



BIV - BULLETIN

Vijfjarig jubileum

Naar goede gewoonte hebt u bij aanvang van het nieuwe jaar voornemens gemaakt en uzelf een aantal te realiseren doelstellingen opgelegd. Dit is voor het Beroepsinstituut niet anders. Eén doelstelling werd intussen tijdens de jaarovergang gerealiseerd: de verhuis van het Instituut naar de nieuwe (eigen) kantoren in de Luxemburgstraat. Niettegenstaande het Instituut gedurende de eerste weken na de verhuis met enkele technische problemen had te kampen zijn de diensten steeds bereikbaar gebleven, zij het weliswaar soms moeizaam. Op dit ogenblik draaien alle diensten opnieuw op volle toeren en staat het BIV sedert enige tijd terug 100% te uwer beschikking.

Het jaar 2000 is een belangrijk jaar voor het BIV. Op 1 maart 1995, vandaag vijf jaar geleden, ging het Instituut van start met zijn eerste secretariaatsmedewerkers om de taken uit te voeren die hem wettelijk waren toevertrouwd. Het BIV vierde dan ook zeer recent zijn "papieren jubileum". Op die vijf jaar werd reeds een heel parcours afgelegd en het ogenblik is gekomen om een balans op te maken (zie hierover ook verder in dit nummer).

2000 is daarnaast om meerdere redenen een belangrijk jaar.

Vooreerst worden in december de verkiezingen gehouden voor de mandaten binnen de diverse organen van het BIV. In een volgend nummer van Immobiliium zal een overzicht worden gebracht van het belang van de verkiezingen en van de taken van de organen binnen het BIV waarvoor mandatarissen dienen te worden verkozen.

Vervolgens mag dit jaar worden verwacht dat de Raad van State zich ten gronde uitspreekt over het (op dit ogenblik geschorste) Reglement van Plichtenleer. Het Reglement bevat vele onderdelen die van groot belang zijn voor de verdere professionalisering van het beroep, voor het imago van onze beroepsgroep ten overstaan van het publiek en de aanverwante beroepen en tenslotte voor het vertrouwen van de consument in de professionele dienstverlening van de vastgoedmakelaar.

We willen er nogmaals met stelligheid op wijzen dat de schorsing van het Reglement van plichtenleer door de Raad van State geen afbreuk doet aan de opgelegde plichten: bij ongeoorloofd (beroeps)gedrag van een vastgoedmakelaar kan de collega-vastgoedmakelaar of de cliënt een klacht neerleggen bij het BIV op grond van de vaste beroepsgebruiken en de ongeschreven regels gangbaar in het beroep.

Tot slot zal de vastgoedmakelaar eind dit jaar kunnen beschikken over een juridische databank die zijn verdere professionalisering ten goede zal komen.

Gedurende mijn laatste jaar als voorzitter van uw Instituut mag u op mijn volle inzet rekenen.

Roger Braconnier, Voorzitter

Het BIV: beknopt overzicht van vijf jaar werking

“*De leiders van morgen zijn zij die zich, vanaf vandaag, de deugden van de toekomst toemeten*”

Jacques SÉGUÉLA
 (“Le futur a de l’avenir”)

Op 1 maart 1995 ging het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars officieel van start met een duidelijk omschreven wettelijke taak van algemeen belang:

- het vaststellen van de toetredingsvoorwaarden tot het beroep,
- het vaststellen van een stagereglement,
- het bepalen van de beroepspllichten en de naleving ervan te verzekeren d.m.v. tuchtmaatregelen.

Voor het uitvoeren van deze opdracht verkreeg het instituut vanwege de overheid de noodzakelijke administratieve, normatieve en rechtsprekende bevoegdheden. Vijf jaar later is het zowel nuttig als interessant om kort terug te blikken op de weg die sedertdien werd afgelegd.

een personeels-, een organisatie- en een werkingsstructuur van de gloednieuwe instelling ter hand worden genomen.

Het werk dat in enkele jaren tijd werd gepresteerd is evenwel niet gering.

- Het organiseren van de “overgangperiode” waarbij diegenen die het beroep van vastgoedmakelaar reeds uitoefenden de mogelijkheid werd geboden een inschrijving te bekomen via hun burgemeester, met verhaalmogelijkheden bij de “Raden van Erkenning”. Tot 13.800 inschrijvingen dienden te worden behandeld. Dit betekende een massa werk. Zes jaar later, na het afhandelen van de talrijke aanvragen tot weglating van het tableau, en na het behandelen van nieuwe aanvragen tot erkenning, schommelt het ledenaantal om en rond de 9.500. Het BIV is hiermee dan ook het grootste beroepsinstituut.

Waarom een Instituut ?

In zijn verslag, opgesteld in naam van de Kamercommissie van Landbouw en Middenstand, omschreef volksvertegenwoordiger d’Alcantara duidelijk de bezorgdheid die aan de grondslag lag van de kaderwet van 1976 die de bescherming reglementeert van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen en die tevens de voorwaarden schept voor de oprichting van beroepsinstellingen:

“Deze bezorgdheid betreft hoofdzakelijk

- *de bescherming van het publiek, in het bijzonder wanneer belangrijke materiële of morele belangen op het spel staan;*
- *de bescherming van de ernstige beroepsbeoefenaars tegen avonturiers of amateurs die niet de noodzakelijke bekwaamheid hebben om sommige beroepen uit te oefenen of tegen personen bij wie de waarborgen van moraliteit en eerlijkheid niet verenigd zijn.”*

- Het opstellen van de definitieve lijsten met de erkende vastgoedmakelaars.
- Het installeren van de kantoren in voorlopige lokalen (en de recente verhuis naar een functioneel gebouw dat het Instituut heeft aangekocht in het hartje van de Brusselse kantorenwijk).
- Het geleidelijk samenstellen van een ploeg bestaande uit bekwame medewerkers.
- De verkiezing, bij geheime stemming, van de leden van de Nationale Raad door de beoefenaars die op het tableau zijn ingeschreven. (Benoeming door de Koning, op voordracht van de Minister van Middenstand, van een Regeringscommissaris en zijn plaatsvervanger).
- De verkiezing, binnen de Nationale Raad, van de leden van het Bureau.
- De verkiezing van de leden van de twee Uitvoerende Kamers en van de twee Kamers van Beroep. Deze Kamers, die een centrale plaats innemen in de activiteiten van het Instituut, hebben intussen honderden vergaderingen gehouden, duizenden dossiers behandeld en evenzeveel beslissingen genomen. De Kamers beschikken enerzijds over een uitgebreide administratieve bevoegdheid:

De pioniersjaren

Op het ogenblik dat het koninklijk besluit van 6 september 1993 in het Belgisch Staatsblad is verschenen, werden de “grondleggers” geconfronteerd met een aanzienlijke opdracht.

Om de wettelijke bepalingen in de feitelijke realiteit te vertalen, moest alles nog worden uitgedacht, onderhandeld, opgericht en beslist. Vertrekkend van nul, dienden

inschrijvingen, weglatingen en wederinschrijvingen op het tableau van de beoefenaars, inschrijvingen en weglatingen van de lijst van de stagiairs, wijziging van taalrol, occasionele uitoefening van het beroep, erelidmaatschap, geschillen inzake erelonen. Anderzijds oefenen zij een deontologische bevoegdheid uit en spreken zij tuchtstraffen uit jegens de vastgoedmakelaars die de regels van de plichtenleer niet naleven of die de eer of de waardigheid van het beroep aantasten. Deze dossiers, die gestadig in aantal blijven toenemen, worden behandeld met de grootste discretie. Dit werk vergt enorm veel tijd, voorzichtigheid en tact.

De Kamers dragen op doorslaggevende wijze bij tot de zo langverwachte kwaliteitsverhoging van de dienstverlening in het kader van ons beroep.

- Het opsporen en (gerechtelijk) aanklagen van de onwettige uitoefening van het beroep: het stelselmatig opzoeken, naar aanleiding van klachten of ingewonnen informatie, van de personen die het beroep onwettig uitoefenen. De dienst vergaart alle bewijselementen en wanneer een dossier volledig is, wordt dit meegedeeld aan de Inspectie van het Ministerie van Middenstand of wordt klacht neergelegd bij het parket van de Procureur des Konings. Eventueel kan een vordering tot staking worden ingespannen voor de rechtbank van koophandel. Tot slot kan het BIV zich burgerlijke partij stellen, hetzij in handen van een onderzoeksrechter, hetzij door rechtstreekse dagvaarding voor de correctionele rechtbank. Al deze acties vereisen voorafgaand het akkoord van de Nationale Raad.
- Op heden heeft deze dienst, die een uiterst delicate opdracht vervult, ongeveer 2.500 dossiers bestudeerd. Voor de helft daarvan, besliste hij over te gaan tot een grondiger onderzoek op basis waarvan, desgevallend, gerechtelijke vervolgingen konden worden ingesteld. In de meeste gevallen leidt het optreden van de dienst (informatieverstrekking inzake de beschermingswetgeving m.b.t. de vastgoedmakelaar) tot een regularisatie. Bijvoorbeeld: de personen starten een erkenningsprocedure of zetten hun illegale activiteiten stop.
- Het opstarten van de Stagecommissie die, naast het begeleiden van meer dan tweehonderd stagiair-vastgoedmakelaars per jaar, een ontwerp van Stagereglement diende op te stellen. Dit reglement biedt de stagiair de mogelijkheid om zich degelijk te vormen op het vlak van de beroepspraktijk en de plichtenleer en heeft tot doel de stagiair voor te

bereiden op zijn inschrijving op het tableau van de beoefenaars. Dit Stagereglement, voorbereid door de commissie, werd eind 1998 door de Nationale Raad goedgekeurd en op 3 februari 1999 als Koninklijk Besluit ondertekend.

De Stagecommissie evalueert tevens aan de hand van objectieve criteria (vastgelegd in het Stagereglement) de aanvragen voor de erkenning van het statuut van stagemeeester. Deze dossiers worden aan de Nationale Raad ter goedkeuring voorgelegd.

- De organisatie van een werkwijze van functioneren en het afbakenen en opdelen van de taken inzake sleuteldomeinen. Dit resulteerde in het opstarten van een reeks werkgroepen belast met het voorbereidende werk van de belangrijke, door de Nationale Raad, te nemen beslissingen: plichtenleer, stagereglement, tarieven, toezicht en opsporing, beroepsvorming, mede-eigendom, betrekkingen met het notariaat en de aanverwante beroepen, imago van het BIV en van de vastgoedmakelaar, documentatie en informatica, internationale betrekkingen.
- De publicatie van een Compendium, een ware "bijbel", waarin alle wetteksten zijn opgenomen met betrekking tot de reglementering van het beroep.
- Het op punt stellen en verspreiden van het "Huishoudelijk reglement".
- De publicatie van gedetailleerde Jaarverslagen.
- Het uitbrengen van een officieel informatiebulletin "Immobilium".
- Het aanwenden van geïnformateerde communicatiemiddelen: website, publicaties onder vorm van CD-Roms, voorbereiding van een juridische databank.
- Het verlenen van medewerking bij de toepassing van de antiwitwas-wetgeving.
- Diverse praktische maatregelen treffen op het vlak van opleiding, bijscholing en beroepsvervolmaking van de vastgoedmakelaar.
- Het uitwerken van concrete maatregelen ter verduidelijking en ter verbetering van het imago van de vastgoedmakelaar en van het Instituut bij het publiek, bij de politieke, maatschappelijke en administratieve actoren, alsook in de media (lidkaarten, naamborden, PR-campagnes).



Het reglement van plichtenleer

Het op punt stellen van een gecodificeerd reglement van plichtenleer vormt uiteraard één van de grootste bezorgdheden en hoofdtaken van het BIV. Een taak die veel werk, inzicht en onderhandelingen vergde.

De tekst heeft het voorwerp uitgemaakt van een lange procedure binnen de BIV-organen die -wij wijzen er hier toch even op- zijn samengesteld uit door de vastgoedmakelaars democratisch verkozen vertegenwoordigers. Een eerste werkgroep "Deontologie", bestaande uit 17 leden en een administratieve secretaris, vatte zijn werkzaamheden aan op 13 september 1995. Specifieke subwerkgroepen werden samengesteld, teneinde het terrein te effenen m.b.t. welbepaalde beroepsdomeinen.

Aan leden en verenigingen werd menigmaal de gelegenheid geboden om hun argumenten, hun wensen en eisen bekend te maken.

Een eerste ontwerp tekst van het Reglement van plichtenleer werd op 29 juli 1997 goedgekeurd door de Nationale Raad van het BIV en werd onmiddellijk meegedeeld aan de Minister van Landbouw en Middenstand.

Vanaf dat ogenblik kreeg het contact met de Minister van Middenstand, zijn kabinet en administratie een permanent karakter; wij hebben al bij al een dertigtal ontmoetingen geteld!

Uiteindelijk stelde de werkgroep, inmiddels beperkt tot tien leden, een tekst op punt waarin men bepalingen terugvindt over de betrekkingen tussen de vastgoedmakelaar en het Instituut, de verplichtingen van de vastgoedmakelaar, de betrekkingen met confraters en beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen, het beroepsgeheim, de onverenigbaarheden, de informatie naar het publiek toe, de specifieke verplichtingen van de makelaar, die van de rentmeester en die van de syndicus. De Nationale Raad van het BIV heeft verder 17 richtlijnen goedgekeurd die bedoeld zijn om de deontologische regels nader uit te werken en te vervolledigen, die door de Minister van Landbouw en Middenstand dienden te worden goedgekeurd.

Bovendien heeft het BIV uit voorzorg nog een gespecialiseerd advocatenkantoor geraadpleegd.

Er wordt gezegd en geschreven dat het BIV voorafgaand het advies van de Raad van State had moeten inwinnen. Dit is echter volledig onjuist. Inderdaad, dit hogere rechtscollege heeft duidelijk beslist dat het geen advies te verstrekken had over hetgeen men "reglementeringsbesluiten" noemt, categorie waaronder het "reglement van plichtenleer" en ook het "stagereglement" vallen. Aan het BIV kan dus geen enkel verwijt

worden gemaakt omtrent de gevolgde procedure.

Het door de werkgroep uitgewerkte ontwerp werd vervolgens voorgelegd aan de Nationale Raad waarin de Regeringscommissaris zetelt. Het werd op 5 januari 1999 met eenparigheid door de Nationale Raad goedgekeurd. Vervolgens werd de tekst een laatste maal door de Minister van Middenstand bestudeerd, alvorens te worden onderworpen aan een "bespreking in de Ministerraad", op zich een vrij uitzonderlijke procedure binnen ons juridisch arsenaal. Op 22 januari 1999 werd de tekst er probleemloos bekrachtigd.

Volgden dan de ondertekening door het Staatshoofd op 3 februari 1999 en de bekendmaking van het koninklijk besluit tot goedkeuring van het Reglement van plichtenleer van het BIV in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 1999.

Na het afleggen van een zo lange weg is het niet verwonderlijk dat het tot stand gekomen Reglement op alle punten aan twee belangrijke doelstellingen van een Beroepsinstituut beantwoordt, te weten:

- de bescherming van de consument en van zijn belangen,
- de bescherming van de erkende vastgoedmakelaars.

Het Reglement kan bijgevolg bijdragen tot de ondersteuning van de inspanningen ter promotie van het imago van het Instituut en van zijn leden.

Ons enthousiasme werd evenwel getemperd door de verzoekschriften tot opschorting en tot nietigverklaring die bij de Raad van State werden ingediend. Wij noemden dit een "onverwachte struikelblok", die plots neerkwam op een -tot dan toe- mooi geëffende baan. Na een reeks uiterst positieve overwegingen te hebben uiteengezet omtrent de plichtenleer, schreef een auditor bij de Raad van State in zijn verslag inzake een verzoek tot opschorting:

"Uit al wat voorafgaat vloeit voort dat het aangevoerde risico van een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, in de veronderstelling dat het bewezen is, voortvloeit uit het gedrag van bepaalde cliënten, zijnde ofwel verondersteld, ofwel desgevallend momenteel vastgesteld maar in strijd met de bepalingen vastgelegd in de betwiste akte, en dat het (risico) derhalve ofwel louter hypothetisch is ofwel zonder enig rechtstreeks causaal verband met de bekritiseerde reglementering. Bijgevolg lijkt het ernstig en moeilijk herstelbaar nadeel, vereist bij artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, mij niet aangetoond."

Met dit advies onderschreef de auditeur m.a.w. ten volle het standpunt van het BIV.

Desondanks werd de tenuitvoerlegging van het koninklijk besluit bij een arrest van de Raad van State opgeschort. Het is zeker betreurenswaardig maar niet echt verwonderlijk dat een zo belangrijk werk als het Reglement van plichtenleer van het BIV scepticisme, nostalgie, of zelfs woede opwekt bij enkele zeldzame opposanten, van wie de gewoonten en hebbelijkheden worden verstoord. Zij maken gebruik van hun rechten. Niemand denkt eraan hen die te ontnemen, in de mate zij zich waardig gedragen en zich in alle omstandigheden -zowel mondeling als schriftelijk- uitdrukken met de gepaste kiesheid en zich te goeder trouw als oppositieleden gedragen die werkelijk het algemeen belang behartigen.

Weldra op kruissnelheid

De procedures voor de Raad van State gaan dus hun gang. Eén verzoeker heeft al helemaal geen interesse meer in het verzoekschrift dat hij indiende.

Vast in het zadel wacht het BIV af, klaar om onmiddellijk de maatregelen te nemen die zich zullen opdringen. Het BIV zet intussen uiteraard zijn activiteiten verder. Het hecht een groot belang aan de sanering van het beroep, aan de – moeilijke – onderhandelingen met de notarissen, aan de inwerkingstelling van de verplichte burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en van de waarborg van derdengelden door middel van borgstelling.

De controleorganen van het BIV blijven toezicht houden op de naleving van de deontologie. Want zij die zich inbeelden dat er helemaal geen deontologie meer bestaat omwille van de opschorting van het Reglement, vergissen zich wel degelijk.

In feite bevinden wij ons opnieuw in dezelfde toestand als vóór de publicatie van het koninklijk besluit.

Wat houdt dit in?

Er bestaat een hele waaier van bepalingen die van toepassing blijven. De toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar en de organisatie ervan zijn nog steeds geregeld bij de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen en bij het koninklijk besluit van 6 september

1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

De vastgoedmakelaar moet alle regels van het handelsrecht in acht nemen, waaronder ook de belangrijke wet op de handelspraktijken. De door een cliënt aan een vastgoedmakelaar toevertrouwde opdracht (makelaardij, rentmeesterschap en syndicschap) wordt grotendeels beheerst door civielrechtelijke regels uit het contracten-, huur- of appartementsrecht. Tevens is de vastgoedmakelaar gehouden aan de bepalingen van het fiscaal en administratief recht die betrekking hebben op de vastgoedsector. Ook mag niet uit het oog worden verloren dat de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (C.I.B.) en de Unie van Immobiliënberoepen (U.I.B.) -die de grondleggers zijn van de oprichting van het BIV- al jaren terug een deontologische code hadden vastgesteld voor hun leden.

Tot slot blijven uiteraard ook de ongeschreven regels en de ethische gewoonten en gebruiken, die in de loop der tijd tot stand zijn gekomen en die gedurende de voorbije decennia algemeen gevolgd en gerespecteerd werden, van toepassing. Vrij slecht geïnspireerd is dus diegene die had gedacht te kunnen ontsnappen aan de gedragsregels waarmee elk "eerlijk mens" in de uitoefening van zijn beroep wordt geconfronteerd.

Zodra het probleem van ons Reglement van plichtenleer zal zijn geregeld, mag er worden van uitgegaan dat het BIV alle verplichtingen en alle verbintenissen die rusten op een Instituut met zijn roeping, is nagekomen. Het zal vervolgens een periode tegemoet zien van consolidatie, waakzaamheid en voortdurende vindingrijkheid, van blijvende verdediging van de belangen van zijn leden en hun cliënten, van het regelmatig promoten van de reputatie en het prestige van de vastgoedmakelaars.

In 5 jaar tijd werd dus reeds een hele weg afgelegd.

Het BIV bekleedt reeds de plaats die hem toekomt in het socio-economisch landschap van ons land. Het Instituut zal zich verder met enthousiasme en volharding toeleggen op het volbrengen van zijn mooie opdracht.

Het BIV is gaarne bereid om zijn oor te luisteren te leggen inzake elke suggestie m.b.t. zijn functioneren conform met zijn wettelijke opdracht.

▲
Roger Braconnier, Voorzitter



Professioneel handelen

- Een kavel die in de basisakte als één enkele entiteit beschreven staat, kan niet gesplitst verkocht worden tenzij de algemene vergadering daarmee heeft ingestemd.

Wat als de vastgoedmakelaar desondanks, zonder toelating van de algemene vergadering, een deel van de kavel afzonderlijk verkoopt? In dat geval kan de rechtbank de koop vernietigen lastens de eigenaar-verkoper en deze bovendien tot schade-loosstelling veroordelen. De vastgoedmakelaar zal bovendien de eigenaar verkoper moeten vrijwaren voor alle bedragen waartoe deze werd veroordeeld. (1998, Rechtbank van Eerste Aanleg, Brugge)

- Kan een Mede-eigendom (appartementgebouw) beroep doen op de diensten (klussen, poetsen, ...) van een persoon die valt onder het KB van 26/03/99 betreffende de dienstencheque (beter gekend als: PWA)? Het antwoord is positief ingeval het de Vereniging van Mede-eigenaars is die optreedt als werkgever van de PWA-er.

Het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap van de stad Brussel had in eerste instantie een BIV-syndicus gemeld dat deze geen gebruik kon maken van een zogenaamde PWA-er voor de opkuis van de gemeenschappelijke delen van een appartementengebouw waarvoor de syndicus het beheer deed. De

motivering van deze weigering lag in het feit dat het vermelde KB uitsluit dat van dergelijke diensten kan worden gebruik gemaakt indien de aanvrager ervan (m.a.w. de syndicus) commerciële activiteiten uitoefent. Echter: niettegenstaande het de syndicus is die de diensten aanvraagt, handelt deze niet op eigen initiatief maar voert hij de beslissingen uit die worden opgedragen door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars. De Vereniging van Mede-eigenaars heeft, overeenkomstig art. 577-5 BW, rechtspersoonlijkheid. Deze V.M. kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. In casu kan er dan ook niet gesproken worden van commerciële activiteiten van deze rechtspersoon. In dit geval is het m.a.w. de Vereniging van mede-eigendom die optreedt als werkgever. Na onderzoek van de wetgeving en na een schrijven vanwege het BIV liet het PWA-Brussel, bij monde van zijn voorzitter, weten dat voortaan de syndicus, indien hiertoe schriftelijk gemandateerd door de mede-eigendom, gebruik kan maken van PWA-ers. Belangrijk is alleszins dat de syndicus een schriftelijk mandaat vanwege de V.M. moet kunnen overmaken.

Kamer van Beroep: werking

Tegen elke beslissing van administratieve of tuchtrechtelijke aard vanwege de Uitvoerende Kamer (UK) kunnen de betrokkenen in beroep gaan bij de Kamer van Beroep (KvB). Deze Beroepsprocedure is strikt gereglementeerd.

Uitvoerende Kamer en Kamer van Beroep: een andere samenstelling

De UK (één per taalrol) is samengesteld uit 6 verkozen werkende leden en 6 plaatsvervangende leden (vastgoedmakelaars), die in hun midden een voorzitter en een ondervoorzitter verkiezen. De leden van de UK worden in hun werkzaamheden wel bijgestaan door een juridische assessor (een door de Minister benoemde advocaat).

De KvB (ook één per taalrol) kent daarentegen een andere samenstelling.

Voorzitter en Ondervoorzitter van deze beroepsinstantie zijn een door de Koning benoemd (werkend of ere-)magistraat of een door de Koning benoemd advocaat die ten minste 10 jaar is ingeschreven op het tableau van de Orde van Advocaten. Naast de Voorzitter en de Ondervoorzitter bestaat de KvB uit twee effectieve leden en vier plaatsvervangende leden, verkozen door en onder de vastgoedmakelaars.

Een mandaat in één van de Kamers is uiteraard onverenigbaar met een mandaat in een andere Kamer of met een mandaat binnen de Nationale Raad.

Opmerking: bij de volgende verkiezingen zullen de effectieve en de plaatsvervangende leden worden verkozen voor een mandaat van 4 jaar in plaats van 6 jaar zoals gedurende de eerste periode (1995-2001). Daarenboven zal bij de volgende verkiezingen de UK net zoals bij de KvB worden voorgezeten door een (werkend of ere-)magistraat of een door de Koning benoemd advocaat die ten minste 10 jaar is ingeschreven op het tableau van de Orde van Advocaten.

Werking Kamers van Beroep

Behoudens arbitrage en adviezen in honorariumgeschillen komen alle beslissingen van de UK (administratieve en tuchtrechtelijke) in aanmerking voor hoger beroep.

De beroepen worden ingesteld bij de bevoegde KvB door de personen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een beslissing van de UK. Naast de betrokkene kan ook de juridische assessor van de UK beroep aantekenen tegen een uitspraak van de UK waarvan hij deel uitmaakt.

Merk op dat diegenen die de klacht hebben ingediend bij een tuchtbeslissing geen beroep kunnen aantekenen. De beroepen tegen de beslissingen van de Verenigde UK behoren tot de bevoegdheid van de Verenigde Kamers van Beroep (bv: de dossiers met betrekking tot BIV-leden uit het Duitse taalgebied).

Het beroep heeft een schorsende werking. De beslissing van de UK kan in geval van beroep niet worden uitgevoerd tot na de beslissing van de KvB.

De Kamers van Beroep beraadslagen slechts op gelijke wijze indien de voorzitter of de ondervoorzitter en twee werkende of plaatsvervangende leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Administratief en tuchtrechtelijk

De beslissingen van de UK en van de KvB kunnen van administratieve of van tuchtrechtelijke aard zijn.

Voorbeeld van een administratieve beslissing is een beslissing inzake de inschrijving (of van de weglating) op de lijst van stagiairs of het tableau van beoefenaars. Voorbeeld van een tuchtrechtelijke beslissing is een beslissing waar het (beroeps)gedrag van de vastgoedmakelaar getoetst worden aan de regels van eer en waardigheid van het beroep en van de deontologie. Deze regels kunnen wettelijk omschreven zijn. In geen geval leveren deze wetteksten een exhaustieve opsomming van tuchtvergrijpen. De tuchtrechter kan zich ertoe beperken de gedraging van beroepsbeoefenaar te kwalificeren als een inbreuk op de beroepseer, de waardigheid of een ander beginsel. Tuchtrechtcolleges zijn met andere woorden niet gebonden door het legaliteitsbeginsel "nullum crimen sine lege" (geen misdrijf zonder wet).

Belangrijke opmerking: inzake de tuchtrechtelijke dossiers kan de KvB, overeenkomstig de wet, geen zwaardere straffen uitspreken dan dewelke werden uitgesproken door de UK, tenzij het beroep werd ingesteld door de juridische assessor van de betrokken UK.

Modaliteiten inzake beroep

Om ontvankelijk te zijn dient elk beroep schriftelijk, ondertekend door diegene die het beroep instelt én aangetekend te worden gericht aan de secretaris van de KvB. Dit verzoek dient ingesteld te worden uiterlijk binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van UK.

Na ontvangst van dit schrijven vraagt de secretaris vervolgens het dossier op bij de UK. Ingeval het een tuchtdossier betreft, wijst de Voorzitter van de KvB een verslaggever aan onder de verkozen leden van de KvB. Deze verslaggever zal de zaak onderzoeken en verslag uitbrengen aan de voorzitter. De verslaggever kan worden gehoord door de Kamer maar hij neemt geen deel aan de beraadslagingen.

Minimaal 8 dagen voor de zitting (bij een administratief dossier) of 30 dagen voor de zitting (bij een tuchtdossier) wordt appellant per aangetekend schrijven verwittigd van de dag en het uur van de zitting. In deze tussenliggende periode mag hij, ter plaatse bij het BIV, zijn dossier raadplegen.

Op de dag van de zitting kan de vastgoedmakelaar zich laten vertegenwoordigen of laten bijstaan.

De bij verstek genomen beslissing in tuchtzaken is vatbaar voor verzet. Dit verzet dient evenwel te gebeuren binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van de KvB.

In tuchtzaken worden de beslissingen binnen de acht dagen na de uitspraak door de KvB betekend.

Tegen de eindbeslissingen van de KvB kunnen zowel de betrokken partij als de voorzitter van de Nationale Raad samen met een juridische assessor van de UK (in geval schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen) een voorziening in cassatie instellen. De termijn voor het instellen van de voorziening in cassatie is één maand te rekenen vanaf de betekening van de beslissing. De procedure voor het Hof van Cassatie is niet schorsend.

Tuchtrechtelijke sancties

De Kamers beschikken over vier mogelijke tuchtstraffen die opgelegd kunnen worden aan de vastgoedmakelaars. Deze sancties zijn in opklimmende orde: de waarschuwing, de berisping, de schorsing en de schrapping. De definitieve uitspraken van schorsing of van schrapping worden door de secretaris van de KvB eveneens overgemaakt aan de procureur-generaal bij het bevoegde Hof van Beroep.

Vastgoedmakelaars die ooit één van de vier sancties hebben opgelopen komen niet in aanmerking om erkend te worden als stagemeeester, noch om zich verkiesbaar te stellen voor een mandaat binnen het BIV. De geschorste en de geschrapte vastgoedmakelaars mogen daarenboven niet stemmen bij de verkiezingen inzake de BIV-mandatarissen; de vastgoedmakelaars die ooit een berisping of een waarschuwing kregen daarentegen wel.

RELOCATION

Vonnis m.b.t. Relocation-activiteiten

Op 1/2/00 oordeelde de rechtbank van Koophandel te Nijvel dat een 'relocator' over een erkenningsnummer bij het BIV dient te beschikken. De motivering hiervoor is dat redelijkerwijs niet te betwisten valt dat het hoofdonderdeel van de activiteiten van een 'makelaar inzake relocation' bestaat in de zoekopdracht naar een woning voor buitenlandse kaderleden.

De uitspraak van de rechtbank is dus gelijklopend met het standpunt van Mr. Timmermans, dat eerder al in de Vrije Tribune van Immobilium (1999/4) werd uiteengezet.

Meer informatie in een volgend nummer van het BIV-Bulletin.

TARIEVEN

Het BIV ontvangt vanwege vastgoedmakelaars en vanwege particulieren regelmatig vragen met betrekking tot de tarieven voor dienstverlening (erelonen) vanwege de vastgoedmakelaar. Het is zeer belangrijk om te onderstrepen dat er geen verplichte tarieven kunnen worden opgelegd voor eender welk vrij beroep. Het opleggen van verplichte tarieven gaat in tegen de regels van de mededingen en dit zowel naar Belgisch als naar Europees recht. De door het BIV uitgegeven brochure "Minimum aanbevolen tarieven" zijn dan ook strikt indicatief. Het enkele feit op zich van het afwijken van deze tarieven kan daarom ook geen aanleiding geven tot een sanctie. (Merk evenwel op dat abnormaal hoge of abnormaal lage tarieven, zonder objectieve verantwoording, door de Kamers kunnen worden beschouwd als strijdig met de waardigheid van het beroep. Zij oordelen hierover soeverein.)

CD-ROM - UPDATE LEDENLIJST

Na de verzending in januari j.l. van de persoonlijke fiche met de individuele adresgegevens ontving het BIV ca. 5.000 retours met verzoeken tot wijziging of aanpassingen aan de individuele gegevens in de BIV-lijst. Daar de verwerking van deze gegevensaanpassingen niet tijdig kon worden afgerond, zal een nieuwe CD-Rom met de ledenlijst pas verschijnen in juni a.s.

De geactualiseerde ledenlijst zal raadpleegbaar zijn vanaf april op de BIV-website en in juni tevens te verkrijgen zijn, op schriftelijke aanvraag, in gedrukte vorm.

De juridische databank ondervindt op dit ogenblik nog technische tekortkomingen waardoor dit project met drie maanden wordt uitgesteld. De databank zal on-line (via Intranet) te raadplegen zijn vanaf 1 juni a.s.

STUDIENAMIDDAG

Op woensdag 24 mei a.s. wordt te Brussel door het Studie- en Documentatiecentrum Vastgoedrecht, o.m. in samenwerking met het BIV, een studienamiddag georganiseerd "Overzicht nieuwe wetgeving inzake vastgoed 1998-1999".

Deze studienamiddag start om 13.00 uur en eindigt om 17.50 uur, gaat door in de vergaderzaal van KBC Bank. Alle uiteenzettingen worden gehouden in het Nederlands en er wordt voorzien in simultaanvertaling naar het Frans. De deelnemers ontvangen een syllabus met de teksten van de voordrachten (in Nederlands en Frans). Zie programma- en inschrijvingsfolder in bijlage.

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel • Tel.: 02/505.38.50 - Fax: 02/503.42.23
IMMOBILIUM is het officiële driemaandelijkse bulletin van het BIV.

Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 5 maart 2000.

Oplage: 10.500 ex. (Nederlandstalig: 6.200 ex., Franstalig: 4.300 ex.).

IMMOBILIUM peut également vous être envoyé en français sur simple demande.

Adviesraad en Redactie: Arsène BEIRENS, Roger BRACONNIER, Achille CLAES, Willy CONINX (redactiesecretaris),

Jacques GOBERT, Guy NELIS, Raymond NOSSANT (adviseur) en Johan TACKOEN.

Verantwoordelijke uitgever: A. BEIRENS, Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel.

