

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1964-1965

31 MAART 1965

WETSVOORSTEL

tot regeling van het beroep van makelaar in
onroerende goederen en van expert-adviseur in
onroerende goederen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In dato 8 maart 1965 heeft de Regering bij de Kamer een wetsontwerp ingediend tot regeling van het beroep van accountant (document Kamer, n° 997/1, 1964-1965).

In de memorie van toelichting van dit ontwerp betoogt de Regering terecht dat voor de regeling en de bescherming van bepaalde beroepen twee grote argumenten in acht moeten worden gehouden.

1^o Argument.

De snelle economische evolutie en de uitbreiding van de nationale markt tot een Europese en een wereldmarkt brengen mede dat de beroepsvaardigheid, de solventie en de achtbaarheid van de beoefenaars van bepaalde beroepen steeds grotere eisen stelt.

Indien deze vaststelling waar is voor nagenoeg alle beroepen, krijgt zij een bijzonder dringend karakter voor de dienstverlenende beroepen van intellectuele aard, en onder dezen, voor die dienstverlenende beroepen welke de belangen, doch inzonderheid de bezittingen en de spaarwerkingen van hun cliënten kunnen beïnvloeden.

Het is in deze orde van gedachten dat een eeuwenoude traditie het beroep van advocaat, notaris en pleitbezorger aan een zeer dwingende rechtsstructuur en van zeer dwingende rechtsregelen heeft onderworpen.

Voortgaande in deze lijn heeft de volmachtgever van 1934-1935, het beroep van bankier, en wisselagent insgelijks, aan bepaalde beroepsregels en een bepaalde beroepstucht onderworpen, en heeft de Kamer onlangs nog een wetsontwerp aangenomen strekkende tot sanering van de markt der financieringsbedrijven.

Inmiddels werden ook andere intellectuele beroepen aan gelijkaardige deontologische verplichtingen onderworpen:

Chambre des Représentants

SESSION 1964-1965

31 MARS 1965

PROPOSITION DE LOI

organisant la profession d'agent immobilier
ainsi que celle d'expert-conseil immobilier.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En date du 8 mars 1965, le Gouvernement a déposé à la Chambre un projet de loi organisant la profession d'expert-comptable (document Chambre n° 997/1, 1964-1965.)

Dans l'exposé des motifs de ce projet, le Gouvernement déclare à juste titre qu'en matière d'organisation et de protection de certaines professions, il y a lieu de tenir compte de deux arguments majeurs.

1^{er} argument.

L'évolution économique accélérée et l'élargissement du marché national aux dimensions d'un marché européen et mondial ont pour effet que la compétence professionnelle, la solvabilité et l'honorabilité des personnes qui exercent certaines professions doivent répondre à des normes de plus en plus strictes.

Si cette constatation est vraie pour presque toutes les professions, elle acquiert un caractère particulièrement impérieux pour les professions de nature intellectuelle du secteur tertiaire et, parmi ces dernières, pour les professions qui peuvent influencer les intérêts et surtout les biens et l'épargne de leurs clients.

C'est dans cet ordre d'idées qu'une tradition séculaire a soumis les professions d'avocat, de notaire et d'avoué à une structure et à des règles juridiques strictes et impératives.

Agissant dans le même sens, les arrêtés de 1934-1935, pris en exécution de pouvoirs spéciaux, ont également soumis la profession de banquier et d'agent de change à certaines règles professionnelles ainsi qu'à une sévère discipline professionnelle; récemment encore, la Chambre a adopté un projet de loi tendant à assainir le marché des entreprises de financement.

D'autres professions intellectuelles, celles des médecins, des dentistes, des architectes et des réviseurs d'entreprises,

de geneesheren, de tandartsen, de architecten en de bedrijfsrevisoren.

Met deze vrij lange reeks van georganiseerde beroepen is echter het aantal der intellectuelen of semi-intellectuelen, die rechtstreeks of onrechtstreeks de belangen van de bevolking kunnen verdedigen of aantasten, nog niet afgesloten.

Zo is het dat de Regering ertoe gekomen is het beroep van accountant te willen regelen en dat ook een wijziging aan het statuut der bedrijfsrevisoren wordt voorgesteld.

Onderhavig wetsvoorstel is ingegeven door dezelfde beweegredenen.

Het is duidelijk dat de beroepen welke verband houden met het immobilaire spaarwezen, nagenoeg hetzelfde economische belang vertegenwoordigen als de beroepen welke verband houden met het mobilaire spaarwezen of met het leven van de nijverheidsinstellingen.

Men zou kunnen zeggen — *grosso modo* — dat zij ieder voor een derde het beheer van het nationale patrimonium waarnemen.

Het zou onlogisch blijken de spaarders te beschermen tegen de gevaren van oneerlijke beursagenten, en hen tevens over te leveren aan de meest gevaarlijke en immorele praktijken van sommige tussenpersonen en van sommige makelaars op de onroerende markt.

Onderhavig wetsvoorstel heeft dan ook tot doel — de principes overnemende van ontwerp n° 997 — twee beroepen welke betrekking hebben op de immobiliënmarkt aan gelijkaardige deontologische regelen te onderwerpen.

2° Argument.

Het verdrag van Rome en andere internationale overeenkomsten, verplichten de lidstaten de vrije vestiging van vreemde personen en kapitalen op hun eigen grondgebied toe te laten.

De enige voorwaarde die zij mogen stellen is dat de vreemde personen, vennootschappen of kapitaalsgroepen zich zouden onderwerpen aan de nationale wetten van het land waar de nieuwe vestiging of de nieuwe belegging gebeurt.

Men stelt vast dat in tal van Europese landen vele beroepen wettelijk georganiseerd zijn die in België nog steeds onder het stelsel van de meest willekeurige vrijheid worden uitgeoefend.

Daar waar in de ons omringende landen de toegang tot het beroep zeer dikwijls afhankelijk is gesteld van verstrekkende bekwaamheidsvoorwaarden, kredietwaardigheid en achtbaarheid, mogen in ons land tal van personen welke aan deze voorwaarden niet voldoen zich in hetzelfde beroep vestigen.

Daar waar in andere landen de beoefenaars van dezelfde beroepen bestending onderworpen zijn aan een zeer strenge beroepstucht, zodat zij een hoog peil van beroepseer bereiken, heerst er in ons land op velerlei gebied nog de meest absolute beroepschaos.

Deze toestand kan tot gevolg hebben dat — in de evolutie van de Europese gedachte — België de vestiging zal moeten dulden van deze vreemdelingen welke in hun land van herkomst onvoldoende waarborgen boden om er een beroepsvestiging te bekomen.

* * *

Op het gebied dat ons thans bezighoudt n.l. de markt der onroerende goederen, lijken ons twee beroepstakken onmiddellijk te moeten geregeld worden.

ont été astreintes entre-temps à des obligations déontologiques analogues.

Cette liste assez longue de professions organisées ne comprend cependant pas tous les intellectuels ou semi-intellectuels pouvant, directement ou indirectement, soit défendre, soit léser les intérêts de la population.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a été amené à organiser la profession d'expert-comptable et aussi à proposer une modification du statut des reviseurs d'entreprises.

La présente proposition de loi se justifie de la même manière.

Il est évident que les professions liées à l'épargne immobilière revêtent à peu près la même importance économique que les professions liées à l'épargne mobilière ou à la vie des établissements industriels.

Il est permis de dire sommairement que chacun de ces secteurs gère un tiers du patrimoine national.

Il serait illogique de protéger les épargnants contre les dangers personnifiés par des agents de change malhonnêtes et de les exposer en même temps aux pratiques les plus dangereuses et les plus immorales de certains intermédiaires et de certains agents agissant sur le marché immobilier.

La présente proposition — reprenant les principes du projet n° 997 — envisage dès lors de soumettre à des règles déontologiques analogues deux professions touchant au marché immobilier.

2° argument.

Le traité de Rome et d'autres conventions internationales font obligation aux Etats membres de permettre le libre établissement des personnes et des capitaux étrangers sur leur propre territoire.

La seule condition qu'ils sont admis à poser est que les personnes, les sociétés ou les groupes de capitaux étrangers se soumettent aux lois du pays dans lequel s'effectuent soit le nouvel établissement, soit le nouvel investissement.

On constate que nombre de pays européens ont organisé légalement des professions qui, en Belgique, sont encore toujours exercées sous le régime de la liberté la plus arbitraire.

Alors que, dans les pays voisins, l'accès à la profession est très souvent soumis à de strictes conditions d'aptitude, de solvabilité et d'honorabilité, nombreuses sont, dans notre pays, les personnes qui, ne remplissant pas lesdites conditions, accèdent à cette même profession.

Tandis que dans d'autres pays les titulaires de ces mêmes professions sont soumis constamment à une discipline professionnelle fort sévère, l'honneur professionnel se situant aussi chez eux à un niveau très élevé, il règne sous ce rapport en de nombreux domaines le chaos le plus complet dans notre pays.

Une telle situation peut avoir pour conséquence que — compte tenu de l'évolution de l'idée européenne — la Belgique doive à l'avenir tolérer l'établissement de ces étrangers qui, dans leur pays d'origine, ne présentaient pas de garanties suffisantes pour accéder à la profession.

* * *

Dans le domaine qui nous occupe présentement — celui du marché des biens immobiliers — deux secteurs professionnels nous semblent devoir être réglementés dans l'immédiat.

a) Wij denken in de eerste plaats aan diegenen die gemakkelijk betiteld worden « immobiliere agent » en die in feite makelaars, commissarissen of mandatarissen zijn bij het tot stand brengen van immobilaire overeenkomsten.

b) Het leek ons noodzakelijk hierbij een onderscheid te maken tussen de gewone mandataris of makelaar in immobiliën-transacties, en de mandataris die bovendien dank zij een hogere intellectuele vorming, een grotere ervaring en een strengere beroepstucht, kan geroepen worden om deskundige onderzoeken in te stellen, aan partijen, aan rechtbanken, aan de voogd der minderjarigen, aan de hypotheek- en andere kredietinstellingen, adviezen uit te brengen nopens de waarde, de valorisatie, de toekomst of de realisatie van de onroerende goederen waarover zijn oordeel gevraagd wordt.

Het is om deze redenen dat wij één enkel nationaal instituut hebben voorzien, doch in wiens schoot twee takken van activiteit zouden zijn opgenomen, met dien verstande dat de immobilaire agent de basisactiviteit van het beroep vertegenwoordigt terwijl de expert in immobilaire zaken een immobilair agent is, met dezelfde activiteit als die van zijn collega's, maar die bovendien door de titel van expert het recht heeft waarde-onderzoekingen te doen en waarde-bepalingen te certifiëren.

De expert, in onze opvatting, is een immobilaire agent met bijzondere universitaire vorming, die bovendien de eed van getrouwheid en van eerlijkheid heeft afgelegd.

a) Nous songeons en premier lieu à ceux qui peuvent facilement être qualifiés d'« agents mobiliers » et qui, en fait, interviennent comme courtiers, commissionnaires ou mandataires dans la réalisation d'accords immobiliers.

b) Il nous a semblé indispensable d'établir une distinction entre le mandataire ou courtier ordinaire dans les transactions immobilières et le mandataire qui, en raison d'une formation intellectuelle supérieure, d'une expérience plus grande et d'une plus forte discipline professionnelle, peut être appelé à procéder à des expertises, à donner aux parties, à la justice, aux banques, aux tuteurs des mineurs, aux organismes hypothécaires et autres organismes de crédit, des avis sur la valeur, la valorisation, l'avenir ou la réalisation des biens immobiliers soumis à son appréciation.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous avons prévu la création d'un seul institut national, englobant deux secteurs d'activité, étant entendu que l'activité principale de la profession est exercée par l'agent immobilier, l'expert immobilier étant un agent immobilier dont l'activité est identique à celle de son collègue, mais auquel le titre d'expert confère, en outre, le droit de faire des expertises et de certifier des valorisations.

L'expert est, selon notre conception, un agent immobilier qui a reçu une formation universitaire spéciale et qui a, en outre, prêté le serment de fidélité et de loyauté.

A. FIMMERS.

WETSVOORSTEL

TITEL I.

BESCHERMING VAN DE TITEL EN VAN HET BEROEP VAN MAKELAAR IN ONROERENDE GOEDEREN ALSMEDE VAN DE TITEL EN VAN HET BEROEP VAN EXPERT-ADVISEUR IN ONROERENDE GOEDEREN.

Eerste artikel.

Niemand mag de titel van makelaar in onroerende goederen voeren noch dit beroep uitoefenen, indien hij niet als dusdanig is ingeschreven op een van de tabellen van het Rijksinstituut voor onroerende goederen of indien hij van de autoriteiten van dit Instituut niet de machtiging heeft verkregen om die titel te voeren en dat beroep uit te oefenen.

Niemand mag de titel van expert-adviseur in onroerende goederen voeren noch dit beroep uitoefenen, indien hij niet als dusdanig is ingeschreven op een van de tabellen van het Rijksinstituut voor onroerende goederen of indien hij van de autoriteiten van dit Instituut niet de machtiging heeft verkregen om die titel te voeren en dat beroep uit te oefenen.

Een koninklijk besluit zal de voorwaarden voor het verlenen of het intrekken van die machtiging regelen.

PROPOSITION DE LOI

TITRE PREMIER.

DE LA PROTECTION DU TITRE ET DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER AINSI QUE DE LA PROTECTION DU TITRE ET DE LA PROFESSION D'EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER.

Article premier.

Nul ne peut porter le titre d'agent immobilier ni exercer cette profession s'il n'est inscrit à ce titre à un des tableaux de l'Institut National Immobilier ou s'il n'a obtenu des autorités de cet Institut l'autorisation de porter ce titre et d'exercer cette profession.

Nul ne peut porter le titre d'expert-conseil immobilier ni exercer cette profession s'il n'est inscrit à ce titre à un des tableaux de l'Institut National Immobilier ou s'il n'a obtenu des autorités de cet Institut l'autorisation de porter ce titre et d'exercer cette profession.

Un arrêté royal réglera les conditions de l'octroi et du retrait de cette autorisation.

Art. 2.

Niemand mag van de titel van expert gebruik maken zo hij deze kwalificatie vergezeld doet gaan van een vermelding die aanleiding kan geven tot verwarring met een van de in artikel 1 bedoelde titels.

Art. 3.

A. — Onder makelaar in onroerende goederen als bedoeld in deze wet, wordt verstaan iedere natuurlijke persoon die beroepshalve of bij herhaling als zelfstandige de hierna opgesomde handelsdaden stelt :

a) enigerlei daad van aan- en verkoop van goederen die onroerend zijn uit hun aard of door hun bestemming, van onverdeelde gedeelten of van rechten op die goederen, alsmede enigerlei daad van verhandeling, makelarij of commissie, met hetzelfde doel gesteld;

b) enigerlei daad van verhuring of beheer van onroerende goederen;

c) enigerlei daad van verdeling, verkaveling en herverkaveling van grondeigendommen;

d) enigerlei daad van prospectie en publiciteit in verband met de bovenvermelde daden;

e) om het even welke daad met betrekking tot de hierboven beschreven verrichtingen.

B. — Onder expert-adviseur in onroerende goederen als bedoeld in deze wet, wordt verstaan de hierboven beschreven makelaar in onroerende goederen die bovendien door het Rijksinstituut voor onroerende goederen is gemachtigd om de hierna opgesomde daden te stellen :

a) schatting van de waarde der onroerende goederen en waarmerking van die waarde;

b) bestudering van de mogelijkheden tot valorisatie van de onroerende goederen en waarmerking van die mogelijkheden.

Art. 4.

Niemand mag de in artikel 3, A, bedoelde beroepsactiviteiten uitoefenen, indien hij niet op de tabel *ad hoc* van het Rijksinstituut voor onroerende goederen is ingeschreven of indien hij daartoe niet is gemachtigd door dit Instituut.

Niemand mag de in artikel 3, A en B, bedoelde beroepsbezigheden verrichten indien hij niet is ingeschreven op de tabel *ad hoc* van het Rijksinstituut voor onroerende goederen of indien hij er door de autoriteiten van dit Instituut niet toe gemachtigd is.

Art. 5.

Het bepaalde in de artikelen 3 en 4 doet geen afbreuk aan het vervullen van taken die door andere wetten aan georganiseerde beroepen zijn toegewezen.

TITEL II.

HET RIJKSINSTITUUT
VOOR ONROERENDE GOEDEREN.

HOOFDSTUK I.

Benaming, taak en samenstelling van het Instituut.

Art. 6.

Er wordt een Rijksinstituut voor onroerende goederen opgericht.

Het heeft rechtspersoonlijkheid.

Art. 2.

Nul ne peut faire usage du titre d'expert en faisant accompagner cette qualification d'une mention susceptible de créer une confusion avec un des titres visés à l'article 1^{er}.

Art. 3.

A. — Par agent immobilier au sens de la présente loi on entend toute personne physique qui professionnellement ou itérativement, pose en tant qu'indépendant, les actes de commerce énumérés ci-dessous :

a) tous actes d'achat et de vente de biens immeubles par nature ou par destination, de parts indivises ou de droits sur les dits biens, ainsi que toutes opérations de négociation, courtage ou commission faites dans les mêmes buts;

b) tous actes de location ou de gestion de propriétés immobilières;

c) tous actes de lotissement de démembrement et de remembrement de biens fonciers;

d) tous actes de prospection et de publicité tendant à se rapporter aux questions susmentionnées;

e) tous actes généralement quelconques se rattachant aux opérations ci-dessus décrites;

B. — Par expert-conseil immobilier au sens de la présente loi on entend l'agent immobilier décrit ci-dessus et qui en outre est autorisé par l'Institut National Immobilier à poser les actes énumérés ci-dessous :

a) l'estimation des valeurs des biens immeubles et la certification de ces valeurs;

b) l'étude des possibilités de valorisation des biens immeubles et la certification de ces possibilités.

Art. 4.

Nul ne peut exercer les activités professionnelles prévues à l'article 3, A, s'il n'est inscrit au tableau *ad hoc* de l'Institut National Immobilier ou s'il n'y a été autorisé par les autorités de cet Institut.

Nul ne peut exercer les activités professionnelles prévues à l'article 3, A et B, s'il n'est inscrit au tableau *ad hoc* de l'Institut National Immobilier ou s'il n'y a été autorisé par les autorités de cet Institut.

Art. 5.

Les dispositions prévues aux articles 3 et 4 ne portent pas préjudice à l'accomplissement des missions qui sont réservées par d'autres lois à des professions organisées.

TITRE II.

DE L'INSTITUT NATIONAL IMMOBILIER.

CHAPITRE PREMIER.

Dénomination, mission et composition de l'Institut.

Art. 6.

Il est créé un Institut National Immobilier.

Il jouit de la personnalité civile.

Art. 7.

Het Rijksinstituut voor onroerende goederen heeft tot taak te voorzien in de opleiding en de permanente organisatie van een korps van specialisten die bekwaam zijn om de activiteiten van makelaar in onroerende goederen en van expert-adviseur in onroerende goederen uit te oefenen met al de vereiste waarborgen van professionele bevoegdheid, onafhankelijkheid en eerlijkheid.

Art. 8.

Het Rijksinstituut voor onroerende goederen omvat alle personen die op een van de tabellen van het Instituut zijn ingeschreven.

Het telt twee categorieën van leden: de makelaars in onroerende goederen en de experts-adviseurs in onroerende goederen.

De leden van het Instituut worden onder één van beide categorieën ingeschreven volgens de hun toegekende kwalificatie.

Art. 9.

Niemand kan op een tabel van het Rijksinstituut voor onroerende goederen worden ingeschreven:

1° indien hij niet de waarborgen van eerbaarheid en moraliteit biedt, die voor de uitoefening van het beroep van makelaar in onroerende goederen of van expert-adviseur in onroerende goederen vereist zijn;

2° de tuchtraden van het Instituut:

— hetzij de stage van makelaar in onroerende goederen heeft doorgemaakt en geslaagd is voor het bij deze wet voorgeschreven einde-stage-examen, of er niet op regelmatige wijze werd van ontslagen;

— hetzij de stage van expert-adviseur in onroerende goederen heeft doorgemaakt en geslaagd is voor het bij deze wet voorgeschreven einde-stage-examen, of er niet op regelmatige wijze werd van ontslagen.

Art. 10.

Bovendien legt de expert-adviseur in onroerende goederen, op het ogenblik van de inschrijving, voor de Rechtbank van eerste aanleg van zijn woonplaats de volgende eed af: « Ik zweer getrouwheid aan de Koning, gehoorzaamheid aan de Grondwet en aan de wetten van het Belgische volk en ik zweer de opdrachten die mij als expert-adviseur in onroerende goederen zullen worden toevertrouwd, in eer en geweten trouw te volbrengen. »

Indien echter de expert-adviseur in onroerende goederen niet de Belgische nationaliteit bezit, is de eedformule de volgende: « Ik zweer de opdrachten die mij als expert-adviseur in onroerende goederen zullen worden toevertrouwd, in eer en geweten trouw te volbrengen volgens de voorschriften van de Belgische wet. »

HOOFDSTUK II.

Organen van het Instituut.

Art. 11.

De organen van het Instituut zijn:

1° de Algemene Raad van het Instituut;

2° de Tuchtraden van het Instituut;

3° de algemene vergadering van de leden van het Instituut.

Art. 7.

L'Institut National Immobilier a pour mission de veiller à la formation et d'assurer l'organisation permanente d'un corps de spécialistes capables d'exercer les activités d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier avec toutes les garanties requises aux points de vue de la compétence, de l'indépendance et de la probité professionnelles.

Art. 8.

L'Institut National Immobilier comprend toutes les personnes inscrites à un des tableaux de l'Institut.

Il comprend deux catégories de membres: les agents immobiliers et les experts-conseil immobiliers.

Les membres de l'Institut sont inscrits dans l'une ou l'autre catégorie selon la qualification qui leur est accordée.

Art. 9.

Nul ne peut être inscrit à un tableau de l'Institut National Immobilier:

1° s'il ne présente les garanties d'honorabilité et de moralité que requiert l'exercice de la profession d'agent immobilier ou de la profession d'expert-conseil immobilier;

2° s'il n'a accompli

— soit le stage d'agent immobilier et réussi l'examen de fin de stage prévu par la présente loi ou s'il n'en a été régulièrement dispensé;

— soit le stage d'expert-conseil immobilier et réussi l'examen de fin de stage prévu par la présente loi ou s'il n'en a été régulièrement dispensé.

Art. 10.

En outre l'expert-conseil immobilier prête, au moment de l'inscription, devant le Tribunal de première instance de son domicile, le serment suivant: « Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du peuple belge et je jure de remplir fidèlement, en âme et conscience, les missions qui me seront confiées en qualité d'expert-conseil immobilier ».

Toutefois, si l'expert-conseil immobilier n'a pas la nationalité belge, la formule du serment est la suivante: « Je jure de remplir fidèlement, en âme et conscience, selon les prescriptions de la loi belge, les missions qui me seront confiées en qualité d'expert-conseil immobilier. »

CHAPITRE II.

Organes de l'institut.

Art. 11.

Les organes de l'Institut sont:

1° le conseil général de l'Institut;

2° les conseils de discipline de l'Institut;

3° l'assemblée générale des membres de l'Institut.

EERSTE AFDELING.

De Algemene Raad.

Art. 12.

De Algemene Raad is samengesteld uit :

1° zes leden door de algemene vergadering gekozen onder de leden die op de tabel van de experts-adviseurs in onroerende goederen zijn ingeschreven;

2° zes leden door de algemene vergadering gekozen onder de leden die op de tabel van de makelaars in onroerende goederen zijn ingeschreven;

3° een rechtskundig bijzitter die de twee landstalen grondig kent en door de Koning wordt aangewezen onder de magistraten bij het Hof van Beroep of onder de advocaten die sedert ten minste twintig jaar op de tabel van de Orde der advocaten zijn ingeschreven.

De leden van de Algemene Raad worden gekozen voor een duur van 4 jaar; hun mandaat is hernieuwbaar.

Art. 13.

De leden van de Algemene Raad kiezen in hun midden, voor een duur van 4 jaar, een bureau dat bestaat uit een voorzitter, twee ondervoorzitters en een secretaris.

Twee leden van dit bureau behoren tot de Nederlandse en twee tot de Franse taalrol.

Twee leden worden gekozen onder de experts-adviseurs in onroerende goederen en twee onder de makelaars in onroerende goederen.

Art. 14.

De Algemene Raad van het Instituut heeft als taak :

1° twee tabellen der leden van het Instituut en een lijst der stagiairs over wie hij zijn rechtsmacht uitoefent, bij te houden;

2° uitspraak te doen over de in de artikelen 1 en 4 bedoelde aanvragen tot machtiging;

3° toezicht te houden over de toepassing van het bepaalde in artikel 4, desgevallend door verklaringen te eisen;

4° de gerechtelijke overheid in kennis te stellen van de inbreuken op de bepalingen van deze wet;

5° het Instituut te vertegenwoordigen door zijn voorzitter of door een van zijn ondervoorzitters, zowel vóór de rechtbanken als om te bedingen of om verbintenissen aan te gaan en het dagelijks beheer te organiseren;

6° de regels van de beroepsplichten op te stellen;

7° het stagereglement op te stellen;

8° toe te zien op de toepassing van de regels inzake beroepsplichten en van het stagereglement;

9° de huishoudelijke reglementen van de Tuchtraden vast te stellen;

10° toezicht te houden op de activiteit van de Tuchtraden en verzamelingen van deze vergaderingen aan te leggen;

11° aan de openbare overheid om het even welke suggesties te doen aangaande wettelijke of reglementaire maatregelen in verband met het beroep en advies te verstrekken over alle kwesties betreffende de uitoefening ervan;

12° in het algemeen alle maatregelen te nemen welke nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het doel van het Instituut.

SECTION PREMIERE.

Le Conseil Général.

Art. 12.

Le conseil général est composé :

1° de six membres élus par l'assemblée générale parmi les membres inscrits au tableau des experts-conseils immobiliers;

2° de six membres élus par l'assemblée générale parmi les membres inscrits au tableau des agents immobiliers.

3° d'un assesseur juridique, ayant une connaissance approfondie des deux langues nationales et désigné par le Roi, parmi les magistrats à une Cour d'Appel, ou les avocats inscrits à un tableau de l'Ordre des avocats depuis 20 ans au moins.

Les membres du Conseil Général sont élus pour une durée de 4 ans; leur mandat est renouvelable.

Art. 13.

Les membres du Conseil Général choisissent en leur sein et pour une durée de 4 ans un bureau se composant d'un président, deux vice-présidents et un secrétaire.

Deux membres du Bureau appartiennent au régime linguistique néerlandais, deux membres au régime linguistique français.

Deux membres sont élus parmi les experts-conseils immobiliers, deux membres sont élus parmi les agents immobiliers.

Art. 14.

Le Conseil Général de l'Institut est chargé :

1° de tenir à jour 2 tableaux des membres de l'Institut et une liste des stagiaires sur lesquels il exerce sa juridiction;

2° de statuer sur les demandes d'autorisation prévues aux articles 1 et 4;

3° de surveiller, en requérant le cas échéant des déclarations l'application des dispositions prévues à l'article 4;

4° de dénoncer à l'autorité judiciaire les infractions aux dispositions de la présente loi;

5° de représenter l'Institut par son président ou un des vice-présidents tant en justice que pour stipuler ou s'obliger, et d'organiser la gestion journalière;

6° d'établir les règles de la déontologie professionnelle;

7° d'établir le règlement des stages;

8° de veiller à l'application des règles de la déontologie et du règlement des stages;

9° d'arrêter les règlements d'ordre intérieur des Conseils de Discipline;

10° de contrôler l'activité des Conseils de Discipline et de colliger leurs séances;

11° de faire aux autorités publiques toutes suggestions au sujet de mesures législatives ou réglementaires relatives à la profession et de donner son avis sur toutes les questions relatives à l'exercice de celle-ci;

12° de prendre d'une manière générale toutes les mesures utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet de l'Institut.

Art. 15.

De voorschriften van de plichtenleer van het beroep en het stagereglement zijn toepasselijk zodra zij door de Minister van Middenstand goedgekeurd zijn.

De redenen waarom goedkeuring wordt onthouden, worden aan de Algemene Raad medegedeeld binnen een termijn die niet meer dan drie maanden mag bedragen.

AFDELING II.

Tuchtraden.

Art. 16.

Voor elke lijst van de leden van het Instituut wordt een Tuchtraad ingesteld, bestaande uit een Franstalige en een Nederlandstalige Kamer.

Art. 17.

De Tuchtraden zijn samengesteld uit acht leden, die door de Algemene Raad voor een termijn van twee jaar worden aangewezen en wier mandaat tweemaal hernieuwbaar is.

Hun voorzitter is een door de Koning aan te wijzen rechtskundig bijzitter.

De leden van de Algemene Raad mogen geen zitting hebben in een Tuchtraad.

Art. 18.

De Tuchtraden nemen kennis van elk professioneel geschil en van elke tekortkoming ten opzichte van de plichtenleer, de eer, de omzichtigheid en de waardigheid van de leden van het Instituut in de uitoefening van hun beroep.

Bovendien doen zij uitspraak over de betwistingen inzake erelonen op gemeenzaam verzoek van de partijen, en verstrekken advies over dergelijke betwistingen, hetzij op aanvraag van de Hoven en Rechtbanken, hetzij ambtshalve in geval van zware tekortkomingen aan de beroepsplichten, alsmede wanneer bij deze betwistingen personen die aan de rechtsmacht van het Instituut zijn onderworpen, tegenover elkaar staan.

Zij doen uitspraak in tuchtzaken ten aanzien van personen die aan hun rechtsmacht zijn onderworpen en schuldig bevonden worden aan plichtsverzuim.

Art. 19.

§ 1. — De tuchtstraffen die naar gelang van het geval aan leden van het Instituut en aan de stagiairs kunnen opgelegd worden zijn: de waarschuwing, de afkeuring, de berisping, de schorsing voor een termijn die niet meer dan twee jaar mag bedragen, en de schrapping.

De schorsing en de schrapping brengen het verbod met zich om in België waarmerkingen te verlenen als bedoeld in artikel 3, B.

§ 2. — De tuchtstraffen die kunnen worden opgelegd aan personen, gemachtigd krachtens artikel 4, zijn naar gelang van het geval: de waarschuwing, de afkeuring, de berisping en de tijdelijke of definitieve terugtrekking van de machtiging.

Art. 15.

Les règles de déontologie de la profession et le règlement des stages sont applicables dès leur approbation par le Ministre des Classes Moyennes.

Les motifs d'un refus d'approbation sont communiqués au Conseil Général dans un délai qui ne peut excéder trois mois.

SECTION II.

Les Conseils de Discipline.

Art. 16.

Pour chaque tableau des membres de l'Institut il est institué un Conseil de Discipline organisant en son sein une chambre d'expression française et une chambre d'expression néerlandaise.

Art. 17.

Les Conseils de Discipline se composent de huit membres désignés par le Conseil Général pour une durée de deux ans et dont le mandat est renouvelable deux fois.

Ils sont présidés par un assesseur juridique à désigner par le Roi.

Les membres du Conseil Général ne peuvent siéger dans un Conseil de Discipline.

Art. 18.

Les Conseils de Discipline connaissent de tout litige d'ordre professionnel et de tout manquement aux règles de la déontologie, à l'honneur, à la discrétion et à la dignité des membres de l'Institut dans l'exercice de leur profession.

En outre ils statuent sur les contestations relatives aux honoraires en cas de demandes conjointes des parties et donnent leur avis sur de telles contestations soit à la demande des Cours et Tribunaux, soit d'office en cas de manquement grave aux devoirs professionnels, ainsi que lorsque ces contestations opposent des personnes soumises à la juridiction de l'Institut.

Ils statuent en matière disciplinaire à l'égard des personnes soumises à leur juridiction et confondues de manquement à leurs devoirs.

Art. 19.

§ 1. — Les peines disciplinaires qui peuvent être infligées à des membres de l'Institut et aux stagiaires, sont, suivant le cas: l'avertissement, la censure, la réprimande, la suspension pour un terme ne pouvant excéder deux années, et la radiation.

La suspension et la radiation entraînent l'interdiction de délivrer, en Belgique, des certifications prévues à l'article 3, B.

§ 2. — Les peines disciplinaires qui peuvent être infligées à des personnes autorisées en vertu de l'article 4, sont, suivant le cas: l'avertissement, la censure, la réprimande et le retrait temporaire ou définitif de l'autorisation.

Art. 20.

Tegen de beslissingen van de Tuchtraden kan beroep worden ingesteld bij het Hof van beroep te Brussel; het beroep wordt ingesteld door middel van een gewoon verzoekschrift, dat tot de Voorzitter van het Hof wordt gericht en binnen een termijn van 30 dagen aan de Algemene Raad van het Instituut ter kennis moet worden gebracht.

AFDELING III.

De Algemene Vergadering.

Art. 21.

De Algemene Vergadering bestaat uit alle personen die op een van de lijsten van het Instituut zijn ingeschreven en alle personen die de in de artikelen 1 en 4 bedoelde machtiging hebben verkregen.

Art. 22.

De Algemene Vergadering komt ieder jaar samen op verzoek van de Algemene Raad en wel tijdens het eerste kwartaal van het jaar.

Art. 23.

De Algemene Vergadering kiest de leden van de Algemene Raad van het Instituut, maakt de jaarstukken van het Instituut op en verleent decharge aan de Algemene Raad.

HOOFDSTUK III.

WERKING VAN HET INSTITUUT.

AFDELING I.

De verschillende Raden van het Instituut.

Art. 24.

De verkiezingen voor de aanwijzing van de leden van de Algemene Raad en van de leden van de Tuchtraden geschieden bij geheime stemming op de door de Koning te bepalen wijze.

Al de leden van het Instituut, die op de tabel zijn ingeschreven, nemen deel aan de verkiezing van de Algemene Raad, met uitzondering van degenen tegen wie een schorsingsstraf is uitgesproken. Voor elke niet verantwoorde onthouding bij de stemming kunnen tuchtstraffen worden opgelegd.

Art. 25.

§ 1. — Geen enkel lid van het Instituut mag gelijktijdig een mandaat in de Algemene Raad en een mandaat in de Tuchtraad uitoefenen.

§ 2. — De mandaten in een Raad van het Instituut nemen een einde ingevolge het verlies van een der voorwaarden tot verkiesbaarheid, ingevolge ontslag of ingevolge vervallenverklaring.

Art. 20.

Les décisions des Conseils de Discipline peuvent faire l'objet d'un recours devant la Cour d'Appel de Bruxelles; l'appel est introduit par simple requête adressée au Président de la Cour et dénoncée au Conseil Général de l'Institut dans un délai de 30 jours.

SECTION III.

L'Assemblée Générale.

Art. 21.

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes inscrites à l'un des tableaux de l'Institut et de celles qui ont obtenu l'autorisation visée aux articles 1 et 4.

Art. 22.

L'Assemblée Générale se réunit chaque année sur convocation du Conseil Général et ce dans le premier trimestre de l'année.

Art. 23.

L'Assemblée Générale élit les membres du Conseil Général de l'Institut, arrête les comptes annuels de l'Institut et donne décharge au Conseil Général.

CHAPITRE III.

FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUT.

SECTION PREMIERE.

Les divers Conseils de l'Institut.

Art. 24.

Les élections pour la désignation des membres du Conseil Général et la désignation des membres des Conseils de Discipline se font, au scrutin secret, selon des modalités à déterminer par le Roi.

Tous les membres de l'Institut inscrits au tableau, participent à l'élection du Conseil Général, à l'exception de ceux soumis à une peine de suspension. Toute abstention injustifiée au scrutin est passible de sanctions disciplinaires.

Art. 25.

§ 1^{er}. — Aucun membre de l'Institut ne peut exercer simultanément un mandat au sein du Conseil Général et un mandat au sein d'un Conseil de Discipline.

§ 2. — Les mandats au sein d'un Conseil de l'Institut prennent fin par la perte d'une des conditions d'éligibilité, par la démission ou la déchéance.

§ 3. — Het mandaat van de verkozen leden van een Raad van het Instituut vervalt van rechtswege:

1° wanneer zij, in laatste aanleg, een tuchtstraf oplopen;

2° wanneer zij tot een criminele straf werden veroordeeld bij een arrest dat in kracht van gewijsde is gegaan.

Zij kunnen eveneens bij beslissing van Algemene Vergadering van hun mandaat worden vervallen verklaard, wanneer zij tot een correctionele straf werden veroordeeld bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan.

§ 4. — Elk lid dat wordt afgevaardigd of aangeduid ter vervanging van een lid wiens mandaat vóór het normale einde vacant is geworden, voleindigt het mandaat van zijn voorganger.

Art. 26.

Al de leden van de Raden van het Instituut zijn stemgerechtigd, met uitzondering van de rechtskundige bijzitters.

Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitters van de Raden beslissend.

De Koning bepaalt, voor elk orgaan van het Instituut, het voor de geldigheid van zijn beraadslagingen vereiste quorum, evenals de regels van bijeenroeping.

AFDELING II.

Procedure en Beroep.

Art. 27.

De Algemene Raad mag de inschrijving op een lijst van stagiairs of op een tabel van het Instituut, alsmede de machtiging bedoeld in de artikelen 1 en 4, slechts weigeren, of slechts uitspraak doen in tuchtzaken, wanneer de betrokkene bij een ter post aangetekend schrijven, dat ten minste dertig dagen vooraf is verzonden, gedagvaard werd om voor hem te verschijnen.

De betrokkene mag mondeling of schriftelijk verweermiddelen doen gelden. Hij mag zich door een of meer advocaten doen bijstaan, evenals door een of meer leden van het Instituut.

Hij kan wrakingen doen in de gevallen als bepaald in artikel 44 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

Dezelfde procedure is toepasselijk voor de beslissingen van de Tuchtraden.

Art. 28.

De beslissingen van de Algemene Raad van het Instituut en van de Tuchtraden worden met redenen omkleed. Zij moeten binnen acht dagen nadat zij zijn uitgesproken bij een ter post aangetekend schrijven aan de betrokken partij worden betekend.

De betekening vermeldt, op straffe van nietigheid, de middelen van beroep die voor de betrokken partij openstaan, alsmede de procedure die moet gevolgd worden om ze op gang te brengen.

Art. 29.

De partij tegen welke een beslissing bij verstek werd getroffen, kan binnen een termijn van dertig dagen verzet aantekenen.

§ 3. — Les membres élus, d'un Conseil de l'Institut sont déchus de plein droit de leur mandat:

1° lorsqu'ils sont frappés, en dernier ressort, d'une peine disciplinaire;

2° lorsqu'ils ont été condamnés à une peine criminelle par un arrêt coulé en force de chose jugée.

Ils peuvent également être déchus de leur mandat par décision de l'Assemblée Générale lorsqu'ils ont été condamnés à une peine correctionnelle par un jugement coulé en force de chose jugée.

§ 4. — Tout membre délégué ou désigné en remplacement d'un membre dont le mandat est devenu vacant avant son expiration normale achève le mandat de son prédécesseur.

Art. 26.

Tous les membres des Conseils de l'Institut ont voix délibérative à l'exception des assesseurs juridiques.

En cas de parité de voix, celle des présidents des Conseils est déterminante.

Le Roi détermine, pour chaque organe de l'Institut, le quorum requis pour la validité de ses délibérations ainsi que les règles de convocation.

SECTION II.

De la Procédure et des Recours.

Art. 27.

Le Conseil Général ne peut prendre une décision de refus d'inscription sur une liste des stagiaires ou à un tableau de l'Institut une décision de refus de l'autorisation visée aux articles 1^{er} et 4 que si la personne intéressée a été citée par lettre recommandée à la poste, adressée au moins trente jours à l'avance, à comparaître devant lui.

L'intéressé peut faire valoir ses moyens oralement ou par écrit. Il peut se faire assister par un ou plusieurs avocats ainsi que par un ou plusieurs membres de l'Institut.

Il pourra exercer le droit de récusation dans les cas prévus à l'article 44 du Code de procédure civile.

La même procédure sera d'application pour les décisions des Conseils de Discipline.

Art. 28.

Les décisions rendues par le Conseil Général de l'Institut et les Conseils de Discipline sont motivées. Elles sont notifiées dans la huitaine de leur prononcé par lettre recommandée à la poste à la partie intéressée.

La notification indique, sous peine de nullité, les voies de recours ouvertes à la partie intéressée ainsi que la procédure à suivre pour les mettre en œuvre.

Art. 29.

La partie à charge de laquelle une décision par défaut a été rendue peut former opposition dans le délai de trente jours.

Het verzet moet, op straffe van nietigheid, bij een ter post aangetekend schrijven worden betekend aan de voorzitter van de Raad, die de beslissing heeft genomen.

De opposant die een tweede maal verstek geeft, is niet gerechtigd opnieuw verzet aan te tekenen.

Art. 30.

De in artikel 21 bepaalde termijn van dertig dagen gaat in de dag volgend op die waarop het aangetekend schrijven, waarmede de beslissing wordt betekend, ter post werd afgegeven.

Wanneer echter de beslissing bij verstek werd genomen, gaat de termijn voor het beroep slechts in op de dag volgend op die waarop de termijn voor het verzet een einde neemt.

Het Hof van beroep kan nochtans de betrokken partijen van het verval, voortvloeiend uit het verstrijken van de termijnen, ontheffen wanneer deze het bewijs leveren dat het hun volstrekt onmogelijk was van de betekening kennis te nemen en dat zij beroep hebben ingesteld binnen dertig dagen volgend op die waarop zij van de genomen beslissing kennis hebben gekregen.

Art. 31.

De beslissingen van de Tuchtraden zijn pas uitvoerbaar na het verstrijken van de termijnen van beroep en wanneer binnen deze termijnen geen beroep werd ingesteld.

AFDELING III.

Algemene bepalingen.

Art. 32.

De beslissingen van de verschillende Raden van het Instituut worden in een register ingeschreven. Zij worden ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de Algemene Raad.

De beslissingen van de Algemene Raad worden aan de Minister van Middenstand medegedeeld.

De leden van de onderscheiden organen van het Instituut zijn door het beroepsgeheim gehouden voor alles waarvan zij bij de uitoefening van hun mandaat kennis hebben gekregen.

Art. 33.

Het Instituut mag geen andere onroerende goederen in eigendom bezitten dan die welke noodzakelijk zijn voor het volbrengen van zijn taak.

Giften onder levenden of bij testament mogen alleen worden aanvaard na machtiging door de Koning.

Art. 34.

De werkingskosten van het Instituut worden gedekt door :

- 1° de inkomsten en opbrengsten van zijn patrimonium;
- 2° giften te zijnen bate;
- 3° de van zijn leden en van de stagiairs geïnde bijdragen waarvan het bedrag door de Algemene Raad wordt vastgesteld.

L'opposition est signifiée, sous peine de nullité, par lettre recommandée à la poste, adressée au président du Conseil qui a rendu la décision.

L'opposant qui fait défaut une seconde fois n'est plus recevable à former une nouvelle opposition.

Art. 30.

Le délai de trente jours fixé par l'article 21 court à partir du lendemain du jour où la lettre recommandée contenant notification de la décision a été déposée à la poste.

Au cas où la décision a été rendue par défaut, le délai d'appel ne commence toutefois à courir que le lendemain du jour où expire le délai d'opposition.

La Cour d'Appel peut, toutefois, relever les parties intéressées de la forclusion résultant de l'expiration des délais au cas où celles-ci justifient qu'elles se sont trouvées dans l'impossibilité absolue d'être atteintes par la notification et qu'elles ont introduit un recours dans les 30 jours qui suivent celui au cours duquel elles ont eu connaissance de la décision intervenue.

Art. 31.

Les décisions des Conseils de Discipline, ne sont exécutoires qu'à l'expiration des délais de recours et sauf introduction d'un recours dans ces délais.

SECTION III.

Dispositions générales.

Art. 32.

Les décisions des divers conseils de l'Institut sont consignées dans un registre. Elles sont signées par le président et le secrétaire du Conseil Général.

Les décisions du Conseil Général sont notifiées au Ministre des Classes Moyennes.

Les membres des divers organes de l'Institut sont tenus au secret professionnel pour tout ce qu'ils ont eu à connaître à l'occasion de l'exercice de leurs mandats.

Art. 33.

L'Institut ne peut posséder en propriété d'autres immeubles que ceux nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les libéralités entre vifs ou testamentaires ne pourront être acceptés qu'après l'autorisation du Roi.

Art. 34.

Les frais de fonctionnement de l'Institut sont couverts par :

- 1° les revenus et produits de son patrimoine;
- 2° les libéralités effectuées à son profit;
- 3° les cotisations perçues à charge de ses membres et des stagiaires et dont le montant est fixé par le Conseil Général.

Nalatigheid bij het betalen der bijdragen stelt de betrokkene aan tuchtstraffen bloot.

Art. 35.

§ 1. — Behoudens in geval van nieuwe tuchtvervolgingen kunnen de tuchtstraffen, welke minder zwaar zijn dan de schorsing of de schrapping, niet worden ingeroepen tegen een lid van het Instituut of tegen een stagiair, wanneer een termijn van vijf jaar is verstreken sedert die straffen definitief zijn geworden zonder dat de betrokkene een nieuwe tuchtstraf heeft opgelopen.

§ 2. — Elk lid van het Instituut en elke stagiair, die een of meer tuchtstraffen van schorsing, of een straf van schrapping heeft opgelopen, kan bij de Algemene Raad een aanvraag tot eerherstel indienen.

Die aanvraag is slechts ontvankelijk :

1° wanneer een termijn van vijf jaar is verlopen sedert de uitspraak van de jongste straf;

2° wanneer de aanvrager niet reeds eerherstel heeft bekomen;

3° wanneer de aanvrager reeds strafrechtelijk eerherstel heeft bekomen, ingeval een van de tuchtstraffen werd toegepast wegens een feit dat tot een strafrechtelijke veroordeling aanleiding heeft gegeven.

§ 3. — De beslissing waarbij eerherstel wordt verleend, maakt voor de toekomst een einde aan al de gevolgen van de straffen waarop de beslissing slaat.

TITEL III.

DE STAGE.

Art. 36.

Niemand kan op een lijst van de stagiairs van het Rijksinstituut voor onroerende goederen worden ingeschreven, wanneer hij niet voldoet aan de volgende voorwaarden :

B. — Wat betreft de inschrijving voor de stage als makelaar in onroerende goederen :

1° 21 jaar oud zijn;

2° voldoen aan de in artikel 9, 1°, gestelde voorwaarde;

3° houder zijn van een diploma van hoger middelbaar onderwijs of van een titel uitgereikt door een onderwijsinstelling, daartoe door de Konings erkend, op de voordracht van de Minister van Middenstand na advies van de Algemene Raad van het Instituut.

B. — Wat betreft de inschrijving voor de stage als expert-adviseur in onroerende goederen :

hetzij :

gedurende vijf jaar vóór zijn inschrijving als makelaar in onroerende goederen zijn ingeschreven op de tabel van het Instituut;

hetzij :

1° 21 jaar oud zijn;

2° voldoen aan de in artikel 9, 1°, gestelde voorwaarde;

Le défaut de paiement des cotisations expose la personne en cause à des sanctions disciplinaires.

Art. 35.

§ 1^{er}. — Hormis le cas de nouvelles poursuites disciplinaires, les sanctions inférieures à celles de la suspension ou de la radiation ne peuvent être invoquées à charge d'un membre de l'Institut ou d'un stagiaire lorsqu'un délai de cinq ans s'est écoulé depuis que ces sanctions sont devenues définitives sans que la personne en cause ait encouru une nouvelle sanction disciplinaire.

§ 2. — Tout membre de l'Institut et tout stagiaire qui a encouru une ou plusieurs sanctions disciplinaires de suspension ou une peine de radiation peut introduire une demande de réhabilitation auprès du Conseil Général.

Cette demande n'est recevable que si :

1° un délai de cinq ans s'est écoulé depuis le prononcé de la dernière sanction;

2° le demandeur n'a pas déjà bénéficié de la réhabilitation;

3° le demandeur a obtenu la réhabilitation en matière pénale au cas où une des sanctions disciplinaires a été prise pour un fait ayant donné lieu à une condamnation pénale;

§ 3. — La décision accordant la réhabilitation fait cesser pour l'avenir tous les effets des sanctions auxquelles la décision s'applique.

TITRE III.

DU STAGE.

Art. 36.

Nul ne peut être inscrit sur une liste des stagiaires de l'Institut National Immobilier s'il ne remplit les conditions suivantes :

A. — Pour l'inscription au stage d'agent immobilier :

1° être âgé de 21 ans;

2° satisfaire à la condition visée à l'article 9, 1°;

3° être porteur d'un diplôme de l'enseignement moyen du degré supérieur ou d'un titre délivré par un établissement d'enseignement agréé à cette fin par le Roi, sur proposition du Ministre des Classes Moyennes après avis du Conseil Général de l'Institut.

B. — Pour inscription au stage d'expert-conseil immobilier :

soit :

avoir été inscrit comme agent immobilier au tableau de l'Institut pendant les cinq années précédant son inscription;

soit :

1° être âgé de 25 ans;

2° satisfaire à la condition visée à l'article 9, 1°;

3° houder zijn van een diploma van doctor in de rechten, van licentiaat in het notariële recht, van architect, van landmeter, van burgerlijk ingenieur of van enig ander universitair diploma dat door de Algemene Raad van het Instituut als gelijkwaardig is erkend.

Art. 37.

De Koning bepaalt, na advies van de Algemene Raad van het Instituut :

1° de voorwaarden waaraan de aanneming van de inrichtingen is onderworpen, wat betreft het programma der leerstoffen;

2° de voorwaarden van gelijkwaardigheid van de in het buitenland afgeleverde diploma's.

Art. 38.

Het Instituut organiseert voor hen die op een tabel van het Instituut wenschen ingeschreven te worden, de bij artikel 9, 2°, bepaalde stage.

De duur van de stage bedraagt drie jaar zowel voor de makelaars in onroerende goederen als voor de expert-adviseurs in onroerende goederen.

Het reglement van de stage bepaalt de bijzondere regelen van de stage, de wederzijdse rechten en plichten van stage-meesters en stagiairs, alsmede de bij de bezoldiging van de stagiairs in acht te nemen regelen en voorschriften.

Art. 39.

Het einde-stage-examen wordt georganiseerd overeenkomstig het door de Algemene Raad van het Instituut vastgestelde stagereglement.

Art. 40.

De Algemene Raad van het Instituut kan geheel of gedeeltelijk van de stage alsmede van het einde-stage-examen vrijstellen de personen die aan de in artikel 36 bepaalde voorwaarden voldoen en in het buitenland het beroep kennelijk gedurende meer dan vijf jaar hebben uitgeoefend.

TITEL IV.

STRAFFEN.

Art. 41.

Iedere inbreuk op het bepaalde in de artikelen 1, 2 en 4 wordt gestraft met gevangenisstraf van drie maanden en met geldboete van 5.000 frank tot 10.000 frank per overtreding.

TITEL V.

OVERGANGSBEPALINGEN.

Art. 42.

De in artikel 9, 2°, van deze wet bepaalde stage als makelaar in onroerende goederen is niet toepasselijk op de

3° être porteur d'un diplôme de docteur en droit, de licencié en droit notarial, d'architecte, de géomètre, d'ingénieur civil ou de tout autre diplôme universitaire dont le Conseil Général de l'Institut aura reconnu l'équivalence.

Art. 37.

Le Roi détermine après avis du Conseil Général de l'Institut :

1° les conditions auxquelles est soumise l'agrément des établissements en ce qui concerne le programme des matières;

2° les conditions d'équivalences des diplômes délivrée à l'étranger;

Art. 38.

L'Institut organise pour ceux qui souhaitent être inscrits à un tableau de l'Institut, le stage prévu à l'article 9, 2°.

La durée du stage est de trois ans tant pour les agents immobiliers que pour les experts-conseils immobiliers.

Le règlement du stage détermine les modalités du stage, les droits et obligations respectifs des maîtres de stage et des stagiaires, ainsi que les règles et les modalités de la rémunération des stagiaires.

Art. 39.

L'examen de fin de stage est organisé suivant le règlement de stage arrêté par le Conseil Général de l'Institut.

Art. 40.

Le Conseil Général de l'Institut peut dispenser en tout ou en partie du stage ainsi que de l'examen de fin de stage, les personnes remplissant les conditions fixées à l'article 36 ayant exercé la profession de façon notoire à l'étranger, pendant plus de cinq ans.

TITRE IV.

SANCTIONS.

Art. 41.

Toute infraction aux dispositions aux articles 1^{er}, 2 et 4 est punie d'une peine de prison de trois mois et d'une amende de 5.000 à 10.000 francs par infraction.

TITRE V.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Art. 42.

La condition de stage d'agent immobilier, prévue à l'article 9, 2°, de la présente loi n'est pas applicable aux

personen die, op de datum waarop deze wet is bekendgemaakt, gedurende ten minste drie jaar als zelfstandige het beroep van makelaar in onroerende goederen hebben uitgeoefend en hun beroepsbekwaamheid bewijzen hetzij door een getuigschrift van een sedert ten minste twee jaar bestaande beroepsvereniging, hetzij door een bekwaamheidsexamen, waarvan het programma en de bijzondere regelen door de Koning worden vastgesteld.

De in artikel 9, 2°, van deze wet bepaalde stage als expert-adviseur in onroerende goederen is niet toepasselijk op de personen die, op de datum waarop deze wet is bekendgemaakt, gedurende ten minste vijf jaar als zelfstandige het beroep van makelaar in onroerende goederen van expert-adviseur in onroerende goederen hebben uitgeoefend en hun beroepsbekwaamheid bewijzen hetzij door een getuigschrift van een sedert ten minste twee jaar bestaande beroepsvereniging, hetzij door een bekwaamheidsexamen, waarvan de programma's en de bijzondere regelen door de Koning worden vastgesteld.

Van het getuigschrift of van het bekwaamheidsexamen zijn vrijgesteld de personen die het beroep van makelaar in onroerende goederen gedurende ten minste vijf jaar als zelfstandige hebben uitgeoefend en houder zijn van een universitair diploma of gedurende die periode door een rechtbank of door een erkende hypotheicaire, verzekerings- of spaarinstelling als expert in onroerende goederen zijn aangesteld.

Art. 43.

Binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet, richt de Koning een erkenningscommissie en een commissie van beroep inzake erkenning op, die tot taak hebben uitspraak te doen over de aanvragen om toepassing van artikel 42, ingediend binnen zes maanden na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* van het besluit waarbij zij worden opgericht.

De erkenningscommissie en de commissie van beroep inzake erkenning omvatten ieder een Franstalige en een Nederlandstalige kamer. De bevoegdheid van ieder van deze kamers wordt bepaald bij toepassing van artikel 12 van deze wet.

Iedere kamer van de erkenningscommissie is samengesteld uit :

1° een voorzitter, gekozen onder de magistraten of de advocaten die de voorwaarden vervullen welke vereist zijn om de functie van rechtskundig bijzitter bij een Raad van het Instituut waar te nemen;

2° een professor uit het universitair onderwijs of van een hoger handelsinstituut;

3° twee makelaars in onroerende goederen en twee experten-adviseurs in onroerende goederen die ten minste 35 jaar oud zijn en het beroep gedurende ten minste tien jaar hebben uitgeoefend.

Iedere kamer van de commissie van beroep inzake erkenning is samengesteld uit :

1° een voorzitter, gekozen onder de magistraten of de advocaten die de voorwaarden vervullen welke vereist zijn om de functie van rechtskundig bijzitter bij een Raad van het Instituut waar te nemen;

2° een professor uit het universitair onderwijs of aan een hoger handelsinstituut;

3° twee makelaars in onroerende goederen en twee experten-adviseurs in onroerende goederen, die ten minste 40 jaar oud zijn en gedurende ten minste vijftien jaar het beroep hebben uitgeoefend.

personnes qui à la date de la publication de la présente loi ont exercé, comme indépendant, pendant trois ans au moins la profession d'agent immobilier et qui justifient de leur aptitude soit par une attestation d'une organisation professionnelle existant depuis au moins deux ans, soit par un examen d'aptitude dont le programme et les modalités seront déterminés par le Roi.

La condition de stage d'expert-conseil immobilier, prévue à l'article 9, 2°, de la présente loi n'est pas applicable aux personnes qui à la date de la publication de la présente loi ont exercé, comme indépendant, pendant cinq ans au moins la profession d'agent immobilier et d'expert-conseil immobilier et qui justifient de leur aptitude soit par une attestation d'une organisation professionnelle existant depuis au moins deux ans, soit par un examen d'aptitude dont les programmes et les modalités seront déterminés par le Roi.

Sont dispensés de la fourniture de cette attestation ou de l'examen d'aptitude les personnes qui, ayant exercé, comme indépendant, la profession d'agent immobilier pendant cinq ans au moins, sont titulaires d'un diplôme de degré universitaire ou ont été désignées pendant cette période en qualité d'expert immobilier par un tribunal ou un organisme hypothécaire, d'assurance ou d'épargne reconnu.

Art. 43.

Dans les trois mois de la publication de la présente loi, le Roi constituera une Commission d'agrégation et une Commission d'agrégation d'appel qui auront pour mission de statuer sur les demandes d'application de l'article 42 introduites dans les six mois qui suivent la publication au *Moniteur belge*, de l'arrêté qui les constitue.

La Commission d'agrégation et la Commission d'agrégation d'appel comprendront chacune une chambre d'expression française et d'une chambre d'expression néerlandaise. La compétence de chacune de ces chambres sera déterminée par application de l'article 12 de la présente loi.

Chacun des chambres de la Commission d'agrégation sera composée :

1° d'un président choisi parmi les magistrats ou les avocats réunissant les conditions exigées pour assumer les fonctions d'assesseur juridique auprès d'un Conseil de l'Institut;

2° d'un professeur de l'enseignement universitaire ou d'un institut supérieur de commerce;

3° de deux agents immobiliers et deux experts-conseils immobiliers âgés d'au moins 35 ans et ayant exercé la profession pendant dix ans au moins.

Chacune des chambres de la Commission d'agrégation d'appel sera composée :

1° d'un président choisi parmi les magistrats ou les avocats réunissant les conditions exigées pour assumer les fonctions d'assesseur juridique d'un Conseil de l'Institut;

2° d'un professeur de l'enseignement universitaire ou d'un institut supérieur de commerce;

3° de deux agents immobiliers et deux experts-conseils immobiliers âgés d'au moins 40 ans et ayant exercé la profession pendant quinze ans au moins.

Iedere commissie wordt bijgestaan door een ambtenaar van het Ministerie van Middenstand, die de functie van secretaris waarneemt.

De Koning kan voor ieder lid van deze commissies plaatsvervangende leden aanwijzen en, naar gelang van de noodzakelijkheid, verschillende kamers van ieder taalsysteem oprichten.

De benoeming van een makelaar in onroerende goederen of van een expert-adviseur in onroerende goederen tot effectief of plaatsvervangend lid van een erkenningscommissie geeft recht om als lid van het Rijksinstituut voor onroerende goederen te worden erkend.

De Commissies kunnen alleen dan geldig zetelen, als twee derde van de leden of hun plaatsvervaarders aanwezig zijn, onder wie de voorzitter en de professor die er deel van uitmaakt.

Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

De Koning stelt de regelen inzake de werking van deze commissies vast.

Vooraleer besloten wordt de toepassing van artikel 42 te weigeren, wordt de verzoeker voor de betrokken commissie opgeroepen om over de redenen tot weigering te worden gehoord. De gestelde vragen en de verstrekte uitleg worden opgenomen in een proces-verbaal, dat door de leden van de commissie en de verzoeker wordt ondertekend; dit proces-verbaal wordt aan het dossier van de verzoeker toegevoegd.

Elke beslissing tot weigering moet de redenen van de weigering vermelden: deze worden aan de verzoeker ter kennis gebracht samen met de verwerping van zijn verzoek. De verzoeker mag zich door een raadsman laten bijstaan.

De Koning bepaalt binnen welke termijnen en volgens welke regelen beroep moet worden ingesteld.

Art. 44.

Met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 42 en 43, wordt deze wet van kracht vijftien maanden na de bekendmaking van het in artikel 43 bedoelde besluit.

Binnen drie maanden na deze inwerkingtreding zullen de eerste verkiezingen voor de samenstelling van de Algemene Raad worden gehouden op verzoek van de Minister van Middenstand en overeenkomstig door de Koning te bepalen regelen.

De kosten van de eerste verkiezingen en van de werking gedurende het eerste jaar zullen door de Schatkist worden voorgeschoten en binnen een termijn van drie jaar ten laste van het Instituut worden teruggevorderd.

Art. 45.

De Algemene Raad kan de duur van de stage inkorten voor hen die het bewijs leveren een stage te hebben volbracht in een beroepsvereniging als bedoeld in artikel 42.

23 maart 1965.

Chaque Commission sera assistée d'un fonctionnaire du Ministère des Classes Moyennes qui assumera les fonctions de secrétaire.

Le Roi peut désigner pour chacun des membres de ces Commissions des membres suppléants et constituer au besoin, plusieurs chambres de chaque régime linguistique.

La nomination d'un agent immobilier ou d'un expert-conseil immobilier comme effectif ou suppléant d'une commission d'agrégation ou d'une Commission d'agrégation d'appel vaut droit d'agrégation comme membre de l'Institut National Immobilier.

Les Commissions ne peuvent siéger valablement que si les deux tiers des membres ou leurs suppléants sont présents et que si parmi eux, figurent le président et le professeur qui en fait partie.

Le président a voix prépondérante en cas de parité des voix.

Le Roi fixe les modalités de fonctionnement de ces Commissions.

Avant toute décision de refus d'application de l'article 42, le requérant est convoqué devant la Commission intéressée pour être entendu au sujet des motifs de refus. Les questions posées et les explications fournies font l'objet d'un procès-verbal signé par les membres de la commission et le requérant; ce procès-verbal est versé au dossier de celui-ci.

Toute décision de refus doit contenir les motifs du refus, ceux-ci sont notifiés au requérant en même temps que le rejet de sa demande. Le requérant peut se faire assister d'un conseil.

Le Roi fixera les délais dans lesquels l'appel doit être interjeté et les modalités de recours.

Art. 44.

A l'exception des dispositions prévues aux articles 42 et 43, la présente loi entre en vigueur quinze mois après publication de l'arrêté prévu à l'article 43.

Dans les trois mois de cette entrée en vigueur, les premières élections pour la constitution du Conseil Général auront lieu à la diligence du Ministre des Classes Moyennes et selon des modalités qui seront déterminées par le Roi.

Les frais des premières élections et de fonctionnement pendant la première année seront avancés par le trésor et recouverts à charge de l'Institut dans un délai de trois ans.

Art. 45.

Le Conseil Général peut réduire la durée du stage au profit des personnes justifiant avoir accompli une période de stage au sein d'une association professionnelle visée à l'article 42.

23 mars 1965.

A. FIMMERS.