

**COMMISSION DES FINANCES ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES**  
**COMMISSIE VOOR DE FINANCIËN EN DE ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN****SÉANCE DU MERCREDI 5 FÉVRIER 1997**  
**VERGADERING VAN WOENSDAG 5 FEBRUARI 1997****SOMMAIRE :**

## DEMANDE D'EXPLICATIONS (Discussion):

Demande d'explications de M. Hatry au ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises sur «l'absence de toute règle de déontologie régissant la profession de syndic».

*Orateurs* : **MM. Hatry, Weyts, M. Pinxten**, ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises, p. 692.

**INHOUDSOPGAVE :**

## VRAAG OM UITLEG (Bespreking):

Vraag om uitleg van de heer Hatry aan de minister van Landbouw en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen over «het ontbreken van deontologische regels voor het beroep van syndic».

*Sprekers* : **deheren Hatry, Weyts, deheer Pinxten**, minister van Landbouw en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, blz. 692.

PRÉSIDENCE DE **M. HATRY**, PRÉSIDENT  
VOORZITTERSCHAP VAN **DE HEER HATRY**, VOORZITTER

La séance est ouverte à 10 h 25.  
De vergadering wordt geopend om 10.25 uur.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. HATRY AU MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES SUR «L'ABSENCE DE TOUTE RÈGLE DE DÉONTOLOGIE RÉGISSANT LA PROFESSION DE SYNDIC»

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER HATRY AAN DE MINISTER VAN LANDBOUW EN DE KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN OVER «HET ONTBREKEN VAN DEONTOLOGISCHE REGELS VOOR HET BEROEP VAN SYNDICUS»

**M. le président.** — L'ordre du jour appelle ma demande d'explications au ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises sur «l'absence de toute règle de déontologie régissant la profession de syndic».

Chers collègues, le Sénat a bien voulu confier à la commission des Finances et des Affaires économiques le soin de traiter la demande d'explications que j'ai adressée au ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises concernant le statut des agents immobiliers exerçant la profession de syndic.

Cette matière revêt une très grande importance, non seulement pour ceux qui exercent cette profession — près de 10 000 personnes si les chiffres communiqués par l'institut sont corrects — mais aussi pour les dizaines voire les centaines de milliers de copropriétaires vivant dans des immeubles urbains à étages.

Un tel sujet mériterait donc de susciter l'intérêt, sinon de la population, au moins des médias, mais ceux-ci ne bénéficient pas de l'information adéquate. J'ai, par exemple, appris que le réseau Internet ne recevait des informations que sur les demandes d'explications traitées en séance plénière du Sénat. Dans de telles conditions, comment les séances publiques de commission peuvent-elles avoir le moindre retentissement ?

Depuis le début de cette législature, chaque fois que j'ai eu l'occasion de participer aux réunions du bureau, et, par écrit, une dernière fois en novembre 1996, je me suis efforcé — malheureusement sans succès jusqu'à présent — d'attirer l'attention de ce dernier sur le caractère, que je qualifierais de kafkaïen, de ce type de réunions prétendument publiques.

En effet, des réunions soi-disant publiques de commission sont organisées pour traiter de matières souvent importantes alors que l'on cherche des thèmes pour «meubler» les rares séances plénières encore tenues au Sénat, à raison d'un demi-jour ou d'un jour par semaine seulement.

Je déplore la manière dont le Sénat fonctionne actuellement. J'ai tenu à le répéter à l'occasion de cette séance publique, à laquelle participent le ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises, son collaborateur, deux collègues parlementaires ainsi que les services du Sénat, que je remercie.

J'en ai ainsi terminé avec ce commentaire, que j'ai développé en guise de préambule à ma demande d'explications, et dont, je l'espère, les membres du bureau auront un écho.

Je prie Mme Van der Wildt de me remplacer à la présidence afin que je puisse développer ma demande d'explications.

*Mme Van der Wildt, vice-présidente,  
prend la présidence de l'assemblée*

**Mme la présidente.** — La parole est à M. Hatry pour développer sa demande d'explications.

**M. Hatry** (PRL-FDF). — Madame la présidente, le sujet que j'aborde n'est pas neuf puisqu'il a déjà été débattu en commission de la Justice — et ce durant près de deux ans — sous la précédente législature, à l'occasion de la réforme de la loi sur la copropriété.

La loi qui crée, en fait, un monopole en faveur des agents immobiliers pour l'exercice de la fonction de syndic d'immeuble porte la date du 30 juin 1994 et est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1995.

Les copropriétés, qui étaient dans le passé des associations de fait, sont donc aujourd'hui dotées de la personnalité juridique, ce qui est un progrès mais elle les oblige aussi à désigner un syndic.

Quelle était la pratique antérieurement ? Très souvent, cette fonction était exercée par un copropriétaire ou, parfois, par un gérant. Cependant, les compétences de ce gérant, le mode d'exercice et le mode de surveillance de la gérance étaient laissés très librement à l'appréciation des copropriétaires, souvent par l'intermédiaire d'un conseil de gérance ou du président de ce dernier. Les contrôles s'exerçaient donc d'une tout autre façon.

À présent, du fait de la désignation obligatoire d'un syndic, des pouvoirs minima sont bien définis. Donc, toute copropriété forcée, c'est-à-dire en pratique tous les immeubles à appartements du Royaume, est dotée de la personnalité juridique. Il s'agit en soit d'une excellente mesure dont la nécessité se faisait sentir depuis longtemps. Désormais, il est obligatoire d'élaborer un acte de base, un règlement de copropriété et, surtout, de désigner un syndic. Je souligne le caractère impératif de cette désignation, quelle que soit la taille de la copropriété, sans aucune exception. Théoriquement, une copropriété de deux appartements doit donc désigner un syndic, tout comme une copropriété de 500 appartements.

La fonction de syndic est donc devenue extrêmement importante au niveau de la gestion de la copropriété. En effet, ce syndic jouit impérativement des pouvoirs minima qui sont fixés par la loi du 30 juin 1994, à l'article 577, 8°, paragraphes 3 et 4. Le contenu du paragraphe 3 est tout à fait illustratif de l'importance du rôle de ce syndic. Il stipule en effet que quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, ou, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Je rappelle qu'autrefois, c'était le conseil de gérance ou son président qui convoquait l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation de consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre visé par un autre article. Il doit exécuter et faire exécuter les décisions, accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire, se substituant donc à l'ancien conseil de gérance. Il doit également administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Il s'agit là d'une responsabilité considérable, compte tenu de l'importance des sommes manipulées par la copropriété de grands immeubles du type Amelinckx. Souvenons-nous d'ailleurs de la faillite Amelinckx qui a entraîné la disparition de fonds énormes, au détriment des copropriétaires.

Le syndic doit également représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes et fournir le relevé des dettes visées à un autre article, et ce dans les quinze jours de la demande qui en est faite par le notaire.

Le paragraphe 4 de l'article 557, 8°, de la même loi énonce que le syndic est seul responsable de sa gestion et qu'il ne peut déléguer ses pouvoirs sans accord de l'assemblée générale, et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Tels sont les pouvoirs minima d'un syndic à l'échelon d'une copropriété. La nouvelle loi permet d'aller au-delà mais pas en deça de ces compétences.

À l'époque, en commission de la Justice, j'avais formulé un certain nombre de propositions en matière de déontologie, qui devaient notamment amener le syndic à n'assumer ni directement, ni indirectement, ni pour lui-même, ni pour un membre de sa famille, ni pour une société dont il est actionnaire ou mandataire, des activités de marchand de biens, de promoteur ou de lotisseur. Le même amendement stipulait qu'il n'aurait le droit d'accepter des ristournes sur des contrats de fournitures ou de services qu'au nom et pour compte de la copropriété. Je rappelle que les commissions souvent occultes que les syndics touchent, par exemple sur les fournitures de mazout ou les contrats d'assurance, constituent véritablement une plaie. Malheureusement, les amendements introduits à l'époque en commission de la Justice n'ont pas été acceptés par le ministre.

Nous avons également demandé que le syndic soit obligé, avant de prendre ses fonctions, de donner une caution, une garantie, dont le montant devait être déterminé par le Roi en fonction de l'importance de l'immeuble, précisément pour éviter le renouvellement de faillites du type de celle d'Amelinckx que j'ai rappelée il y a un moment. Nous souhaitions également que le syndic déclare obligatoirement toutes les gérances qu'il assume pour déceler, en particulier, d'éventuels conflits d'intérêts qu'il aurait dû signaler aux copropriétaires concernés. Ces aspects n'ont pas été repris dans la loi. La législation étant restée muette quant aux commissions, aux conflits d'intérêts, à la caution, il était d'autant plus important d'exiger de l'Institut professionnel des agents immobiliers des règles de déontologie particulièrement rigoureuses.

Le rapport du Sénat qui a précédé le vote de la loi contient cependant une esquisse de code déontologique émanant du ministre de la Justice de l'époque, Melchior Wathelet, mais elle n'a donné aucune satisfaction à la commission. En effet, peu de membres appréciaient ce texte. De plus, la seule disposition qui traitait des honoraires, ne fixait que des honoraires minima. En d'autres termes, la déontologie se contentait de déterminer des seuils minima, précisément pour éviter toute concurrence interne à la profession, à l'image de ce qui existe déjà dans d'autres professions, telle l'architecture, où cependant, les normes de déontologie ont été fortement contestées par les tribunaux au cours des dernières années. Par contre, il apparaît assez singulier qu'un code de déontologie n'aborde pas la question des honoraires maxima.

Cette prétendue note de déontologie fournie à la commission interdisait toute concurrence entre professionnels. Elle encourageait la dichotomie, en ce sens que lorsqu'un syndic reprenait la gérance d'un bien qui n'était plus aux mains du syndic précédent, des partages d'honoraires pouvaient éventuellement avoir lieu.

En raison de la carence de la législation et de l'absence de déontologie, j'ai interpellé votre prédécesseur, M. Bourgeois, quelques semaines avant l'adoption de la loi et, ensuite, quelque temps après celle-ci, M. Bourgeois ayant précisément la tutelle de l'Institut des professionnels de l'immobilier, comme vous l'avez aujourd'hui et qui est né de l'application de la loi relative à l'accès à la profession.

Parmi les suggestions que je formulais à cette occasion, figuraient notamment: la notion de cautionnement proportionnel à la valeur d'ensemble de la gestion d'une copropriété, l'interdiction de l'acceptation de commissions, occultes ou non, qui ne seraient pas intégralement ristournées à la copropriété, la mention impérative d'un certain nombre d'obligations comptables, des informations relatives aux conflits d'intérêts, la définition du secret professionnel, ainsi que la fixation d'honoraires minima et maxima raisonnables.

La presse s'est fait l'écho, dans ses éditions des mois de novembre et décembre 1996, d'avertissements que le ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises a adressés à l'Institut des professionnels de l'immobilier, en particulier sous l'angle de sommes abusives que ceux-ci percevaient sous la forme de jetons de présence lors de réunions de plus en plus nombreuses. Il était question de montants de l'ordre de 2 500 francs l'heure. Dans ces conditions, on comprend que le Conseil de la concurrence mette fin à ses activités s'il a appris ces chiffres!

Toutefois, en parcourant attentivement les articles de presse publiés à l'époque, c'est-à-dire voici deux mois, à la suite de votre intervention, j'ai constaté qu'ils ne faisaient nullement mention d'un code de déontologie ni quant à l'existence de celui-ci — je crois savoir qu'il n'est pas encore élaboré — ni quant aux conséquences de cette absence. Je trouve la phrase: *Vastgoedmakelaars ruziën over het Instituut met een tegenwind van een Vlaamse federatie*.

On lit dans les journaux que le ministre des P.M.E. tance les agents immobiliers, que Karel Pinxten estime les frais de fonctionnement de leur institut professionnel trop élevés — ce dernier serait trop généreux en jetons de présence et trop lent. Les professionnels répliquent qu'ils ont dû partir de zéro. Il faut préciser que le compte a commencé voici trois ans et, selon la presse, ils ne seraient encore nulle part!

Il est tout à fait légitime, monsieur le ministre, que vous ayez attiré l'attention de l'institut sur certains excès apparemment commis. Cependant, le code déontologique est, à mon sens, une première tâche à accomplir et vous semblez ne pas avoir soulevé cette question. Quand sera-t-il publié et quelles seront les règles déontologiques définies en la matière?

Les points que j'ai rappelés tout à l'heure, à savoir caution, interdiction de commissions occultes ou déclarées non ristournées, conflits d'intérêt, définition de la notion d'honoraires minima et maxima, devraient figurer dans ledit code de déontologie.

En Belgique, depuis le 1<sup>er</sup> août 1995, des dizaines de milliers d'immeubles sont gérés par des syndics — donc désignés obligatoirement en vertu de la loi du 30 juin 1994 — mais ces derniers ne sont soumis à aucune règle, sauf les lois générales.

Je ne veux certes pas jeter la pierre à l'ensemble de la profession: de très nombreux syndics sont tout à fait corrects et honnêtes. Il est tout à fait possible que 90% d'entre eux se conforment d'eux-mêmes à d'excellentes règles de déontologie qu'ils s'imposent eux-mêmes. Mais le fait que 5 ou 10% seulement ne respectent pas celles-ci justifierait la mise en place d'un code de déontologie relativement rigoureux.

Bon nombre d'abus sont commis en la matière, mais aucune mesure n'a été prise depuis l'entrée en fonction du gouvernement en mai 1995, soit depuis pratiquement deux ans.

Je vous demande, monsieur le ministre, de me communiquer l'état d'avancement de la mise au point de ce code de déontologie, les principales dispositions qui y figureront — ou celles qui n'y seront pas reprises — en particulier, parmi celles que j'ai mentionnées.

**De voorzitter.** — Het woord is aan de heer Weyts.

**De heer Weyts (CVP).** — Mevrouw de voorzitter, de mede-eigendom en het bestuur ervan, geven vaak aanleiding tot moeilijkheden. Wij ervaren dit reeds jaren als een belangrijk probleem. Een nieuwe wetgeving op de deontologie van het beroep van syndicus kan een stap zijn in de richting van een oplossing. Voor verschillende vrije beroepen bestaan er ordes. Ik denk aan de Orde van Advocaten, aan de Orde van Geneesheren. Zij waken over de deontologie van degenen die een bepaalde functie uitoefenen.

Wat de activiteiten van de syndicus betreft, gaat het in de eerste plaats om de naleving van het gemeen recht. De syndicus moet de opdracht vervullen die hem is toevertrouwd door de algemene vergadering van mede-eigenaars volgens een contract dat steunt op de algemene rechtsprincipes voor een goed beheer en dat ook voorziet in sancties in gevallen van misbruik, inbreuk op de contracten, misbruik van vertrouwen enzovoort. Dit valt allemaal onder het gemeen recht.

Kunnen de beroepsverenigingen hier niet optreden? Ik denk hier aan de confederatie van immobiliënbereopen, het CIB, dat een eigen modelcontract heeft opgesteld voor het verhuren van onroerende goederen. De leden van die federatie zijn moreel verplicht dat contract na te leven.

Moeten wij op het vlak van de deontologie wetgevend werk verrichten? Ik denk niet dat dit de bedoeling is.

**De heer Hatry (PRL-FDF).** — Mevrouw de voorzitter, als u mij toestaat, wil ik mijn standpunt even toelichten.

Je souhaiterais donc apporter une précision à l'intention de M. Weyts.

En réalité, la Confédération des agents immobiliers de Belgique constitue l'équivalent d'une organisation professionnelle, d'un syndicat de petites et moyennes entreprises. Elle peut certainement prendre l'initiative d'introduire des recommandations à l'égard de ses membres. Il n'y avait pas lieu de prévoir un autre dispositif, jusqu'au moment où l'accès à la profession a été accordé aux agents immobiliers, où un institut a été créé, distinct de la Confédération des agents immobiliers de Belgique, et où les membres de cet institut se sont vu conférer le monopole de la fonction de syndic. En effet, selon la loi sur l'accès à la profession, ceux qui relèvent d'un tel monopole sont tenus d'élaborer leur propre code de déontologie. Le ministre n'intervient pas sur le plan d'une telle réglementation, pas plus que nous. Tel n'est pas le sens de ma proposition, c'est la profession qui doit mettre sur pied son code de déontologie, lequel doit cependant être entériné par le ministre ayant en charge la réglementation en matière d'accès à la profession.

Je ne souhaite pas que nous légiférions dans ce domaine, mais j'aimerais que les professionnels de l'immobilier sortent enfin le fameux code de déontologie, puisque depuis le 1<sup>er</sup> août 1995, ils relèvent du monopole qui leur confère la gestion des immeubles en copropriété. Je ne demande pas non plus au ministre de le rédiger, ce n'est pas son rôle.

Par contre, monsieur le ministre, je voudrais que vous insistiez — et cela relève de vos compétences — pour que ce code, qui doit venir des professionnels, voie le jour. Évidemment, vous avez le droit de critiquer ce code sur certains points et de proposer des dispositions. Loin de moi aussi l'idée de nous inviter à légiférer ou à nous substituer à l'institut. Cette tâche ne nous revient donc pas non plus, à nous, parlementaires.

**De voorzitter.** — Het woord is aan de heer Weyts.

**De heer Weyts (CVP).** — Mevrouw de voorzitter, ik dank de heer Hatry voor de belangrijke toelichting. Ik kan mij nu volkomen aansluiten bij zijn opmerkingen en bij zijn vraag. Ik meende, ten onrechte, dat hij aandrong op wetgevend werk en daarbij had ik toch een aantal bedenkingen.

**Mme la présidente.** — La parole est à M. Pinxten, ministre.

**M. Pinxten,** ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises. — Madame la présidente, je voudrais tout d'abord dire un mot sur l'interférence entre la loi sur la copropriété du 30 juin 1994 et l'arrêté royal du 6 septembre 1993 relatif à la réglementation de la profession d'agent immobilier.

Comme M. Hatry vient de le souligner, la loi du 30 juin 1994 a modifié et complété certaines dispositions du Code civil, amélioré fondamentalement le cadre légal de la copropriété et accordé un rôle particulier au syndic.

L'arrêté royal du 6 septembre 1993 protège le titre et l'exercice de la profession d'agent immobilier et prévoit la fonction de syndic parmi les activités professionnelles de ces agents, sans toutefois parler de monopole. Cet arrêté, très court, stipule en son article 3 : « Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise, pour le compte de tiers, ... des activités d'administrateur de biens, assurant soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété... » On retrouve donc ici la fonction de syndic.

À l'article 4, il est dit que cette disposition fait néanmoins l'objet d'une limitation, c'est-à-dire que : « Ne tombent pas dans le champ d'application du présent article : premièrement, la personne qui exerce une des activités visées à l'article 3 en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usage professionnel constant pour autant qu'elles soient soumises à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue. » Cette exception signifie que, par exemple, les comptables agréés de l'Institut professionnel des comptables peuvent, sans être agent immobilier agréé, opérer à titre de syndic.

J'en viens à la deuxième exception : « Deuxièmement, la personne qui, tout en exerçant une des mêmes activités, ne fait que gérer son patrimoine familial ou le patrimoine dont elle est copropriétaire ou le patrimoine de la société dont elle est actionnaire ou associée. » Cela signifie que le syndic lui-même propriétaire ne doit pas être un agent immobilier agréé I.P.I. Dès lors, cette personne n'est pas autorisée à exercer au titre d'agent immobilier ou de stagiaire agent immobilier. L'exercice de la fonction de syndic n'est donc pas un monopole de l'agent immobilier agréé. Par conséquent, la déontologie en vigueur pour les agents immobiliers ne s'appliquera pas à quiconque assume la fonction de syndic pour des biens immobiliers en copropriété. Il faut donc bien faire la distinction.

En ce qui concerne la problématique de la déontologie des agents immobiliers agréés, l'Institut professionnel des agents immobiliers a été installé le 1<sup>er</sup> mars 1995 par arrêté royal du 17 février 1995. Sa mission essentielle est la rédaction de trois documents : un règlement d'ordre intérieur, un règlement de stage et, enfin, un code de déontologie. À l'heure actuelle, un avant-projet de ce code existe déjà et fait l'objet d'une concertation aussi bien avec mon département qu'avec mon cabinet.

Vous avez fait état de quelques articles de presse. Je reconnais que la lettre que j'avais envoyée à l'époque à l'institut s'est retrouvée trois ou quatre semaines plus tard dans les journaux, sans doute en raison de certaines divergences de vues existant au sein même de l'institut.

Le projet d'arrêté royal relatif au code de déontologie des agents immobiliers devra — après concertation avec mon département et mon cabinet — être soumis au Conseil des ministres et au Conseil d'État. Cela ne signifie pas qu'aujourd'hui les agents immobiliers ne doivent respecter aucune déontologie. En effet, certaines règles déontologiques tacites étaient et sont toujours d'application. Il ressort clairement des travaux préparatoires à la loi cadre du 1<sup>er</sup> mars 1976, sur laquelle est basé l'arrêté royal, que le législateur avait pour objectif : « que ces usages et habitudes soient appliqués jusqu'à ce qu'un code déontologique soit approuvé par arrêté royal ».

Enfin, en ce qui concerne la déontologie du syndic, l'avant-projet de déontologie rédigé par l'I.P.I. prévoit, dans sa version provisoire actuelle, une série de règles déontologiques destinées à l'agent immobilier en général, d'une part, et, d'autre part, des

règles déontologiques plus spécifiques pour l'agent immobilier-intermédiaire, l'agent immobilier-syndic et l'agent immobilier-régisseur.

De nombreuses propositions émises au Parlement lors de la discussion du projet de loi relatif à la copropriété se retrouvent également dans l'avant-projet de l'I.P.I. soit dans la première catégorie des règles générales, soit dans les règles spécifiques à l'agent immobilier syndic parmi lesquelles je citerai notamment: la garantie obligatoire de tous les fonds de tiers qu'il détient, l'interdiction d'accepter des avantages non prévus dans le contrat et liant à l'association des copropriétaires, le secret professionnel et l'obligation de fonctionner conformément au cahier des charges définissant ses obligations comptables.

J'espère que cette réponse apportera une certaine lumière quant à la situation actuelle.

**Mme la présidente.** — La parole est à M. Hatry.

**M. Hatry (PRL-FDF).** — Madame la présidente, je remercie monsieur le ministre de sa réponse qui couvre effectivement une bonne partie des questions que je lui ai posées. J'émettrai cependant ces quelques remarques.

D'abord, le droit civil général ne suffit pas car, pour entamer une procédure à l'encontre d'un syndic, il faut démontrer qu'il y a faute et liaison entre cette dernière et un dommage, ce qui est parfois extrêmement difficile. Il est donc absolument indispensable de définir un cadre plus précis s'appliquant aux cas concrets relatifs à la profession exercée par les syndics.

Compte tenu du stade avancé où nous trouvons en ce qui concerne la définition du rôle du syndic, il faut aller un peu plus loin et ne pas se contenter de dire: «Si un copropriétaire ou un ensemble de copropriétaires sont mécontents, ils peuvent se baser sur les règles générales du droit.» Il est à présent démontré qu'il convient de définir des obligations spécifiques à la profession. En effet, je pense qu'il est impossible de revenir à une règle générale.

Ensuite, les exceptions mentionnées par M. le ministre sont effectivement valables. Cependant, il est assez inhabituel que ce soit un comptable qui opère à ce titre. Je m'interroge: cela s'applique-t-il aussi aux notaires? (*Signe d'approbation du ministre.*)

Les notaires sont donc eux aussi exemptés et peuvent parfaitement jouer ce rôle. Par contre, le projet élaboré par la Chambre ne prévoyait pas expressément cette possibilité pour un copropriétaire. En commission de la Justice du Sénat, nous avons fait dire au ministre Wathelet que la possibilité absolue existait pour un copropriétaire — possédant par exemple un appartement sur trente — de jouer le rôle de syndic. Cependant, cette possibilité est assortie d'un élément restrictif car, naturellement, les interdictions frappant le syndic s'appliquent à ce copropriétaire. En d'autres termes, le syndic ne peut pas représenter un autre copropriétaire et ne peut recevoir de délégation de sa part, tout en étant lui-même copropriétaire de l'immeuble.

Je n'ai pas entendu le ministre mentionner le niveau des honoraires. Pense-t-on définir une norme quelconque, tant minimale que maximale? La version exposée en commission de la Justice par M. Wathelet prévoyait uniquement des minima. La version actuellement en cours d'élaboration contient-elle non seulement des minima mais également des maxima? Dans l'affirmative, je prie le ministre de bien vouloir m'apporter des précisions.

Dans un certain nombre de domaines que je viens d'évoquer, les règles tacites sont beaucoup plus laxistes que celles que l'on va introduire dans la déontologie. Je songe en particulier aux commissions perçues par les gérants sur les fournitures, les contrats d'assurances, etc. En l'espèce, la règle tacite est mauvaise et ne peut se perpétuer très longtemps.

Par ailleurs, je voudrais que le ministre esquisse une prévision de la chronologie future. Quand voit-il les professions lui soumettre un projet de code déontologique?

Je crois, monsieur le ministre, que cela relève uniquement de vos compétences. Si vous allez au Conseil des ministres c'est parce que vous le voulez bien. Toutefois, je ne suis pas sûr que vous y

êtes obligé car, en fait, le ministre en charge des Classes moyennes détient seul le pouvoir d'approuver de telles règles, dans le cadre de la loi d'accès à la profession. Je ne vous empêcherai pas d'accomplir cette démarche mais je vous rappelle que vous avez la responsabilité exclusive de l'approbation de la déontologie.

Je vous demande de bien vouloir décrire la chronologie que vous avez à l'esprit concernant l'approbation des règles déontologiques.

**Mme la présidente.** — La parole est à M. Pinxten, ministre.

**M. Pinxten,** ministre de l'Agriculture et des Petites et Moyennes Entreprises. — Madame la présidente, une négociation est en cours entre l'administration, le cabinet et l'institut. Je ne peux malheureusement en dire davantage sauf qu'à mon avis il convient de progresser le plus rapidement possible en vue de clarifier la situation. Je ne puis dès lors vous indiquer une chronologie précise.

Quant à votre question concernant les minima et les maxima, permettez-moi de vous lire un extrait du point 3.2.5 de l'avant-projet:

«a) Le montant des honoraires est fixé par écrit entre les parties.

b) Les honoraires doivent permettre la rentabilité de l'entreprise ainsi que l'honorabilité de la profession.

c) Sauf convention contraire, les honoraires des agents immobiliers seront acquis à la conclusion du contrat objet de la mission.

d) La T.V.A. et/ou autres taxes applicables sont à charge du contractant auquel incombe le paiement des honoraires.»

Ainsi que vous pouvez le constater, le texte ne prévoit aucune spécificité.

**De voorzitter.** — Het woord is aan de heer Weyts.

**De heer Weyts (CVP).** — Mevrouw de voorzitter, het principe is en blijft dat de erelonen vrij worden bepaald. Het invoeren van een minimum-barema is evenwel heel gebruikelijk, ook bij advocaten. Dat minimum-barema geldt bovendien als algemene norm. Het wordt steeds gehanteerd wanneer klacht wordt ingediend bij de Arbitragecommissie.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars kan in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld wegens de omvang van het gebouw of wanneer er abnormaal veel werk is geweest, daarvan afwijken en het ereloon van de syndicus verhogen. Ik vestig er echter nogmaals uitdrukkelijk de aandacht op dat het minimum barema de algemeen geldende norm is.

**De voorzitter.** — Het woord is aan minister Pinxten.

**De heer Pinxten,** minister van Landbouw en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen. — Wij nemen daarvan akte.

**Mme la présidente.** — L'incident est clos.

Het incident is gesloten.

Mesdames, messieurs, l'ordre du jour de la réunion publique de la commission des Finances et des Affaires économiques est ainsi épuisé.

De agenda van de openbare vergadering van de commissie voor de Financiën en de Economische Aangelegenheden is afgewerkt.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(La séance est levée à 11 h 05.)

(De vergadering wordt gesloten om 11.05 uur.)