

CC 474

**CONSEIL DE LA CONSOMMATION**

**AVIS**

Sur une requête de la protection du titre professionnel 'd'expert  
immobilier'.

Bruxelles, le 2 avril 2014

## RESUME

Par lettre du 3 mars 2014, Madame Sabine Laruelle, Ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture, conformément à l'article 4, §2 de la loi-cadre du 24 septembre 2006 sur le port du titre professionnel d'une profession intellectuelle prestataire de services et sur le port du titre professionnel d'une profession artisanale, a saisi le Conseil de la Consommation d'une demande d'avis sur une requête de la protection du titre professionnel d'expert immobilier.

**Le Conseil** donne un avis favorable sur cette requête.

**Le Conseil** estime qu'il est utile et nécessaire que le consommateur puisse être certain qu'une personne qui porte le titre d'expert immobilier dispose également des qualifications, de l'expérience et de l'expertise nécessaires.

Par ordre décroissant d'importance, **le Conseil** a certaines remarques concernant cette requête. Il s'agit de deux remarques techniques de nature à améliorer la clarté de la requête.

Le Conseil de la consommation, saisi le 3 mars 2014 par la Ministre des Classes moyennes d'une demande d'avis sur la requête en vue d'obtenir la protection du titre professionnel d'expert immobilier, s'est réuni en assemblée plénière le 2 avril 2014, sous la présidence de Monsieur Robert Geurts, et a approuvé le présent avis.

Le Conseil de la Consommation a prié le Président de remettre cet avis à la Ministre des Classes moyennes, au Ministre de l'Economie et des Consommateurs ainsi qu'aux 3 fédérations professionnelles représentatives du secteur des experts immobiliers (CIB Vlaanderen, CIB Belgique, FVIB).

## **AVIS**

Le Conseil de la Consommation,

Vu la lettre du 3 mars 2014 par laquelle la Ministre des Classes moyennes demande l'avis du Conseil de la Consommation sur la requête susmentionnée ;

Vu la loi cadre du 24 septembre 2006 sur le port du titre professionnel d'une profession intellectuelle prestataire de services;

Vu les requêtes du 30 septembre 2013 de trois fédérations professionnelles représentatives du secteur des experts immobiliers (CIB Vlaanderen, CIB Belgique, FVIB ) en vue d'obtenir la protection du titre professionnel d'expert immobilier ;

Vu les travaux de la Commission "Pratiques du Commerce" présidée par Monsieur Ducart (Test-Achats) lors de sa réunion du 18 mars 2014 ;

Vu la participation aux travaux des experts suivants : Messieurs De Koning (CRIOC) et Peeters (Unizo) ;

Vu l'élaboration du projet d'avis par Messieurs De Koning (CRIOC) et Peeters (Unizo) ;

**EMET L'AVIS SUIVANT :**

Par lettre du 3 mars 2014, Madame Sabine Laruelle, Ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture, conformément à l'article 4, §2 de la loi-cadre du 24 septembre 2006 sur le port du titre professionnel d'une profession intellectuelle prestataire de services et sur le port du titre professionnel d'une profession artisanale, a saisi le Conseil de la Consommation d'une demande d'avis sur une requête de la protection du titre professionnel 'd'expert immobilier.

La Commission Pratiques du Commerce du Conseil de la Consommation s'est penchée sur cette requête lors de sa réunion du 18 mars 2014.

## 1. Généralités

La loi-cadre du 24 septembre 2006 octroie à la fédération professionnelle intéressée la possibilité de demander la protection d'un titre professionnel. *In casu*, la fédération professionnelle intéressée et la fédération nationale interprofessionnelle ont adressé une requête à la Ministre en vue de la protection du titre professionnel suivant :

Vastgoedexpert	(titre professionnel néerlandais)
Expert Immobilier	(titre professionnel français)
Immobiliensachverständige	(titre professionnel allemand)

Conformément à l'article 4, § 2 de la loi-cadre du 24 septembre 2006, **le Conseil de la Consommation** doit rendre un avis motivé dans les quinze jours qui suivent la réception de la requête. Après avoir pris contact avec le Cabinet de la Ministre, et vu que la requête a été publiée au Moniteur belge du 24 février 2014 et la période de soixante jours pour faire connaître ses observations, le Conseil a également reçu un délai pour rendre son avis.

## 2. Remarques

**Le Conseil** rend un avis favorable sur cette requête.

**Le Conseil** estime qu'il est en effet utile et nécessaire que le consommateur puisse être certain qu'une personne qui porte le titre d'expert immobilier dispose également des qualifications, de l'expérience et de l'expertise nécessaires. Les tâches exécutées par un expert immobilier sont importantes pour le consommateur et peuvent avoir un impact important sur sa capacité financière, les décisions à prendre et l'administration éventuelle de la preuve.

Par ordre décroissant d'importance, **le Conseil** a certaines remarques concernant cette requête. Tout d'abord, **le Conseil** estime important que les exigences de connaissance soient complétées au point 3.2 d'une connaissance/responsabilité en matière économique. Le passé a démontré que des surestimations au sein du secteur immobilier sont néfastes pour l'économie.

**Le Conseil** indique que le titre 4 de la requête 'Domaine d'application du titre professionnel: extension aux salariés' peut prêter à confusion. Il doit être parfaitement clair que le titre d'expert immobilier est un

titre professionnel personnel et que ce titre, par extension, ne pourra être porté par les travailleurs de la personne morale titulaire du titre d'expert immobilier.

En ce qui concerne les incompatibilités et l'indépendance (8.3) de celui qui exerce une profession libérale, **le Conseil** estime que l'indépendance à l'égard des exécutants et fournisseurs doit également valoir à l'égard des maîtres d'ouvrage.

Enfin, **le Conseil** indique également que, dans le titre 6 de la requête 'énumération des diplômes requis', l'architecte d'intérieur doit également être mentionné dans l'explication importante.

**MEMBRES ET EXPERTS AYANT ASSISTE A L'ASSEMBLEE PLENIERE**  
**DU CONSEIL DE LA CONSOMMATION DU 2 AVRIL 2014**  
**PRESIDEE PAR MONSIEUR GEURTS**

**1. Représentants des organisations de consommateurs**

Madame DE ROECK-ISEBAERT	(Gezinsbond)
Monsieur DUCART	(Test-Achats)
Madame JONCKHEERE	(CGSLB)
Monsieur KALFA	(Verbraucherschutzzentrale)
Monsieur STORME	(FGTB)

**2. Représentants des organisations de la production**

Monsieur VAN BULCK	(Febelfin)
Monsieur van OLDENEEL tot OLDENZEEL	(Assuralia)

**3. Représentant des organisations de la distribution**

Monsieur de LAMINNE de BEX	(Comeos)
----------------------------	----------

**4. Représentant des Classes moyennes**

Monsieur CLOOTS	(Unizo)
-----------------	---------

**5. Observateurs**

Monsieur DE KONING (CRIOC)  
Madame RAGHENO (FEB)  
Madame TECCHIATO (Mut. Chrét.)  
Madame VAN DIEREN (CSC)  
Madame VAN TIGGELEN (Essenscia)