

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. (...)**

Van 30 januari 2015

Dossier : T7206

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

**Samenvatting:**

De stagemeeester liet zijn kantoor over aan een franchisegever. Hij wenste wel nog op te treden als stagemeeester maar dan zonder de stagiair te moeten vergoeden. Hij vroeg daarom creditnota's op te stellen teneinde de stageverplichtingen te omzeilen.

(...)

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. T7206**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-stagemeester:

1. in de periode van de eer en de waardigheid die inherent zijn aan het beroep te hebben geschonden door in de periode van 1 maart 2013 tot 17 november 2013 ter betaling van de stagevergoedingen aan uw stagiair, de heer (...), te hebben gevraagd creditnota's op te stellen via zijn gewone commanditaire vennootschap (...), hetgeen blijkt uit:

- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/03 d.d. 1 maart 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/04 d.d. 1 april 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/05 d.d. 1 mei 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/06 d.d. 1 juni 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/07 d.d. 1 juli 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/08 d.d. 1 augustus 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/09 d.d. 1 september 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/10 d.d. 1 oktober 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/11 d.d. 2 november 2013;
- de door (...) aan u gerichte creditnota 2013/12 d.d. 17 november 2013

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. in de periode van 8 mei 2014 tot 25 augustus 2014 blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de door de Uitvoerende Kamer aan u gerichte brieven d.d. 8 mei 2014 en 3 juni 2014 (inbreuk op artikel 1 en 44 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 aangeklaagde liet zijn kantoor over aan een franchisegever. Als stagemeeester wilde de aangeklaagde wel nog functioneren, doch zonder betaling. Het B.I.V. werd niet ingelicht van de stopzetting van de stage.

Zo werd minstens de helft van de stage niet correct gelopen, gezien de stagemeeester niet op het kantoor aanwezig was.

De eerste tenlastelegging is derhalve bewezen. Het is laakbaar dat het B.I.V. niet op de hoogte werd gesteld van deze wijziging, zodat het duidelijk is geworden dat men de stageverplichtingen wilde omzeilen met medewerking van de aangeklaagde.

Dat men een systeem van creditnota's opstelde, duidt op bedrog, waardoor het B.I.V. om de tuin kon geleid worden met betrekking tot de stage.

Dat de aangeklaagde het stageverslag ondertekende alsof een volledige stage zou zijn gelopen bewijst dit bedrog.

### 3. STRAFMAAT:

De bedrieglijke handelingen tegenover het B.I.V. impliceren een ernstige straf. De door de assessor gevorderde schorsing van 2 maanden is gerechtvaardigd.

## **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

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

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

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

Legt hem 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<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem 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.