



**Comité sectoriel de la Sécurité sociale et de la Santé
Section « Sécurité sociale »**

CSSS/08/183

**DÉLIBÉRATION N° 08/066 DU 4 NOVEMBRE 2008 RELATIVE À LA
COMMUNICATION DE DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL DE
L'OFFICE NATIONAL DE SECURITE SOCIALE A L'INSTITUT
PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS EN VUE DE VEILLER AU
RESPECT DES CONDITIONS D'ACCES A LA PROFESSION D'AGENT
IMMOBILIER**

Vu la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale, notamment son article 15, § 1^{er};

Vu la demande de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers du 7 octobre 2008;

Vu le rapport d'auditorat de la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale du 24 octobre 2008;

Vu le rapport de monsieur Yves Roger.

1. OBJET DE LA DEMANDE

- 1.1.** L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers est un organisme de droit public institué par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, arrêté pris en exécution de la loi-cadre du 1 mars 1976 réglant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services.

Conformément à l'article 7, § 1, al.3, 1 de la loi-cadre du 1 mars 1976, l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers a pour mission de veiller au respect des conditions d'accès à la profession et, à cet effet, d'ester en justice, notamment en dénonçant aux autorités judiciaires toute infraction aux lois et règlements

protégeant le titre professionnel et organisant la profession, et/ou en requérant de ces autorités toute mesure de nature à faire cesser une telle infraction et le cas échéant en exigeant des dommages et intérêts.

L'article 2 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier dispose que « nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d' "agent immobilier agréé I.P.I." ou d' "agent immobilier stagiaire", s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession ».

- 1.2.** Dans le cadre de sa mission de contrôle des conditions d'accès à la profession d'agent immobilier, l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers demande de pouvoir obtenir de l'Office National de Sécurité Sociale la communication de données à caractère personnel concernant Monsieur X et Madame Y, tous deux associés de la SPRL IMMO Z.

Il s'agit des données suivantes:

- la qualité et la fonction de Monsieur X et de Madame Y au sein de la SPRL IMMO Z ou de toutes autres entreprises dont l'activité relèverait de la profession d'agent immobilier;
 - la qualité de Monsieur X et de Madame Y dans d'autres sociétés;
 - la date d'entrée en fonction de Monsieur X et de Madame Y au sein de la SPRL IMMO Z;
 - la personne qui a contresigné leurs contrats de travail au sein de la SPRL IMMO Z.
- 1.3.** Des éléments ont permis à l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers de penser que les personnes précitées exerçaient des activités d'agents immobiliers à titre indépendant sans être inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers soutient que Monsieur X prétend qu'il serait salarié dans une autre société et exercerait dans le cadre de sa fonction de gérant, uniquement des tâches de gestion informatique et technique en activité d'indépendant complémentaire. L'alinéa 4 de l'article 3 de la loi-cadre précitée dispose qu'il ne faut pas satisfaire aux obligations d'inscription... pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail. L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers soupçonne Monsieur X de tomber sous l'application de l'alinéa 2 de ce même article : lorsque la profession réglementée est exercée dans le cadre d'une personne morale, l'inscription est uniquement nécessaire à celui ou ceux de ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent personnellement l'activité réglementée ou qui ont la direction effective des services où elle est exercée. Ces

derniers sont présumés de manière irréfragable, exercer cette activité à titre d'indépendant.

En ce qui concerne Madame Y, l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers soutient qu'elle prétexte être salariée à temps plein dans la SPRL IMMO Z et exercerait dans le cadre de sa fonction uniquement des tâches administratives. L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers soupçonne également Madame Y de tomber sous l'application de l'alinéa 2 de l'article 3 de la loi-cadre précitée.

2. EXAMEN DE LA DEMANDE

- 2.1.** Il s'agit d'une communication de données à caractère personnel en dehors du réseau de la sécurité sociale qui, en vertu de l'article 15, § 1^{er}, 2 alinéa de la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale doit faire l'objet d'une autorisation de principe du comité sectoriel de la sécurité sociale et de la santé.
- 2.2.** Conformément à l'article 7, § 1, al.3, 1 de la loi-cadre du 1 mars 1976, l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers a pour mission de veiller au respect des conditions d'accès à la profession et, à cet effet, d'ester en justice, notamment en dénonçant aux autorités judiciaires toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession, et/ou en requérant de ces autorités toute mesure de nature à faire cesser une telle infraction et le cas échéant en exigeant des dommages et intérêts.
- 2.3.** Le comité sectoriel de la sécurité sociale et de la santé constate que l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers est effectivement compétent pour veiller au respect des conditions d'accès à la profession d'agent immobilier. Cependant, il remarque que selon les mêmes dispositions, si l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers a des doutes sur la fonction d'une personne au sein d'une immobilière, il a le pouvoir de la dénoncer aux autorités judiciaires. Aucun pouvoir d'investigation n'est reconnu à cette fin à l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.
- 2.4.** Le comité sectoriel de la sécurité sociale et de la santé informe cependant l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers qu'il a déjà autorisé les institutions de sécurité sociale à communiquer à d'autres instances des données sociales à caractère personnel concernant des tiers, (par exemple l'identité de l'employeur du débiteur) à condition qu'elles agissent en vertu d'une décision judiciaire ou d'un acte notarié et qu'elles produisent une copie du titre exécutoire.

L'article 7, § 1^{er}, al.3, 1^{er} de la loi-cadre précitée permet à l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers de requérir auprès des autorités judiciaires toute mesure de nature à faire cesser toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre professionnel et organisant la profession d'agent immobilier.

Par ces motifs,

le comité sectoriel de la sécurité sociale et de la santé

n'autorise pas l'Office National de Sécurité Sociale à communiquer les données à caractère personnel précitées, à l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, à l'intervention de la Banque Carrefour de la sécurité sociale pour les finalités susmentionnées.

Yves Roger
Président

Le siège du Comité sectoriel de la Sécurité sociale et de la Santé est établi dans les bureaux de la Banque-Carrefour de la Sécurité sociale, à l'adresse suivante : Chaussée Saint-Pierre, 375 – 1040 Bruxelles (tél. 32-2-741 83 11)

