).

Deze beide wetten vertonen een zekere gelijkenis. Zowel in Frankrijk als in de Duitse Bondsrepubliek wordt de uitoefening van het makelaarschap afhankelijk gesteld van het bekomen van een overheidsvergunning.

Alleen personen met een onberispelijk verleden kunnen worden toegelaten en dit geldt zowel voor de verkrijger van de vergunning als voor hen die door hem met leidende functies worden bekleed.

Naast de persoonlijke betrouwbaarheid wordt de kwaliteit van deze dienstverlening veilig gesteld door het opleggen van bepaalde voorwaarden en verplichtingen met betrekking tot de bedrijfsvoering, met name het stellen van zekerheden in verhouding tot de vermogenswaarden die door derden aan de makelaar worden toevertrouwd, het afzonderlijk beheren van deze vermogenswaarden, de wijze van boekhouding en rekenschap geven, het opstellen van de contracten, het verlenen van kwijtingen e.d.

De Franse wet vordert specifieke beroepsdeskundigheid. De Duitse wet stelt dienaangaande geen eisen. Daarentegen wordt de bedrijfsvoering aan preciese regelen onderworpen en is een controle ingesteld. Dat in de Bondsrepubliek geen beroepseisen worden gesteld hangt samen met de zeer grote vrijheid inzake toegang tot een beroep; deze vrijheid is overigens verankerd in artikel 12 van de Grondwet. Luidens de rechtspraak nopens de toepassing van dit artikel mag de « toelating » tot een beroep slechts aan beperkingen worden onderworpen, wanneer een belangrijk algemeen belang dit dwingend noodzakelijk maakt. Het blijkt trouwens dat de voorwaarden inzake bedrijfsvoering van die aard zijn dat zij deze beroepsbekwaamheid impliceren en derhalve de uitoefening van het beroep door onbekwamen uitschakelen.

Le « Ring Deutscher Makler » a œuvré pendant 10 ans pour obtenir la « Maklergesetz ». Cette organisation possède en outre sa propre « déontologie » qui contribue à rénover l'image idéale de la profession.

Si, voici quelques années, des voix d'hommes politiques s'élevaient en faveur du transfert du courtage immobilier du secteur privé à des institutions publiques, ce courant s'est à présent fort atténué et est considéré comme dépassé.

Compte tenu des rapports entre les pays de la C. E. E., la présente proposition comporte dès lors des caractéristiques analogues.

Il est proposé d'instaurer une licence qui ne peut être octroyée qu'à des personnes pleinement dignes de foi. Ces personnes peuvent, dans certaines conditions, déléguer leurs attributions.

L'exercice de la profession est, en outre, soumis à certaines règles et conditions. Il est également prévu une possibilité de contrôle permettant de mieux assurer l'efficacité des prescriptions. Sont en outre prévues des dispositions pénales, ainsi que la possibilité de déterminer les activités qui ne relèvent pas du champ d'application de la loi.

En résumé, il s'agit d'assurer la protection et les garanties nécessaires à une partie importante de la population qui se trouve en relation avec ce secteur.

Commentaire des articles

Article 1

Cet article définit les activités faisant partie de la profession de promoteur immobilier et d'agent immobilier pour l'application de la loi.

L'article 1, § 1, concerne le courtage au sens strict du terme. Les §§ 2 et 3 concernent deux types de promotion immobilière. Le § 4 concerne la gestion d'immeubles pour compte de tiers.

Un vaste champ d'application, englobant à la fois les professionnels et les personnes dont l'action est accessoire, a pour objet de sauvegarder dans une large mesure, les intérêts des personnes qui, dans ces matières si importantes, dépendent des capacités et de l'honorabilité de leurs « partenaires ». Dans cette optique, la présente loi apporte un important complément aux mesures de protection instaurées par la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Art. 2

Cet article prévoit que l'exercice de cette activité professionnelle est subordonné à la possession d'une licence.

Les personnes physiques ou morales dont l'activité tombe sous l'application de l'article 1 sont donc tenues de demander la licence.

La licence n'est exigée que lorsque l'activité est exercée à titre habituel. Cela implique, par exemple, que les opérations se rapportant au patrimoine familial ne requièrent pas de licence.

L'« exercice habituel » suppose une activité indépendante, de caractère permanent et dans un but lucratif. Le caractère permanent est établi par la recherche et la mise à profit réitérés d'affaires.

La licence n'est accordée que pour les activités pour lesquelles elle est demandée.

La licence expire par décès, par la dissolution de la société ou lorsqu'il y est renoncé.

De « Ring Deutscher Makler » heeft zich 10 jaar lang ingespannen om tot het « Maklergesetz » te komen. Daarnaast heeft deze organisatie haar eigen « plichtenleer » die bijdraagt tot een vernieuwd imago van het beroep.

Waar voor enige jaren politieke standpunten werden ingenomen om de makelaarsbedrijvigheid aan de privé-sector te onttrekken en deze toe te vertrouwen aan overheidsinstellingen, is deze tendens nu fel verzwakt en als voorbijgestreefd beschouwd.

Rekening gehouden met deze samenhang binnen de landen van de E. E. G., vertoont het onderhavige voorstel dan ook analoge kenmerken.

Voorgesteld wordt een vergunning in te voeren die enkel verleend wordt aan volstrekt betrouwbare personen. Deze kunnen in bepaalde voorwaarden sommige van hun bevoegdheden overdragen.

Daarnaast wordt de bedrijfsuitoefening aan bepaalde voorwaarden en regelen onderworpen. Tevens wordt in een zekere mate de controle mogelijk gemaakt waardoor de doeltreffendheid van de voorschriften beter kan worden verzekerd. Tenslotte zijn er de strafbepalingen en de mogelijkheid om te preciseren welke activiteiten buiten de toepassing van de wet worden gesteld.

Samengevat ligt de bedoeling voor om de noodzakelijke bescherming en waarborgen tot stand te brengen voor een groot gedeelte van de bevolking welke te maken heeft met deze sector.

Commentaar van de artikelen

Artikel 1

Dit artikel omschrijft de handelingen die voor de toepassing van de wet tot het beroep van bouwpromotor en makelaar behoren.

Artikel 1, § 1, heeft betrekking op het makelaarschap *stricto sensu*. De §§ 2 en 3 hebben betrekking op twee types van bouwpromotie. § 4 heeft betrekking op het beheer van onroerende goederen voor rekening van derden.

Door een breed toepassingsveld — zowel de mensen uit het beroep als zij die optreden « in bijkomende orde » vallen er in — wordt gestreefd naar een ruime vrijwaring van de belangen van hen die in deze zo belangrijke aangelegenheden op de deskundigheid en de betrouwbaarheid van hun « partners » zijn aangewezen. In die zin is deze wet een belangrijke aanvulling van de beschermingsmaatregelen die reeds genomen werden in de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Art. 2

Hierbij wordt bepaald dat het uitoefenen van deze beroepsbedrijvigheid afhankelijk wordt gesteld van het bezitten van een vergunning.

De natuurlijke of rechtspersonen wier activiteit onder de toepassing van artikel 1 valt dienen dus de vergunning aan te vragen.

De vergunning is enkel vereist wanneer de bedrijvigheid gewoonlijk wordt uitgeoefend. Dit houdt in dat bv. handelingen met betrekking tot het familiepatrimonium geen vergunning vereisen.

Het « gewoonlijk optreden » veronderstelt een zelfstandige, permanente uitoefening van deze activiteiten met winst oogmerk. Het permanent karakter is wel voorhanden wanneer gelegenheden bij herhaling gezocht en benut worden.

De vergunning wordt slechts verleend voor de activiteiten waarvoor zij wordt aangevraagd.

De vergunning vervalt door overlijden of door ontbinding van de maatschappij of wanneer er wordt van afgezien.

Art. 3

Cet article énonce les conditions d'honorabilité.

L'obtention de la licence postule que le demandeur ait l'honorabilité requise. Cette condition est censée être remplie jusqu'à preuve du contraire. La licence est, dès lors, refusée lorsque le demandeur a encouru certaines condamnations au cours des cinq dernières années. Peuvent également indiquer que le demandeur n'a pas l'honorabilité requise, d'autres éléments tels que la fraude fiscale, le non-paiement des cotisations de sécurité sociale et, évidemment, des manquements aux règles de gestion définies en exécution de la loi.

Le dernier alinéa de cet article empêche les dirigeants de sociétés en faillite ou sous concordat de créer une société nouvelle.

Art. 4

Cet article prévoit la possibilité de déléguer certaines attributions de la licence, selon des modalités à déterminer.

Le bénéficiaire de la délégation de certaines attributions est évidemment soumis aux dispositions de la loi.

Art. 5

Cet article prévoit les conditions et les obligations auxquelles doivent satisfaire les personnes visées à l'article 1.

Alors que l'article 2 énumère nécessairement les obstacles à la délivrance ou au maintien d'une licence, le présent article définit de manière positive et non restrictive une série de conditions et obligations qui doivent être établies.

Outre le contrôle du Ministre des Affaires économiques prévu au f), il s'agit essentiellement de conditions et obligations d'ordre financier, fiscal, comptable et de gestion.

Art. 6

Cet article énonce la nécessité de maintenir les garanties et la protection nécessaires à l'égard des personnes qui exerceraient indirectement, par le truchement de tiers, en tant que salarié ou d'une manière quelconque, des activités dans ce secteur nonobstant le refus ou le retrait de la licence.

L'interdiction imposée est nécessaire, faute de quoi il serait recouru à divers moyens juridiques et autres en vue de faire échec au but de la présente proposition.

Art. 7 et 8

Ces articles contiennent un certain nombre de dispositions pénales tenant compte de la nature et de la gravité des infractions à la présente loi.

Art. 9

Cet article énumère les personnes et/ou les institutions qui ne relèvent pas du champ d'application de la présente loi.

Art. 3

Dit artikel bepaalt de voorwaarden inzake betrouwbaarheid.

Voor het bekomen van de vergunning wordt vereist dat de aanvrager de vereiste betrouwbaarheid bezit. Deze wordt verondersteld zover het tegendeel niet bewezen is. Derhalve wordt de vergunning geweigerd wanneer de aanvrager de laatste vijf jaar bepaalde veroordelingen heeft opgelopen. Ook andere elementen kunnen evenwel uitwijzen dat de aanvrager de vereiste betrouwbaarheid niet bezit, bv. het ontduiken van belasting, het niet betalen van de bijdragen voor de maatschappelijke zekerheid en uiteraard tekortkomingen ten overstaan van de regels van bedrijfsvoering zoals bepaald in uitvoering van de wet.

Door het laatste lid van dit artikel wordt voorkomen dat leiders van vennootschappen die failliet gingen of die een concordaat bewaarden eenvoudig een nieuwe maatschappij oprichten.

Art. 4

De mogelijkheid wordt voorzien om volgens vast te stellen modaliteiten tot overdracht van de vergunning over te gaan en dit voor sommige bevoegdheden.

De persoon op wie bepaalde bevoegdheden zijn overgedragen is vanzelfsprekend onderworpen aan de bepalingen van de wet.

Art. 5

Handelt over de voorwaarden en de verplichtingen waaraan de onder artikel 1 vermelde personen dienen te voldoen.

Waar in artikel 2 noodzakelijkerwijs vermeld worden de beletsels om een vergunning af te leveren of in stand te houden, behelst dit artikel de positieve en niet beperkende omschrijving van een aantal voorwaarden en verplichtingen welke dienen ingesteld.

Afgezien van de controle van de Minister van Economische Zaken onder f), betreft het voornamelijk verplichtingen en voorwaarden van financiële-, fiscale-, boekhoudkundige- en beheersaard.

Art. 6

Stelt de noodzakelijkheid voorop om de nodige waarborgen en bescherming te behouden t.o.v. hen die, na weigering of ontzegging van de vergunning, onrechtstreeks, door tussenkomst van derden, in dienstverband of op welke wijze ook, toch activiteiten in deze sector zouden uitoefenen.

Het opgelegde verbod is noodzakelijk omdat anders van een aantal juridische en andere middelen zou gebruik gemaakt worden om dit voorstel zijn doel te doen missen.

Art. 7 en 8

Bevatten een aantal strafbepalingen welke rekening houden met de aard en de ernst van de inbreuken op deze wet.

Art. 9

Somt de personen en/of instellingen op welke buiten het toepassingsgebied van deze wet vallen.

En premier lieu, il est nécessaire, avant de conclure à la non-application, de tenir compte de la réglementation existante ainsi que du contrôle auxquels sont soumises les personnes et institutions intéressées.

Les personnes et institutions visées expressément au 2) et au 3) ne sont pas, pour des raisons évidentes, reprises dans le champ d'application. Elles sont d'ailleurs soumises à un contrôle distinct.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

La présente loi est applicable aux personnes physiques ou morales qui agissent habituellement ou apportent leur collaboration, même à titre accessoire :

1) en qualité d'intermédiaire au cours de la phase préparatoire aux obligations concernant :

a) l'achat, la vente, l'échange, la location ou la sous-location d'immeubles;

b) la souscription, l'achat ou la vente de parts ou d'actions de sociétés immobilières gérées pour compte de tiers;

c) les activités désignées aux 2), 3) et 4) du présent article;

2) en qualité de maître de l'ouvrage lors de la préparation ou de la réalisation de projets de construction et mettant en œuvre à cet effet, soit pour leur compte propre, soit pour le compte de tiers, des moyens financiers ou d'autres valeurs appartenant à des acheteurs, locataires ou autres ayants droit;

3) en qualité de mandataire, afin de préparer ou de réaliser des projets de construction pour compte de tiers;

4) en qualité d'administrateur d'immeubles pour compte de tiers.

Art. 2

Les personnes visées à l'article 1 ne peuvent exercer leurs activités que si elles sont en possession d'une licence qui mentionne les activités autorisées.

Le Roi détermine les modalités d'exécution du présent article.

Art. 3

La licence est refusée ou retirée lorsque la présomption que le demandeur ne possède pas l'honorabilité requise se trouve justifiée par des faits.

Ne possède pas l'honorabilité requise :

a) quiconque a encouru au cours des cinq dernières années précédant la demande une condamnation pour vol, recel, détournement de fonds, faux en écritures, extorsion, abus de confiance, faux témoignage, émission de titres de paiement sans provision;

Hiertoe dient op de eerste plaats en noodzakelijkerwijze rekening te worden gehouden met de bestaande reglementering en controle waaraan deze personen en instellingen reeds onderworpen zijn, alvorens te besluiten tot niet-toepasselijkheid.

De reeds uitdrukkelijk onder 2) en 3) vermelde instellingen en personen vallen, om duidelijke redenen, buiten toepassing en zijn overigens aan een afzonderlijke controle onderworpen.

L. VAN DEN BRANDE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet is van toepassing op de natuurlijke of rechtspersonen die gewoonlijk optreden, of hun medewerking verlenen zelfs in bijkomende orde :

1) als tussenpersoon bij het voorbereiden van verbintenissen die betrekking hebben op :

a) de aankoop, verkoop, ruiling, verhuring of onderverhuring van onroerende goederen;

b) de onderschrijving, aankoop of verkoop van aandelen of acties van immobielvennootschappen die voor gemeenschappelijke rekening van derden beheerd worden;

c) de sub 2), 3) en 4) van dit artikel vermelde activiteiten;

2) als bouwheer bij de voorbereiding of verwezenlijking van bouwprojecten en daartoe hetzij voor eigen rekening, hetzij voor rekening van derden geldmiddelen of andere vermogenswaarden van kopers, huurders of andere gerechtigden aanwenden;

3) als lasthebber om voor rekening van derden bouwprojecten voor te bereiden of te verwezenlijken.

4) als beheerder van onroerende goederen voor rekening van derden.

Art. 2

De in artikel 1 bedoelde personen mogen hun activiteiten slechts uitoefenen wanneer zij in het bezit zijn van een vergunning. De vergunning vermeldt de toegelaten activiteiten.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel.

Art. 3

De vergunning wordt geweigerd of ontnomen wanneer feiten het vermoeden wettigen dat de aanvrager de vereiste betrouwbaarheid niet bezit.

Bezitten de vereiste betrouwbaarheid niet :

a) zij die tijdens de laatste vijf jaar die aan de aanvraag voorafgaan veroordeeld werden wegens diefstal of heling, geldverduistering, valsheid in geschriften, afpersing, misbruik van vertrouwen, valse getuigenis, uitgave van ongedekte betaalmiddelen;

b) quiconque se trouve en état de faillite ou dont la situation financière fait l'objet d'une procédure de faillite ou de concordat non encore homologué;

c) quiconque a exercé une fonction dirigeante ou une fonction d'administrateur ou de commissaire dans une société déclarée en faillite ou placée sous concordat non encore homologué.

Art. 4

Conformément aux modalités à déterminer par le Roi, le titulaire d'une licence peut déléguer certaines de ses attributions par procuration, à condition d'en informer sans délai l'autorité de contrôle visée à l'article 5, f).

Les personnes visées au précédent alinéa auxquelles des attributions ont été conférées par délégation, sont soumises aux dispositions de l'article 3 de la présente loi.

Art. 5

Afin de sauvegarder les intérêts du mandant ainsi que l'intérêt public, le Roi peut, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, imposer des conditions et obligations à l'exercice des activités visées à l'article 1.

Ces mesures concernent notamment :

- a) la gestion particulière de fonds ou d'autres valeurs des mandants;
- b) la manière de rendre compte aux mandants;
- c) la comptabilité;
- d) l'octroi de cautions, soit sur fonds propres, soit à l'intervention d'organismes autorisés;
- e) les conditions en matière de contrats, de délivrance de quittances, etc.;
- f) le contrôle à exercer par un délégué du Ministre des Affaires économiques et la présentation des documents requis à cet effet.

Art. 6

Il est interdit à ceux qui ont fait l'objet d'un refus ou d'un retrait de licence d'exercer cette activité professionnelle, fût-ce par l'intermédiaire de tiers, ou d'effectuer, en qualité de salarié ou non, des prestations quelconques pour le compte de personnes physiques ou morales exerçant cette activité professionnelle.

Art. 7

Seront punis d'une amende de 20 000 F à 180 000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 180 000 à 360 000 F et d'un emprisonnement de huit jours à six mois ou d'une de ces peines seulement :

- 1) ceux qui auront exercé habituellement, même à titre accessoire, en qualité de salarié ou non, les activités professionnelles visées à l'article 1 de la présente loi, ou auront collaboré à ces activités sans être en possession de la licence prévue à l'article 2;

b) zij die in staat van faillissement verkeren of omtrent wiens vermogen een faillissement of een concordat werd ingeleid dat nog niet bekrachtigd werd;

c) zij die een leidende functie of een functie als beheerder of commissaris hebben vervuld in een vennootschap waarover het faillissement werd uitgesproken of waarvoor een concordat werd ingeleid dat nog niet bekrachtigd werd.

Art. 4

Overeenkomstig de door de Koning te bepalen modaliteiten kan de houder van een vergunning door machtiging sommige van zijn bevoegdheden overdragen mits dit onverwijld ter kennis te brengen aan de in artikel 5, f), bedoelde toezichthoudende overheid.

De in het voorgaande lid bedoelde personen die door machtiging bevoegdheden hebben verkregen vallen onder de toepassing van artikel 3 van deze wet.

Art. 5

Ter bescherming van de belangen van de opdrachtgever en van het algemeen belang, kan de Koning bij een in de Ministerraad overlegd besluit voorwaarden en verplichtingen opleggen betreffende de uitoefening van de in artikel 1 bedoelde activiteiten.

Dit betreft onder meer :

- a) het afzonderlijk beheer van gelden of andere vermogenswaarden van de opdrachtgevers;
- b) de wijze waarop aan de opdrachtgevers rekening wordt gegeven;
- c) de boekhouding;
- d) het verstrekken van borgstellingen, hetzij uit eigen vermogen, hetzij door tussenkomst van gemachtigde instellingen;
- e) de eisen betreffende de contracten, het geven van kwijtschriften e.d.;
- f) de controle uit te oefenen door een afgevaardigde van de Minister van Economische Zaken en het ter beschikking stellen van de daartoe vereiste bescheiden.

Art. 6

De personen aan wie de vergunning of de machtiging wordt geweigerd of ontnomen is het verboden deze beroepswerkzaamheid uit te oefenen, ook door bemiddeling van derden, of al dan niet in dienstverband prestaties te leveren van welke aard ook voor natuurlijke of rechtspersonen die deze beroepswerkzaamheid uitoefenen.

Art. 7

Worden gestraft met een geldboete van 20 000 F tot 180 000 F en, in geval van herhaling, met een boete van 180 000 F tot 360 000 F en een gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden of één van deze straffen :

- 1) zij die gewoonlijk, zelfs in bijkomende orde, al dan niet in dienstverband, de beroepswerkzaamheden bedoeld in artikel 1 van deze wet uitoefenen of daaraan hun medewerking verlenen, zelfs in bijkomende orde, zonder in het bezit te zijn van de in artikel 2 bedoelde vergunning;

2) ceux qui auront exercé les activités professionnelles visées à l'article 1 en qualité de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, ou auront collaboré à ces activités, même à titre accessoire, sans être en possession de la procuration visée à l'article 3 de la présente loi.

Sera puni des mêmes peines, quiconque agit pour le compte du titulaire d'une licence sans avoir procuration.

Art. 8

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 20 000 F à 200 000 F :

1) quiconque aura, dans l'exercice des activités professionnelles visées à l'article 1, accepté ou détenu de quelque manière que ce soit, des fonds ou autres valeurs quelconques en infraction à l'article 2 ou à l'article 4 de la présente loi ou en infraction aux dispositions de l'article 5;

2) quiconque aura refusé de mettre les documents visés à l'article 5, f), à la disposition des agents chargés du contrôle ou aura entravé le bon déroulement de ce contrôle.

Art. 9

La présente loi n'est pas applicable :

1) aux titulaires des professions qui seront désignées par arrêté royal, compte tenu de la réglementation et du contrôle auxquels sont soumises ces professions ainsi que des garanties financières requises pour l'exercice de ces activités;

2) aux organismes privés et publics d'intérêt public qui seront désignés par arrêté royal compte tenu du contrôle auquel sont soumis ces organismes;

3) aux actes accomplis en exécution d'un mandat légal ou judiciaire.

22 mars 1984.

2) zij die de beroepswerkzaamheden bedoeld in artikel 1 uitoefenen als wettelijk of statutair vertegenwoordiger van een rechtspersoon of daarbij hun medewerking verlenen, zelfs in bijkomende orde, zonder in het bezit te zijn van een machtiging zoals bedoeld in artikel 3 van deze wet.

Met dezelfde straffen wordt gestraft, zij die zonder machtiging optreden voor rekening van een houder van de vergunning.

Art. 8

Worden gestraft met een gevangenisstraf van 2 tot 6 maanden en met een geldboete van 20 000 F tot 200 000 F :

1) zij die bij de uitoefening van de in artikel 1 bedoelde beroepswerkzaamheden, op welke wijze ook, geld of andere welkdanige waarden hebben ontvangen of in het bezit hebben gehouden, met overtreding van artikel 2 of van artikel 4 van deze wet, of met overtreding van de in artikel 5 bedoelde voorschriften;

2) zij die weigeren de in artikel 5, f), bedoelde bescheiden ter beschikking te stellen van de met de controle belaste ambtenaren of die deze controle bemoeilijken.

Art. 9

Deze wet is niet van toepassing :

1) op de beoefenaars van beroepen die bij koninklijk besluit zullen worden bepaald, met inachtneming van de reglementering en de controle waaraan deze beroepen zijn onderworpen, evenals van de financiële garanties voor de uitoefening van deze activiteiten;

2) op de privé- en de overheidsinstellingen van openbaar nut die bij koninklijk besluit zullen worden bepaald, met inachtneming van de controle waaraan deze instellingen zijn onderworpen;

3) op handelingen gesteld in uitvoering van een wettelijk of gerechtelijk mandaat.

22 maart 1984.

L. VAN DEN BRANDE
M. OLIVIER
G. CARDOEN
H. VAN ROMPAEY
A. COPPIETERS
T. KELCHTERMANS
L. KELCHTERMANS
J. ANSOMS
M. SMET
A. DENEIR