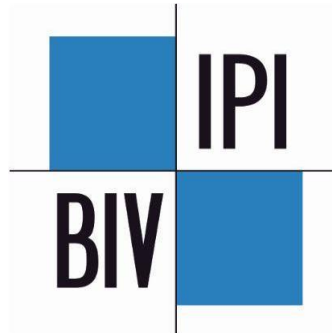


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2958**

Van 24 juni 2016

Dossier : T(...)

Inzake (...) (B.I.V. nr. ...)

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar organiseerde een samenwerkingsverband met een persoon die niet over de vereiste BIV erkenning beschikt. Een schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars is dan een gepaste sanctie. Gezien de overschrijding van de redelijke termijn in dit dossier werd deze sanctie herleid naar een schorsing van 2 maanden.

(...)

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door inbreuken te hebben gepleegd op de algemeen geldende deontologische beginselen en deze schriftelijk vastgelegd in het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28 september 2000 (B.S. 21 november 2000) en/of in het nieuw reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T3297

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar minstens in de periode van 21 maart 2006 tot 17 juli 2008 in het kader van de activiteiten van de vennootschap met ondernemingsnummer (...) bvba IMMO (...), sedert 14 juli 2011 bvba (...) GROUP genaamd, een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd, met het oog op de uitoefening van gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar, met een derde, de heer (...), die geen toelating heeft om een dergelijke activiteit uit te oefenen, hetgeen blijkt uit:

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. 5 april 2006 betreffende de oprichting van bvba IMMO (...);
- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. 28 juli 2011 betreffende de statutenwijziging van bvba IMMO (...);
- het persbericht "(...) makelaar schaft commissielonen af" uit het Laatste Nieuws d.d. (...)
- het proces-verbaal van vaststelling d.d. 17 juli 2008 in het dossier met nr. (...);
- het arrest d.d. (...) met nr. 2013/AR/(...) van het Hof van Beroep te Brussel

(inbreuk op de artikelen 3 en 20 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB dd. 28 september 2000 deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1, 4 en 22 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De verdediging wijst in eerste instantie op de overschrijding van de redelijke termijn.

De verdediging kan hierin gevolgd worden.

De verdediging kan evenwel niet gevolgd worden in het rechtsgevolg dat hieraan gekoppeld wordt: de overschrijding van de redelijke termijn leidt niet noodzakelijkerwijs tot onontvankelijkheid of ontoelaatbaarheid van de tuchtvordering.

Wat de eigenlijke tenlastelegging betreft, verwijst de Uitvoerende Kamer naar de toepassing van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, die in zijn art. 8 bepaalt:

“Art. 8. Voor de toepassing van deze wet wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat de vastgoedmakelaars deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen. Aan de uit het artikel 5 voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen en de personen, die van deze mogelijkheid gebruik maken, zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren”.

Hetzelfde is bepaald in de Kaderwet Verhaeghe:

“Art. 4. Niemand mag in de hoedanigheid van zelfstandige, als hoofd- of bijberoep een ter uitvoering van deze titel gereguleerd beroep uitoefenen of er de beroepstitel van voeren, indien hij niet is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs of, indien hij gevestigd is in het buitenland, niet de toelating heeft bekomen om het beroep occasioneel uit te oefenen. Wanneer het gereguleerd beroep wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon, is het voorgaande lid enkel van toepassing op diegene of diegenen van haar bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die persoonlijk de gereguleerde activiteit uitoefenen of die de daadwerkelijke leiding waarnemen van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend. Bij ontstentenis van deze personen is de bepaling van het eerste lid van toepassing op een bestuurder, zaakvoerder of werkend vennoot van de rechtspersoon, die daartoe wordt aangewezen. Voor de toepassing van deze titel wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat die personen deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen. Aan de uit het eerste lid voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen, doch de personen die van deze mogelijkheid gebruik maken zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren”.

Gezien de heer (...) niet alleen in het kader van een bediendenovereenkomst te werk gesteld wordt, maar hij tevens aandeelhouder van betreffende vennootschap is, is de rechtspraak vaststaand dat hij vermoed wordt het beroep van vastgoedmakelaar als zelfstandige uit te oefenen, in het kader van vermelde wet.

Evenwel beschikt de heer (...) niet over de vereiste erkenning als erkend vastgoedmakelaar (aangesloten lid BIV).

Deze samenwerking wordt tevens bevestigd door onder meer het P.V. van vaststelling van 17 juli 2008.

De Uitvoerende Kamer is dan ook van oordeel dat de tenlastelegging wel degelijk bewezen voorkomt.

3. STRAFMAAT:

Gezien de vastgestelde deontologische inbreuken, die niet verenigbaar zijn met een plichtenleer-conforme beroepsuitoefening, zou een tuchtrechtelijke schraping zich ter zake opdringen.

Gezien de overschrijding van de redelijke termijn, die naar het oordeel van de Kamer moet leiden tot een strafvermindering, beperkt de Uitvoerende Kamer de sanctie tot een tuchtrechtelijke schorsing van twee maand.

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van mevrouw (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **2 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving)**.

Zegt voor recht dat het haar alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.