



BIV - BULLETIN

Eerste tuchtstraffen

Eén van de belangrijkste doelstellingen van de Beroepsorden en Beroepsinstituten (zoals het BIV) is het verlenen van de nodige "geloofsbrieven" aan hun leden. Vandaar ook dat deze instanties welbepaalde verplichtingen en strenge voorwaarden opleggen.

Het toezicht op de naleving van deze regels werd bij wet opgedragen aan de Uitvoerende Kamers en aan de Kamers van Beroep, specifieke organen binnen de structuur van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, alsmede aan de gerechtelijke en administratieve overheden. In dit nummer van *Immobilium* wordt de toegepaste procedure in tuchtzaken binnen het BIV uitvoerig toegelicht.

De Uitvoerende Kamers hebben intussen een aantal uitspraken gedaan in enkele tuchtdossiers. Het is leerzaam om na te gaan welke richting deze beroepsrechtspraak uitgaat.

Ter verduidelijking geven wij u een beknopte samenvatting van enkele van deze uitspraken die zeker als voorbeeld kunnen dienen.

Enkele voorbeelden van tuchtsancties

In een eerste dossier gaat het om de volgende strafbare elementen: het verspreiden van misleidende reclame, het ondertekenen van een verkoopovereenkomst zonder instemming van de verkopers, het verkopen van een zelfde goed aan twee kopers tegen een verschillende prijs en, tot slot, het onwettig bewaren van voorschotten. De gedaagde is niet op de zitting verschenen.

Sanctie van de Uitvoerende Kamer: schrapping.

In een andere zaak heeft de vastgoedmakelaar, tot driemaal toe, voorschotten terugbetaald aan cliënten via cheques waarvan hij wist dat deze ongedekt waren. Hij is bovendien zijn verbintenis tot terugbetaling van een professionele schuld van meerdere miljoenen, via een overeengekomen afbetalingsplan van maandelijkse schijven van 100.000 frank, niet nagekomen. Hij heeft verder handelingen verricht op naam van een fictieve vennootschap en op een onwettige wijze voorschotten bewaard. Tot slot heeft hij geen gevolg gegeven aan de uitnodigingen om voor de Kamer te verschijnen.

De Uitvoerende Kamer besliste tot zijn schrapping.

In een derde zaak verscheen de gedaagde persoonlijk. In dit dossier werden volgende klachten bewezen: het te kwader trouw handelen om zich een betwist ereloon te laten uitbetalen, het verduisteren van gelden ten nadele van de mede-eigendom waarvan hij het syndicschap waarnam, het nalaten om zijn volledig beheersdossier aan zijn opvolger te overhandigen, het niet vermelden van zijn BTW-nummer op een tiental ereloonstaten, het onwettig afhouden van meer dan een miljoen dat aan zijn opdrachtgevers toekwam en het niet beantwoorden van een tiental aangetekende brieven.

Beslissing: de vastgoedmakelaar krijgt twee jaar schorsing. (Inmiddels heeft hij beroep aangetekend.)

In een vierde dossier werd aangetoond dat een vastgoedmakelaar in een huis-aan-huis blad een advertentie plaatste waarin hij suggereerde dat hij bevoorrechte relaties onderhield met een hele reeks notarissen en zijn cliënten daarvan kon laten genieten ... De gedaagde verscheen niet op de zitting.

Tuchtstraf: berisping.

In een vijfde geval liet de vastgoedmakelaar zich door zijn advocaat vertegenwoordigen. De vastgoedmakelaar had gedurende bijna drie jaar onwettig een voorschot bewaard. Hij oefende zijn activiteit uit zonder het nummer van zijn handelsregister noch de juridische vorm van zijn vennootschap te vermelden. Hij weigerde tevens antwoord te geven op de schriftelijke aanmaningen van zijn cliënt en diens advocaat.

Tuchtstraf: waarschuwing.

Deze enkele (uitvoerig met redenen omklede) uitspraken, waarbij de rechten van de verdediging strikt werden nageleefd, geven duidelijk blijk van de bezorgdheid van het BIV om strikt toe te zien op de daadwerkelijke naleving van de plichtenleer. Een bekommernis die de garantie vormt voor de beroepseer, de waardigheid, de discretie en de rechtschapenheid die de consument kan verwachten van vakmensen in wie hij zijn vertrouwen stelt.

Vaste procedure inzake de tuchtrechtspraak

De Kamers van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars hebben een dubbele opdracht. Ze beschikken enerzijds over een administratieve bevoegdheid (zoals o.m. het bijhouden van het tableau der beoefenaars en van de lijst der stagiairs). Anderzijds beschikken de Kamers tevens over een belangrijke rechtsprekende bevoegdheid inzake het toezicht op de naleving van de deontologie (1).

Rechtsprekende bevoegdheid en autonomie van de Kamers

De Kamers van het BIV zijn te vergelijken met een orgaan van de rechterlijke macht. Zij werden gecreëerd door het K.B. van 1993 "tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar" en officieel geïnstalleerd in 1995 om de regels van dit K.B. toe te passen en om tuchtrechtelijke uitspraken te doen inzake de voorschriften zoals opgesteld door de Nationale Raad.

Er zijn twee soorten Kamers: de Uitvoerende Kamers (UK) en de Kamers van Beroep (KvB). Deze beide Kamers (telkens één per taalrol) worden afzonderlijk verkozen, er is geen dubbelmandaat mogelijk en zij beslissen autonoom over de toepassing van de voorschriften zoals vastgelegd door de Nationale Raad en door de wetgever.

Inzake de tuchtrechtspraak dienen de Kamers hun bevoegdheid te putten uit de deontologische code van de vastgoedmakelaar. Op dit ogenblik is een dergelijke code evenwel nog niet door een K.B. bekrachtigd. (Een ontwerp van deontologie voor de vastgoedsector ligt op tafel bij de bevoegde minister. Dit ontwerp van code werd opgesteld en goedgekeurd door de Nationale Raad van het BIV.)

Dat er op dit ogenblik nog geen geschreven tekst werd bekrachtigd hoeft op zich niet te verwonderen. Het BIV werd slechts in 1995 geïnstalleerd en het uitwerken van een degelijke deontologische code vergt heel wat voorbereidend werk. De verwachting is evenwel dat dit najaar ook het jonge Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars over een eigen geschreven deontologie zal beschikken.

Ongeschreven plichten

Om te vermijden dat er in tussentijd -tot aan de uiteindelijke bekrachtiging- een rechtsvacuüm zou bestaan, beschikken de Kamers op dit ogenblik toch reeds over de bevoegdheid om een eigen tuchtbeleid te voeren. De Kaderwet tot reglementering van de bescherming van de uitoefening van dienstverlenende intellectuele beroepen van 1976 is hierin zeer formeel: "De Kamers hebben tot taak te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en uitspraak te doen in tuchtzaken" (art. 8, § 1, 3°).

De basis van dergelijke tuchtrechtspraak is terug te vinden in de ongeschreven regels, de geldende gebruiken en het gewoonterecht. Dit alles dient de vastgoedmakelaar in acht te nemen bij het verlenen van een kwalitatieve dienst aan zijn cliënt.

Kaderwet geeft bevoegdheid voor tuchtrechtspraak aan de Kamers

Dit "belang van de cliënt" kan op het eerste zicht wellicht een rekbaar en relatief begrip lijken. Toch zijn er tal van voorbeelden aan te halen van mogelijke deontologische fouten: misleiding van de klant, achterhouden van voorschotten, bedrieglijke bemiddeling, uitgifte van cheques zonder dekking.

(Overigens kunnen bepaalde van deze klachten ook het voorwerp uitmaken van een strafrechtelijke klacht bij de gewone rechtbanken. Het Instituut van zijn kant kan zich enkel aan de zijn wettelijk opgelegde tuchtrechtspraak houden. Bemiddelen als zodanig tussen de partijen maakt daar evenwel geen deel van uit.)

Er is m.a.w. een duidelijke lijn te trekken inzake wat kan en wat niet kan. In de eerste plaats is er de analogie met de deontologische richtlijnen voor de andere erkende beroepsgroepen waarop men zich kan baseren. Anderzijds zijn er de talrijke ongeschreven regels van behoorlijke dienstverlening en algemeen geldende gebruiken die als leidraad kunnen worden gehanteerd. Het is overigens in het belang van het imago van de vastgoedmakelaar zelf dat welbepaalde morele regels duidelijk in acht dienen te worden genomen tegenover de cliënt.

Vastomlijnde procedure

De vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun plichten zijn te kort gekomen, zijn strafbaar met volgende tuchtstraffen:

- een waarschuwing
- een berisping
- een schorsing (maximaal 2 jaar)
- de definitieve schrapping

De Kamers van het Instituut kunnen dus, in het ergste geval, een echt beroepsverbod uitspreken ten nadele van de vastgoedmakelaar die ofwel een inbreuk heeft gepleegd inzake de technische uitoefening van zijn beroep (deontologische fout) en/of de moraliteit van zijn beroep (disciplinaire tekortkoming: aantasting van de eer

en de waardigheid van zijn beroep). Het spreekt voor zich dat daarom ook zeer strikte procedureregels zijn ingebouwd die de rechten van de verdediging garanderen.

Tuchtrechtspraak bij:
1. Inbreuken tegen de technische uitoefening van het beroep

2. Aantasting van de eer en de waardigheid van het beroep

Rol van de Kamers

Elke klacht wordt in eerste instantie behandeld door de Uitvoerende Kamers van het BIV. Zoals we reeds in

IMMOBILIUM 1998/1 hebben geschreven, is er een UK van de Nederlandstalige taalrol en één van de Franstalige taalrol. Elke UK is samengesteld uit zes verkozen leden-vastgoedmakelaars, bijgestaan door een rechtskundige bijzitter en een secretaris. Tegen de tuchtrechtspraak van de UK kan de vastgoedmakelaar steeds in beroep gaan bij de Kamer van Beroep.

De procedure: van klacht ...

Elke procedure start in de meeste gevallen met een klacht in tuchtzaken, een overtreding, een fout of een tekortkoming begaan door een erkend vastgoedmakelaar. (De voorzitter van de UK kan zelf eveneens een onderzoek bevelen n.a.v. een tekortkoming.) Elke fout of overtreding dient uiteraard te worden bewezen. Het volstaat m.a.w. niet om te beweren dat er gezondigd werd tegen de deontologische regels.

...en behandeling

Elke klacht wordt behandeld door de Uitvoerende Kamer van de taalrol van de erkende vastgoedmakelaar. Indien de klacht ontvankelijk wordt verklaard, duidt de bevoegde UK onder zijn leden (of plaatsvervangende leden) een verslaggever aan die de opdracht meekrijgt om de taak van onderzoeksgerecht waar te nemen en de neergelegde klacht te onderzoeken en te analyseren. Hiertoe beschikt hij over de mogelijkheid om zowel de klager als de beklagde, en eventueel getuigen, te horen, expertises te gelasten en alle onderzoeksmaatregelen te treffen die noodzakelijk en/of nuttig kunnen zijn (een dergelijk onderzoek neemt vaak enige maanden in beslag omdat de procedure volgens welbepaalde regels dient te gebeuren). Nadat de verslaggever zijn onderzoek heeft afgerond dient hij zijn verslag, samen met zijn advies, over te maken aan de voorzitter van de UK. Dit verslag wordt tevens medegedeeld aan de rechtskundige bijzitter. De verslaggever kan worden gehoord door de Kamer, maar neemt zelf uiteraard niet deel aan de beraadslagingen.

De beklagden moeten minimaal 30 dagen vóór de datum van de zitting, per aangetekend schrijven, worden verwittigd om te verschijnen. Tijdens deze periode kunnen zij

het tuchtdossier inkijken. Zij kunnen zich tevens laten vertegenwoordigen of bijstaan door een advocaat of door één of meerdere leden van het Instituut.

De beklagden kunnen het dossier steeds inkijken

...tot zitting

Ook de aanklager(s) worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de zitting. Zij genieten echter niet van het recht van spreken tijdens de zitting maar kunnen wel, met hun instemming, als getuigen worden gehoord. De zittingen van de Kamers zijn openbaar en dienen als zodanig zichtbaar te worden aangekondigd aan de gebouwen van het Instituut.

In het belang van de goede zeden en/of de openbare orde kunnen de Kamers uitzonderlijk de pers en het publiek de toegang weigeren gedurende het gehele of een deel van het proces. De gedaagde kan namelijk afstand doen van zijn recht op openbaarheid, voor zover dit vrijwillig en ondubbelzinnig gebeurt. Het recht van openbaarheid is immers een waarborg voor de betrokkene voor een correct verloop van de zitting. De Kamers dienen in te gaan op de vraag voor een zitting achter gesloten deuren.

Op de dag van de zitting wordt verslag uitgebracht door de verslaggever. Daarna zullen de (eventueel) opgeroepen getuigen en de gedaagde worden ondervraagd. Vervolgens wordt aan de gedaagde (of zijn vertegenwoordiger) de mogelijkheid geboden om een pleidooi te houden. Hij heeft hoe dan ook recht op het laatste woord.

Nadien trekt de UK zich terug voor beraad en doet uitspraak. De strafmaat wordt bepaald in verhouding tot het gewicht van de bewezen feiten.

...en uitspraak

De beslissing van de Uitvoerende Kamer moet worden betekend binnen acht dagen na de uitspraak. Specifiek voor tuchtzaken dient deze betekening vergezeld te zijn, op straffe van nietigheid, van alle nuttige inlichtingen betreffende de termijnen en de regels om in beroep te gaan.

Beroepsmogelijkheid na de uitspraak

Tegen de tuchtrechtspraak (gaande van een waarschuwing tot een schrapping) van de UK kan de veroordeelde in verzet gaan bij de UK of in beroep bij de bevoegde Kamer van Beroep van het BIV. (Dit beroep dient schriftelijk te worden gericht aan de secretaris van de KvB). Elk van beide acties leidt tot opschorting van de beslissing van de UK.

Indien de gesanctioneerde -ingeval van definitieve schrapping of van schorsing- niet in verzet of in beroep gaat, dan brengt de UK de Procureur-Generaal van het Hof van Beroep op de hoogte van de uitspraak. Deze dient uitvoering te geven en controle uit te oefenen op het verdict van de UK.

Uitspraak is geen rechtsherstel

Tuchtvonnissen vanwege de Kamers leiden niet tot herstel van de schade geleden door de gedupeerden. De Kamers kunnen enkel tuchtmaatregelen opleggen aan de erkende vastgoedmakelaars maar kunnen geen uitspraak doen over het al dan niet vergoeden van de gedupeerden. Deze materie behoort tot de bevoegdheden van de gewone burgerlijke rechtbanken.

Stand van zaken

Twee vastgoedmakelaars werden intussen geschrapt. Zij dienen bijgevolg definitief de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar te staken. In de wetge-

ving werd op dit ogenblik niet voorzien in een procedure tot het bekomen van eerherstel. Een dergelijke procedure zou de straf desgevallend ongedaan kunnen maken.

In één geval is de vastgoedmakelaar in beroep gegaan tegen een tweejarige schorsing.

Diverse vastgoedmakelaars liepen een waarschuwing of een berisping op. Deze eerder symbolische sancties kunnen wel leiden tot een zwaardere tuchtstraf (schorsing of schrapping) in geval van herhaling.

In twee gevallen werd een vrijspraak uitgesproken.

Talrijke klachten werden zonder gevolg geklasseerd, o.m. wegens gebrek aan bewijzen. Dit toont ten volle aan dat er overtuigende bewijzen dienen te worden voorgelegd vooraleer de Kamers een tuchtstraf kunnen uitspreken.

(1) De Uitvoerende Kamers beschikken, naast een administratieve en deontologische bevoegdheid, tevens over de specifieke bevoegdheid om, in laatste aanleg en op gezamenlijk verzoek van de vastgoedmakelaar en zijn cliënt, arbitraal uitspraak te doen inzake betwistingen m.b.t. de honoraria.

Tevens zullen de Uitvoerende Kamers op verzoek van hoven en rechtbanken of, ingeval van een geschil tussen beoefenaars of stagiairs, advies uitbrengen over de berekening van de honoraria.

DE STAGE: verplichte tussenstap

Het huidige schooljaar is beëindigd en een nieuw kondigt zich aan. Tijd dus voor velen om stil te staan bij het maken van een bewuste keuze omtrent de eigen professionele toekomst.

Wenst u vastgoedmakelaar te worden? Dan bent u verplicht om aan bepaalde (diploma)voorwaarden te voldoen en dient u een welomschreven procedure te doorlopen die leidt tot de erkenning als vastgoedmakelaar. Een belangrijke en noodzakelijke tussenstap is de inschrijving op de lijst als stagiair-vastgoedmakelaar en het met goed gevolg doorlopen van een stage.

Het K.B. van 6-09-1993 bepaalt dat voortaan aan bepaalde diplomaveristen moet zijn voldaan en een duidelijk gedefinieerd parcours moet zijn afgelegd vooraleer men zich als vastgoedmakelaar kan vestigen.

Vooreerst zijn er de verplichte diplomavorwaarden.

Het K.B. voorziet diverse mogelijkheden, waaronder:

1. houder zijn van een bepaald welomschreven diploma (zie lijst opgesomd in begeleidend kaderstuk), of
2. houder zijn van een driejarige graduaatopleiding in vastgoed (dagopleiding), of

Diplomaveristen:
+
stage =
inschrijving op
Tableau
(= bevoegdheid UK)

3. houder zijn van een driejarige ondernemersopleiding vastgoedmakelaar (avondonderwijs) uitgereikt door de vormingscentra voor de Middenstand.

Eenmaal de vereiste diplomavorwaarden zijn vervuld, dient de kandidaat een stageperiode te doorlopen tijdens dewelke hij, onder de begeleiding van een stagemester, de realiteit van het beroep kan ervaren. De duur van de stage bedraagt één jaar (200 voltijdse dagen) of, mits toestemming van het Instituut, 1.500 uur deeltijds werk. In dit laatste geval mag de duur van de stage de drie jaar niet overschrijden.

Tevens voorziet de wet, in bepaalde gevallen, in het volgen van een bijkomende stageopleiding

Te volgen parcours

De kandidaat-vastgoedmakelaar dient als eerste stap -schriftelijk- een inschrijvingsformulier aan te vragen bij de Uitvoerende Kamer (UK) van het BIV om ingeschreven te worden op de lijst der stagiairs. Dit formulier,

Verplichte stageovereenkomst tussen stagiair en stagemeeester

begeleid van de nodige documenten (diploma, aansluitingsbewijs bij een sociale kas voor zelfstandigen, bewijs van goed gedrag en zeden, e.a.) dient de kandidaat per aangetekend schrijven te richten aan de voorzitter van de UK van de taalrol van zijn domicilie.

De kandidaat wordt vervolgens opgeroepen en gehoord door de UK, die daarna beslist over de aanvraag. Deze beslissing wordt hem per aangetekend schrijven medegedeeld. Bij een positief advies wordt de kandidaat ingeschreven op de lijst der stagiairs. Vanaf het ogenblik van de betekening van de beslissing door de Uitvoerende Kamer (en van dus de aanvaarding op de lijst van stagiairs) beschikt de stagiair reeds over alle bevoegdheden om de activiteiten van vastgoedmakelaar als zelfstandige, in hoofd- of in bijberoep, uit te oefenen. (Bij een negatieve beslissing vanwege de UK kan de kandidaat in beroep gaan tegen deze beslissing bij de Kamer van de Beroep van de zelfde taalrol.)

Daarna komt de Commissie Stage van het BIV in actie. Deze Commissie waakt over de beroepsopleiding van de stagiairs en ziet er op toe dat de opgelegde verplichtingen, de organisatie van en het toezicht op de stage, worden nageleefd. De secretaris van de Commissie bezorgt de stagiair na de inschrijving op de lijst een model van stageovereenkomst. Deze dient binnen de drie maand na de betekening een stagemeeester te kiezen. De stagiair is vrij in zijn keuze van stagemeeester. Deze moet echter wel door de Commissie als zodanig onder voorwaarden te zijn aanvaard. Deze aanvaarding dient formeel te zijn betekend.

De geschreven stageovereenkomst tussen de stagiair en zijn stagemeeester moet in drie exemplaren worden toege-

zonden aan het BIV. De stageovereenkomst is slechts geldig na onderzoek en goedkeuring door de Commissie. Eén exemplaar van de stageovereenkomst wordt na goedkeuring door de Commissie teruggezonden naar de stagiair, één exemplaar is bestemd voor de stagemeeester en één exemplaar blijft in het dossier van het BIV.

Stagedagboek en evaluatierapport

Eenmaal deze verplichte formaliteiten achter de rug stuurt de stagiair regelmatig zijn stagedagboek op naar het Instituut (stagedagboek: wekelijks rapport en driemaandelijks verslag; de Commissie bezorgt de modelformulieren). Deze rapporten en verslagen moeten mede ondertekend worden door de stagemeeester.

Aan het einde van het stagejaar zendt de stagemeeester aan de Commissie een evaluatierapport met zijn bevindingen. Op basis van deze beide evaluaties formuleert tenslotte de Commissie een advies aan de UK. Niettegenstaande dit advies gewoonlijk wordt gevolgd, beslist de UK autonoom, na de stagiair te hebben gehoord, of zijn formele aanvraag tot inschrijving op het tableau der beoefenaars kan worden gehonoreerd. De officiële betekening van de beslissing - de inschrijving op het tableau of de weigering tot inschrijving - wordt aan de stagiair medegedeeld.

Bij weigering door de UK tot inschrijving kan de stagiair steeds in beroep gaan tegen deze beslissing bij de bevoegde KvB.

UK beslist na advies van de Commissie Stage

Voor meer informatie over de stageprocedure kunt u zich schriftelijk wenden tot de secretaris van de Uitvoerende Kamer of de secretaris van de Commissie Stage op het adres van het BIV.

Diploma's die rechtstreeks toegang verlenen tot de stage:

- licentiaat of doctor in de rechten
- licentiaat in het notariaat
- handelsingenieur
- licentiaat in de handelswetenschappen, in de economische wetenschappen of in de toegepaste economische wetenschappen
- burgerlijk ingenieur
- landbouwkundig ingenieur
- ingenieur voor de scheikunde en de landbouwindustrieën
- licentiaat in bedrijfsbeheer
- licentiaat in stedebouwkunde en ruimtelijke ordening
- licentiaat in de wetenschappen, groep aardrijkskunde, optie landmeetkunde of licentiaat in de geometrologie
- architect
- technisch of industrieel ingenieur
- gegradueerde in vastgoed
- gegradueerde in bouwkunde of openbare wetenschappen
- gegradueerde in de handelswetenschappen
- gegradueerde in de rechten
- gegradueerde in de boekhouding
- gegradueerde in de topografie
- gegradueerde in de architectuur
- meetkundige-schatter van onroerende goederen, uitgereikt door de Centrale Examenjury van de Staat
- binnenhuisarchitect
- diploma dat toegang verleent tot het beroep van accountant

Mede-eigendom

Wie moet de vergoeding van de syndicus betalen bij overdracht van een goed in een mede-eigendom? (Artikel 577-11 §1 van het Burgerlijk Wetboek)

Een vonnis, d.d. 6 april 1998, op tegenspraak uitgesproken door de Vrederechter van Sint-Kwintens-Lennik heeft beslist dat de vergoeding moet betaald worden door de optredende notaris.

Dit uitvoerig gemotiveerd vonnis is zeer interessant.

De feiten

Aan een notaris wordt opdracht gegeven een authentieke akte te verlijden van de verkoop van een appartement in een mede-eigendom.

Zoals voorgeschreven door artikel 577-11 §1 van het Burgerlijk Wetboek, vraagt de notaris aan de syndicus de gegevens omtrent kosten en schulden verbonden aan de mede-eigendom. De syndicus verstrekt de vereiste inlichtingen.

De vereniging van mede-eigenaars vordert van de notaris de vergoeding die door de syndicus in rekening werd gebracht voor het verstrekken van deze inlichtingen, zijnde 3.500 frank.

De notaris weigert evenwel te betalen. De vereniging van mede-eigenaars dagvaardt hem vervolgens voor het Vredegerecht.

De motivering

De syndicus is wettelijk gehouden de inlichtingen te verzamelen, de nodige berekeningen te maken en de gevraagde gegevens schriftelijk aan de notaris mede te delen.

Elke eigendomsoverdracht van een individuele kavel brengt dus voor de syndicus een bijzondere bewerking mede waarvan de betalingsregeling probleemloos kan worden bepaald, afgescheiden van de zeven andere verplichtingen die de syndicus worden opgelegd door artikel 577-8 §8 van het Burgerlijk Wetboek.

Zijn vergoeding wordt hem betaald door de vereniging van mede-eigenaars die ze mag verhalen op de notaris.

De notaris treedt ter zake autonoom op, in eigen naam, en zal deze kosten - zoals alle andere, b.v. deze van de hypothecaire staat - doorberekenen aan de partijen, hetzij op basis van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij op basis van een bijzondere overeenkomst.

Er bestaan evenwel ter zake geen tarieven voor de gemaakte kosten van een syndicus. Zij moeten berekend worden aan de hand van enerzijds de tijd die besteed werd aan het dossier en van anderzijds de materiële kosten die gemaakt werden.

Het bedrag van 3.500 frank werd door de Vrederechter beschouwd als een "op redelijke wijze begroot" bedrag.

Het vonnis

De notaris wordt veroordeeld aan de vereniging van mede-eigenaars de som van 3.500 frank te betalen, te vermeerderen met de verwijlinteressen, met de gerechtelijke interessen en met de kosten van het geding.

Dit vonnis werd uitgesproken in laatste aanleg gezien het geringe bedrag van de vordering. Beroep kan dus niet worden aangetekend. Een voorziening in cassatie is vanzelfsprekend steeds mogelijk.

Informatica: de juridische databank

Sedert een tweetal jaren is de werkgroep "Informatica", die deel uitmaakt van de werkgroep "Documentatie", actief bezig met het uitwerken van o.m. een JURIDISCHE DATABANK voor de vastgoedmakelaars-BIV.

Na veel voorbereidend werk (opstelling lastenboek, keuze van de soft- en hardware, afspraken inzake de inhoud, bepaling van de samenwerkingmodaliteiten tussen alle deelnemende partijen en instanties...) werd dit project tijdens de zitting van de Nationale Raad van 26 mei 1998 door deze laatste goedgekeurd. Indien de vastgelegde timing door alle partners wordt gerespecteerd, zal deze tweetalige databank aanvang 1999 (gratis) ter beschikking worden gesteld van de vastgoedmakelaars-BIV.

Een dergelijke databank (toegespit op de vastgoedsector) bestaat momenteel nog niet op de markt en zal aan de vastgoedmakelaar een extra competitief voordeel geven door hem op de hoogte te houden van de relevante wetgeving (Europese, federale, gewestelijke en gemeentelijke), de desbetreffende jurisprudentie en de gespecialiseerde commentaren.

De raadpleging van deze databank zal zeer gebruiksvriendelijk kunnen verlopen via een efficiënte zoekmethode.

Wijzigingen aan de belangrijkste wetgeving zullen binnen de 14 dagen na verschijning in het Belgisch Staatsblad verwerkt worden.

De databank zal consulteerbaar zijn op de BIV-Website. (Op deze website, operationeel dit najaar, zullen verder ook alle publicaties en studies van het BIV te raadplegen zijn.)

De vastgoedmakelaars die niet beschikken over een Internet-aansluiting zullen (gratis) 3x per jaar een CD-Rom ontvangen met een geactualiseerde stand van zaken.

De nodige software voor het gebruik van de databank zal (wellicht) zonder bijkomende kosten aan de makelaars kunnen worden geleverd. Indien hij de software niet zelf kan installeren, dient de makelaar hiervoor een bijkomende kostprijs in te calculeren. Voor deze installatie zal het BIV de nodige assistentie tegen forfaitaire kostprijs voorzien.

Het BIV is ervan overtuigd dat dit nuttig werkinstrument niet alleen zeer snel in de dagelijkse praktijk van de makelaars onmisbaar zal zijn, maar hen tevens heel wat geld en tijd zal besparen.

In een volgend nummer van Immobilium komen wij hierop uitgebreid terug.

MELDINGSPLICHT in het kader van de wet over het witwassen van geld

Sedert 1993 bestaat de wet "Tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld". Deze wet legde aan de financiële ondernemingen de verplichting op om medewerking te verlenen bij het opsporen van gevallen waarin men het witwassen van geld vermoedt. Deze medewerking bestaat uit de verplichting om de cliënt te identificeren en tevens om verdachte verrichtingen te melden aan de "Cel voor Financiële Informatieverwerking".

Binnenkort wordt deze wetgeving uitgebreid tot nieuwe beroepscategorieën waaronder o.m. ook deze van de vastgoedmakelaars. In deze wetsaanpassing wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de beroepen die gehouden zijn aan het beroepsgeheim (zoals de notarissen, de gerechtsdeurwaarders, de bedrijfsrevisoren en de externe accountants) en deze die gehouden zijn de discretieplicht te eerbiedigen (vastgoedmakelaars en de bewakingsondernemingen). Voor deze tweede categorie gelden dezelfde verplichtingen zoals gesteld aan de banken: identificatieplicht en meldingsplicht.

Bij niet-naleving riskeren zij een administratieve geldboete van 10.000 tot 50 milj. fr.

Brochure "ACTIVITEITENVERSLAG 1997"

Het BIV kan terugkijken op een actief en goed gevuld jaar 1997.

De hoofdaandacht in de Nationale Raad ging ongetwijfeld naar de discussie omtrent het opstellen van een deontologische code voor de vastgoedmakelaar. Samen met de in de schoot van de NR opgerichte werkgroep "Deontologie" werd veel belangrijk werk verzet om een degelijk werkinstrument te creëren ter sanering van het beroep. De werkzaamheden konden nog niet worden afgerond in 1997 maar de fundamentelementen zijn gelegd opdat 1998 het jaar van de concretisering zou worden.

Ook de Kamers kenden een rijkgevuld jaar: talrijke weglatingen en nieuwe inschrijvingen zorgden ook hier voor de nodige dossiers. Belangrijk is tevens dat de Kamers ook tal van dossiers inzake tuchtrechtspraak hebben behandeld.

Verder leverde de Commissie "Stage" uitstekend werk om de kandidaat-beoefenaars een volwaardige toekomst te kunnen garanderen.

De Commissie "Toezicht-Opsporing" van zijn kant kende de eerste vonnissen tegen personen die op onwettige basis het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenden. Daarnaast kan deze Commissie bogen op successen op het vlak van de vrijwillige regularisatie van de overtreders.

In het Activiteitenverslag 1997 vindt u bovendien een verslag van de werkzaamheden van tal van werkgroepen die binnen het Instituut actief waren.

Alle erkende vastgoedmakelaars zullen vanaf oktober (samen met nr. 4 van IMMOBILIUM) het Activiteitenverslag per CD-Rom ontvangen. De vastgoedmakelaars kunnen ook reeds vanaf augustus beschikken over een gedrukt exemplaar van het Activiteitenverslag. Het volstaat hiervoor om de hierbij gevoegde antwoordfax ingevuld te bezorgen aan het BIV.



Brochure "BAREMA" + affiches

Om aan de wettelijke vereisten te voldoen publiceerde het BIV in 1996 voor de eerste maal de brochure "(aanbevolen) Minimumbarema's van de vastgoedmakelaars". Het BIV heeft nu een geactualiseerde versie uitgegeven. Ook voor deze tweede publicatie dient opgemerkt dat deze tarieven moeten worden opgevat als werkdocument (het zijn richtinggevende minimumtarieven) en daardoor aan de vastgoedmakelaar zijn volledige vrijheid van handelen laten.

Deze brochure wordt aan alle erkende vastgoedmakelaars toegezonden met bijgaand IMMOBILIUM. Zij ontvangen tevens eentalige affiches voor de diverse deelberoepen (één met de vermelding van de minimumbarema's en één blanco).

Indien de vastgoedmakelaar wenst te beschikken over een Franstalige affiche, dan volstaat het gebruik te maken van bijgaande antwoordfax.

LIJST erkende vastgoedmakelaars BIV

Elk jaar publiceert het BIV een actuele lijst van erkende vastgoedmakelaars. Dit jaar kende de uitgave van deze lijst enige vertraging daar het Instituut recent is overgestapt naar een nieuw systeem voor bestandenbeheer.

Deze lijst zal te raadplegen zijn op de CD-Rom die u zult ontvangen samen met IMMOBILIUM nr. 4 (okt. 1998).

De erkende vastgoedmakelaars die reeds aanvang augustus wensen te beschikken over de gedrukte lijst, kunnen gebruik maken van bijgaande antwoordfax om een exemplaar te bestellen.

De lijst is als volgt samengesteld: alfabetische rangschikking volgens vennootschap, alfabetische rangschikking op naam, alfabetische rangschikking van de stagiairs en alfabetische rangschikking van de weglatingen.

Website CEPI - Prix d'Excellence FIABCI

De Conseil Européen des Professions Immobilières (CEPI) beschikt sedert enkele maanden over een eigen website-adres: "<http://www.cepi.be>". Op dit adres vindt u informatie betreffende de CEPI, de CEAB (Confédération Européenne des Administrateurs de Biens) en de EPAG (European Property Agents Group).

Het FIABCI heeft een "Prix d'Excellence" ingesteld voor het beste (reeds gerealiseerde) vastgoedproject. De deelnemers aan de wedstrijd hoeven zelf geen FIABCI-lid te zijn.

Voor meer informatie kunt u steeds terecht op het volgend adres: 23 avenue Bosquet, 75007 Parijs, Frankrijk. De uiterlijke inschrijvingsdatum is 30 september a.s.

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)
Emile Clausstraat 49/8-9 - 1050 Brussel
Tel. : 02/649.06.11 - Fax : 02/649.45.11

IMMOBILIUM is het officiële tweemaandelijks bulletin van het BIV.
Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 5 juni 1998.
Oplage : 10.500 ex. (Nederlandstalig : 6.200 ex., Franstalig : 4.300 ex.).
Op eenvoudige aanvraag wordt Immobilium u in de Franse taal toegezonden.

Adviesraad en Redactie : Arsène BEIRENS, Roger BRACONNIER, Achille CLAES,
Willy CONINX (redactiesecretaris), Jacques GOBERT, Raymond NOSSENT (adviseur),
Benoît PROOT en Johan TACKOEN.

Verantwoordelijke uitgever: A. BEIRENS, E. Clausstraat 49/8-9, 1050 Brussel.

