

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2010-2011

17 MARS 2011

Proposition de loi créant un Institut professionnel des agents immobiliers francophone et un Institut professionnel des agents immobiliers néerlandophone

(Déposée par
Mme Anke Van dermeersch et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

Par la présente proposition de loi, nous entendons donner suite à un souhait exprimé récemment par la confédération flamande des professions immobilières (*Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen* — CIB Vlaanderen), la principale et la plus représentative des organisations professionnelles d'agents immobiliers, à savoir scinder l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), dont l'organisation est encore nationale, en un Institut professionnel des agents immobiliers francophone et un Institut professionnel des agents immobiliers néerlandophone. La loi proposée vise à conférer un fondement légal à cette scission.

La présente proposition de loi permet d'emblée de supprimer la procédure de vote très complexe existant au sein du Conseil national. Celle-ci visait en effet à museler la majorité flamande.

La structure nationale, prévue dans la loi-cadre Verhaegen du 1^{er} mars 1976, est aujourd'hui dépassée, et ce, pour plusieurs motifs. Le fonctionnement du Conseil national, de composition unitaire et paritaire, n'est pas efficace. En outre, la Chambre exécutive et la Chambre d'appel sont totalement scindées depuis la création de l'IPI. La scission du Conseil national, du Bureau et du budget ne peut dès lors plus constituer une étape infranchissable.

Il faut préciser que le problème de l'actuel IPI n'est pas d'ordre linguistique, mais qu'il tient au fait que, sur

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2010-2011

17 MAART 2011

Wetsvoorstel tot oprichting van een Nederlandstalig en een Franstalig Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

(Ingediend door
mevrouw Anke Van dermeersch c.s.)

TOELICHTING

Met dit wetsvoorstel willen de indieners tegemoetkomen aan de recentelijk geuite wens van de Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen (CIB Vlaanderen), de grootste en meest representatieve beroepsvereniging van vastgoedmakelaars, om het nog nationaal georganiseerde Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te splitsen in een Nederlandstalig en een Franstalig Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Het wetsvoorstel geeft hieraan wettelijke grondslag.

Met dit wetsvoorstel vervalt meteen de hele ingewikkelde stemprocedure binnen de Nationale Raad. Zij had immers als doel de Vlaamse meerderheid aan banden te leggen.

Vandaag is de nationale structuur, zoals voorzien in de kaderwet-Verhaegen van 1 maart 1976, om tal van redenen achterhaald. De unitaire en paritair samengestelde Nationale Raad werkt niet efficiënt. Daarnaast staat dat de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep reeds sinds de oprichting van het BIV volledig gesplitst zijn. De stap naar de splitsing van de Nationale Raad, het Bureau en de begroting kan dan ook niet meer onoverkomelijk zijn.

Het moet duidelijk zijn dat het probleem van het bestaande BIV geen taalprobleem is, maar wel dat de

bon nombre de domaines de la politique à mener, Flamands et francophones divergent. Cette divergence de vues est, dans une certaine mesure, la conséquence des différences culturelles mais, dans une plus large mesure, elle s'explique également par des différences organisationnelles et économiques. Les marchés de l'immobilier des différentes régions montrent de grandes différences et les législations applicables sont de plus en plus divergentes, si bien qu'elles développent tout naturellement leur logique spécifique. Nous songeons, à cet égard, aux dispositions relatives au logement, aux droits d'enregistrement et de succession, à l'aménagement du territoire, à la fiscalité, etc. En pratique, la législation fédérale est souvent appliquée différemment dans les diverses régions du pays.

Dans sa constellation nationale, l'IPI n'est pas suffisamment armé pour anticiper cette diversité de manière adéquate. *CIB Vlaanderen* (la Confédération des professions immobilières de Flandre) constate dès lors que la réglementation régionale n'est pas ou pas suffisamment suivie, en dépit de son importance croissante. La composition changeante du rôle linguistique empêche une interaction adéquate entre l'IPI et les autorités régionales dans l'élaboration et la mise en œuvre de la réglementation.

D'autre part, le secteur constate d'importantes divergences quant à la manière dont on conçoit l'organisation de l'immobilier, plus particulièrement en ce qui concerne la formation et l'accès à la profession, la formation permanente des titulaires de la profession et l'efficacité des assesseurs juridiques. D'importantes différences sont également constatées en ce qui concerne la conception de la bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne la politique du personnel, la mise hors jeu du Conseil national et le diktat imposé par une minorité à une majorité découlant de la composition paritaire néfaste (neuf néerlandophones et neuf francophones) du Conseil national. L'organisation actuelle de l'IPI n'offre, en effet, aucune garantie que la politique menée par l'Institut se fonde sur une majorité à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie. La Wallonie est à peine représentée (un sur neuf), les francophones bruxellois sont bien représentés (huit sur neuf) et la Flandre compte effectivement neuf élus dont huit sont toutefois exclus *de facto* de définition de la politique. La CIB estime qu'une minorité impose sa volonté à une majorité. La majorité des membres néerlandophones du Conseil national (huit sur neuf) ont souscrit à un programme visant la bonne organisation de la profession, le contrôle correct de la déontologie (notamment en ce qui concerne la formation professionnelle, l'assurance responsabilité professionnelle, la garantie par cautionnement des fonds détenus), l'instauration d'un stage instructif, le respect des intérêts du consommateur, l'attention accordée à tous les titulaires de la profession, les grandes et les petites agences, les intermédiaires et les syndics, etc.

Vlamingen en de Franstaligen op heel wat beleidsdomeinen een andere visie hebben. Dit heeft in zekere mate te maken met cultuurverschillen, maar in belangrijke mate ook met organisatorische en economische verschillen. De vastgoedmarkten in de verschillende gewesten zijn erg verschillend, ook de wetgeving van de gewesten groeit steeds verder uit elkaar, waardoor vanzelfsprekend een eigen logica ontstaat. We denken hierbij aan bepalingen inzake wonen, registratie- en successierechten, ruimtelijke ordening, fiscaliteit, enz. En in de praktijk wordt de federale wetgeving vaak anders toegepast in de verschillende landsgedeelten.

In haar nationale constellatie blijkt het BIV onvoldoende gewapend om accuraat in te spelen op deze diversiteit. CIB Vlaanderen stelt dan ook vast dat regionale regelgeving niet of onvoldoende wordt opgevolgd, ondanks haar toenemend belang. De wisselende taalrolsamenstelling maakt dat het BIV niet op passende wijze kan interacteren met de regionale overheden bij het tot stand komen en toepassen van regelgeving.

Voorts worden door de sector belangrijke verschillen in visie op de organisatie van de vastgoedmakelaardij vastgesteld, meer bepaald inzake de opleiding en toegang tot het beroep, de permanente vorming voor beroepsbeoefenaars en de slagkracht van de rechtskundige assessoren. Voorts worden belangrijke verschillen vastgesteld in de visie op behoorlijk bestuur en dan vooral met betrekking tot het personeelsbeleid, het buitenspel zetten van de Nationale Raad en de wilsoplegging van een minderheid aan een meerderheid als gevolg van de nefaste paritaire (negen Nederlandstalige en negen Franstalige leden) samenstelling van de Nationale Raad. De huidige organisatie van het BIV biedt immers geen garanties dat het beleid van het Instituut stoelt op een meerderheid in Brussel, Vlaanderen en Wallonië. Wallonië is nauwelijks vertegenwoordigd (één op negen), Franstalig Brussel is goed vertegenwoordigd (acht op negen) en Vlaanderen heeft wel negen gekozenen waarvan er evenwel acht *de facto* worden uitgesloten van het beleid. CIB: «Minderheid legt wil op aan meerderheid. De meerderheid van de Nederlandstalige leden van de Nationale Raad (acht op negen) hebben een programma onderschreven van degelijke organisatie van het beroep, correcte bewaking van de plichtenleer (onder meer inzake permanente vorming, verzekering beroepsaansprakelijkheid, waarborg derdengelden), leerrijke stage, respect voor de belangen van de consument, aandacht voor alle beroepsbeoefenaars, grote en kleine kantoren, bemiddelaars en syndici ...

Bien que 60 % des agents immobiliers néerlandophones aient largement approuvé ce programme (huit sur les neuf élus), celui-ci n'a pas été réalisé. Que du contraire, puisqu'on s'empresse de démolir tout le travail accompli ces dernières années... La majorité des membres francophones du Conseil national (neuf sur neuf) et le vice-président néerlandophone ont été élus sur la base d'un programme prévoyant des contributions moindres, un moindre contrôle de la déontologie, la suppression de la formation permanente. Aujourd'hui, ce programme est mis en œuvre par une majorité de neuf conseillers francophones et d'un conseiller néerlandophone (le vice-président néerlandophone), majorité qui, si elle est légitime, n'est en rien démocratique, fait remarquer la CIB.

La Flandre n'est donc pas représentée, bien que 60 % des membres soient néerlandophones! *CIB Vlaanderen* a dénoncé, à de multiples reprises, cette problématique, qui se pose avec d'autant plus d'acuité que le marché de l'immobilier connaît une évolution totalement différente selon les Régions.

À l'instar de la scission du barreau en un *Orde van Vlaamse balies* et un Ordre des barreaux francophones et germanophone, à celle des Conseils fédéraux des géomètres experts et de la scission en chantier de l'Ordre des architectes, il serait dès lors préférable de scinder également l'IPI.

Très concrètement, *CIB Vlaanderen* propose que, pour les deux Instituts qui succéderont à l'IPI, des garanties soient intégrées pour assurer une représentation régionale équilibrée. Cela signifie, pour la Flandre, une représentation garantie de chaque province flamande et de Bruxelles et, pour l'Institut francophone et germanophone, une représentation garantie et équilibrée de Bruxelles, de chaque province wallonne et de la Communauté germanophone. Les agents immobiliers établis en Région bruxelloise choisiraient alors évidemment l'un des deux Instituts, comme ils optent aujourd'hui, au sein des structures nationales, pour l'un ou l'autre rôle linguistique. Compte tenu de la position des germanophones au sein de la Région wallonne, il semblerait logique qu'ils soient intégrés à l'Institut professionnel francophone des agents immobiliers.

*
* *

Alhoewel de 60 % Nederlandstalige vastgoedmakelaars dit programma ruim hebben goedgekeurd (acht op negen gekozenen) wordt dit programma niet gerealiseerd, integendeel alles wat de voorbije jaren werd opgebouwd wordt in sneltreinvaart afgebroken... De meerderheid van de Franstalige leden van de Nationale Raad (negen op negen) en de Nederlandstalige ondervoorzitter werden inderdaad gekozen op een programma van minder bijdragen, minder toezicht op de plichtenleer, afschaffing van de permanente vorming en dit programma wordt nu gerealiseerd door een wettelijke meerderheid van negen Franstalige raadsleden en één Nederlandstalig raadslid (de Nederlandstalige Ondervoorzitter) ... dit is een wettelijke meerderheid maar geen democratische meerderheid.»

Vlaanderen is dus niet vertegenwoordigd alhoewel 60 % van de leden Nederlandstalig zijn! *CIB Vlaanderen* wees bij herhaling op deze problematiek. Zij wordt des te actueler, nu de visie op de vastgoedmakelaardij regionaal enorm verschillend evolueert.

Naar analogie van de splitsing van de advocatuur in een Orde van Vlaamse balies en een Orde van Frans-Duitse balies, de Federale Raden van de Landmeters-Experten en de in de steigers staande splitsing van de Orde van Architecten zou dan ook best het BIV worden gesplitst.

Zeer concreet stelt *CIB Vlaanderen* voor dat voor de beide op te richten instituten in opvolging van het BIV best garanties worden ingebouwd om een evenwichtige regionale vertegenwoordiging te waarborgen. Voor Vlaanderen betekent dat een gegarandeerde vertegenwoordiging uit elke Vlaamse provincie en uit Brussel, en voor het Frans-Duits Instituut een evenwichtige en gegarandeerde vertegenwoordiging uit Brussel, elke Waalse provincie en de Duitstalige Gemeenschap. Vastgoedmakelaars die werken vanuit het Brussels Gewest maken dan de vanzelfsprekende keuze voor een van de twee instituten, zoals zij vandaag binnen de nationale structuren kiezen voor de Nederlandstalige of Franse taalrol. Gelet op de positie van de Duitstaligen binnen het Waalse Gewest, lijkt het logisch dat deze geïntegreerd worden in het Franstalige Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Anke VAN DERMEERSCH.
Yves BUYSSE.
Filip DEWINTER.
Bart LAEREMANS.

*
* *

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Il est créé un Institut professionnel francophone et un Institut professionnel néerlandophone des agents immobiliers. Ces instituts ont la personnalité juridique et travaillent en toute autonomie.

Art. 3

La présente loi entre en vigueur à une date à fixer par le Roi et au plus tard le premier jour du sixième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

11 mars 2011.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Er wordt een Nederlandstalig en een Franstalig Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars opgericht. Zij bezitten rechtspersoonlijkheid en werken volstrekt autonoom.

Art. 3

Deze wet treedt in werking op een door de Koning te bepalen datum en uiterlijk de eerste dag van de zesde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgische Staatsblad*.

11 maart 2011.

Anke VAN DERMEERSCH.
Yves BUYSSE.
Filip DEWINTER.
Bart LAEREMANS.