

ACTUALITEIT IN HET KORT

ACTUALITÉ EN BREF

1. ALGEMEEN HANDELSRECHT/DROIT COMMERCIAL GÉNÉRAL

*Olivier Vanden Berghe*¹

Wetgeving/Législation

Loi du 17 juillet 2013 portant insertion du Livre III « Liberté d'établissement, de prestation de service et obligations générales des entreprises », dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre III et des dispositions d'application de la loi propres au livre III, dans les livres I et XV du Code de droit économique (MB 14 août 2013)

ETABLISSEMENT

Généralités – Banque Carrefour – Comptabilité

VESTIGING

Algemeen – Kruispuntbank van Ondernemingen – Boekhouding

Le livre III, inséré par la loi du 17 juillet 2013 dans le Code de droit économique, contient les principes de base relatifs à l'entrée des entreprises sur le marché.

Il contient tout d'abord les principes de liberté d'établissement et de liberté de prestation de service qui découlent de la transposition de la directive 2006/123/CE relative aux services dans le marché intérieur.

Le livre reprend ensuite les règles relatives à l'obligation d'inscription des entreprises à la Banque-Carrefour des Entreprises. La loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises est abrogée. Ses dispositions sont en partie adaptées en vue d'améliorer le fonctionnement de la Banque-Carrefour. Dorénavant, les demandes d'autorisation, licences et agréments relatives à une entreprise ainsi que leur suivi, feront également partie des données inscrites au sein de la BCE, au même titre que les autorisations, licences et agréments dont dispose déjà l'entreprise. Concernant l'inscription des données relatives aux comptes bancaires des entreprises, au minimum un numéro de compte bancaire devra dorénavant être inscrit pour toutes les entreprises.

Enfin, le livre reprend les obligations générales qui s'imposent aux entreprises ayant accédé au marché, indépendamment de l'acte particulier qu'elles peuvent poser et auquel un régime spécifique peut s'appliquer en vertu d'autres dispositions du Code. Ces obligations sont

d'une part les obligations de transparence, d'information, de non-discrimination des clients (imposées également par la directive Services) et, d'autre part, les obligations comptables (la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises est abrogée).

Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (MB 22 août 2013)

INTERMEDIAIRES COMMERCIAUX

Courtier – Agent immobilier – Organisation – Discipline

TUSSENPERSONEN (HANDEL)

Makelaar – Vastgoedmakelaar – Organisatie – Tucht

La loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et l'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier sont entrés en vigueur en septembre 2013.

Complémentaire au Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (l'IPI), la nouvelle loi vise à assurer une concurrence loyale entre les agents immobiliers et renforce la protection des consommateurs en matière d'information concernant les professionnels indécents ou en défaut d'assurance.

L'IPI contrôle l'accès à la profession et inscrit les agents immobiliers. En plus de la détention d'un des diplômes ou titres de formation énumérés dans l'arrêté royal du 30 août 2013, l'inscription comme agent immobilier suppose un stage, une formation et un test (sauf certaines exceptions).

La loi distingue 3 titres distincts que les agents immobiliers sont tenus de respecter en veillant à éviter toute confusion: agent immobilier intermédiaire, agent immobilier syndic et agent immobilier régisseur (celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic). Exercer en qualité d'agent immobilier régisseur suppose l'inscription sous au moins une des 2 autres catégories. La loi prévoit l'obligation, dans le chef des syndics, de transmettre annuellement à l'IPI la liste des copropriétés dont ils ont la charge afin d'assurer des contrôles spécifiques.

Des obligations, contrôles et conditions d'assurance minimale doivent être fixées par arrêté royal.

La loi prévoit la possibilité d'exercer la profession d'agent immobilier en tant que personne morale, moyennant certaines conditions, permettant ainsi à la personne physique de limiter, dans une certaine mesure, sa responsabilité civile professionnelle. Les exigences en termes de capital minimal seront déterminées par arrêté royal.

¹ Advocaat te Brussel.