



BIV - BULLETIN

Beleidsnota BIV 2001

Onze nieuwe Nationale Raad en Bureau zijn momenteel zowat zes maanden geïnstalleerd, tijd dus om een korte evaluatie te maken van de activiteiten van het BIV.

Het Bureau heeft zich voorgenomen een open beleid te voeren en van het BIV werkelijk het "Huis van de Vastgoedmakelaar" te maken. Om dit beleid uit te stippelen werd een duidelijke beleidsnota opgesteld die aangeeft welke de doelstellingen en aandachtspunten zijn voor het lopende jaar. De tekst van deze beleidsnota kan worden geconsulteerd op de BIV-website.

De nota werd goedgekeurd door de Nationale Raad van 28 juni jl. en werd tevens gunstig onthaald op het kabinet.

De beleidsnota bevat drie hoofdstukken: (1) de beleidsorganen, (2) het BIV-personeel en (3) bijzondere aandachtspunten.

- 1 Het vorige Bureau startte van "zero" in een "nieuwe juridische structuur" en met een (beperkt) personeelsbestand dat onervaren was in de materie. Deze pioniersfase is duidelijk voorbij. Dit heeft o.m. tot gevolg dat de aanwezigheid op het Instituut van de leden van het Bureau geleidelijk aan kan worden beperkt. Tevens zal er, in vergelijking met de vorige mandaatperiode, gedurende deze periode minder nood zijn aan specifieke werkgroepen die het (beleids)voorbereidend werk voor hun rekening nemen. Bepaalde bestaande commissies zullen belangrijk werk blijven presteren: (1) de Stagecommissie (in het belang van de stagiairs en in het belang van de toekomst van het beroep) en (2) de commissie Toezicht-Opsporing (ter bestrijding van de onwettige uitoefening van het beroep). Daarnaast worden enkele bestaande werkgroepen opgeheven en andere samengesmolten. Dit resulteert in 2 nieuwe werkgroepen: de werkgroep "Studie en Onderzoek" (een juridisch-economische cel die de evolutie van het beroep zal onderzoeken, de impact en het economisch belang van de sector in kaart zal brengen, aanbevelingen zal formuleren inzake het meer aan belang winnende onderdeel van de vorming ...) en de werkgroep Public Relations (informerende makelaars en publiek en communicatie via lobbying en vertegenwoordiging). Verder zullen ook de werkgroepen "Plichtenleer" (aanpassing van de plichtenleer en richtlijnen aan de maatschappelijke en economische evoluties) en de werkgroep "Internationale Relaties" (evolutie van de bescherming van het beroep en de titel in de E.U.) hun werkzaamheden voortzetten.
- 2 Het personeelskader, dat door de jaren heen een schat aan ervaring en kennis heeft vergaard, blijft behouden maar zal nog meer klantgericht dienen te werken via interne verschuivingen en herdefiniëring van de taken. Nieuwigheden op dit vlak zijn o.m. de creatie van een "ombudsdienst" en van een prestatiegerichte "juridische dienst" (voor vragen en opmerkingen vanwege de BIV-leden). De diverse diensthouders zullen ook nauwer worden betrokken bij het realiseren van de beleidsopties. Tot slot zal er verder worden geschaafd aan de coördinatie tussen de verschillende diensten onderling.
- 3 Andere belangrijke aandachtspunten zijn o.m.:
 - de actualisering en vervollediging (via richtlijnen) van de plichtenleer,
 - het belang en de minimale drempels inzake onderwijs en vorming voor zowel de toegang tot het beroep, de bijscholing tijdens de stage als de voortdurende vorming van de titularissen,
 - een eenvoudige maar snelle en accurate communicatie via het BIV-bulletin en de website.

Het Bureau werkt nu reeds aan de beleidsnota voor het volgende jaar. Hierin willen wij een aantal nieuwe doelstellingen aankondigen om verder te werken aan "Het huis van de Vastgoedmakelaar".

De richtlijnen 1 tot en met 14 werden op 16 mei jl. goedgekeurd door toenmalig voogdijminister dhr. Jaak Gabriëls. De richtlijnen werden na publicatie in het BIV-Bulletin Immobilium (2001/nr. 2, april/mei/juni 2001) op 15 juni jl. van kracht.

De richtlijnen vervolledigen de plichtenleer, van kracht sedert 1 december 2000 (K.B. 28/09/00, B.S. 21/11/00).

Op dit ogenblik zijn nog drie nieuwe richtlijnen (nrs. 15-16-17) in voorbereiding. Deze werden reeds door de Nationale Raad goedgekeurd op 27 juni jl..

Zij dienen evenwel nog te worden goedgekeurd door de nieuwe minister van Middenstand en voogdijminister van het BIV, dhr. Rik Daems.

Na de publicatie van de richtlijnen ontving het BIV diverse vragen vanwege de makelaars. In dit artikel zetten wij de vragen en antwoorden op een rijtje.

(Opgelet: enkel de Kamers van het BIV kunnen, bij overtreding, de inhoud van deze richtlijnen interpreteren.)

De "Verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering" en de "Verplichte borgstelling van derdengelden"

De vastgoedmakelaar is sedert 1 juni 2001 verplicht om zijn beroepsaansprakelijkheid, en deze van de rechtspersoon of rechtspersonen die gebruik maken van hun erkenning, door een verzekeringspolis te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van zijn keuze (zie art. 9 van het reglement van plichtenleer).

Verder dienen, en dit sedert dezelfde datum, ook de derdengelden die de vastgoedmakelaar in bewaring neemt (of zal nemen) te worden gewaarborgd door een verzekeringsmaatschappij of een financieel organisme (art. 10 van het reglement van plichtenleer).

Aan de vastgoedmakelaar wordt de vrije keuze gelaten inzake de verzekeringsmaatschappij of financiële instelling. Hij dient zich dan ook niet tot het BIV maar tot een verzekeringsmaatschappij van zijn keuze te richten.

Wel bieden beroepsverenigingen en de erkende beroepsorganisaties dergelijke verzekeringspolissen aan hun leden aan.

De minimum lastenboeken van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en van de verplichting om een borgstelling te bekomen zijn vervat in *richtlijnen nummer 1 en 2*.

Is de vastgoedmakelaar op dit ogenblik reeds verplicht om zich permanent bij te scholen (20 u. op jaarbasis) ?

Artikel 16 van de plichtenleer (van kracht sedert 1 december 2000) bepaalt dat de vastgoedmakelaar de nodige zorg besteedt aan zijn beroepsvorming. Dit artikel bepaalde verder dat een richtlijn zou toelichten wat de vormingsverplichting zal inhouden. Richtlijn 3 (van

kracht sedert 15 juni 2001) verplicht de erkende vastgoedmakelaar (titularis) ertoe elk jaar 20 u. permanente vorming te volgen. Bovendien stelt richtlijn 3 dat het BIV, op het einde van elk jaar, een lijst van cursussen zal publiceren die in aanmerking worden genomen voor deze vormingsplicht. De lijst zal worden gepubliceerd in het komende decembernummer van Immobilium.

Het feit dat deze lijst nog niet bestaat, impliceert evenwel niet dat het niet wenselijk is om nu reeds permanente vorming te volgen. Bij het behandelen van tuchtdossiers kunnen de Kamers immers rekening houden met het feit dat de vastgoedmakelaar in kwestie de eventuele fout had kunnen vermijden door zich bij te scholen (zie *richtlijn 3*).





Zijn de door mij gebruikte type-bemiddelingsopdrachten op deontologisch vlak conform ?

Richtlijn 4 bepaalt de minimum inhoud van de opdrachten bij bemiddeling.

Samengevat bevat deze richtlijn de essentiële informatie die een bemiddelaar dient te verzamelen teneinde deontologische fouten te voorkomen.

Hoe dien ik te werken m.b.t. de overname van handelsfondsen ?

De bemiddeling in handelsfondsen is een zeer complexe materie die een grondige juridische en boekhoudkundige kennis vereist vanwege de vastgoedmakelaar.

Datgene wat de vastgoedmakelaar moet nagaan, of laten nagaan, en de stukken die hij voor dergelijke opdrachten dient te verzamelen zijn opgesomd in *richtlijn 5*.

Wat zijn mijn verplichtingen als rentmeester ?

De vastgoedmakelaar die als rentmeester optreedt neemt een zeer grote verantwoordelijkheid op zich. Een te vaag mandaat kan de oorzaak zijn van misverstanden en kan tot een deontologische klacht leiden. Het gebruik van een duidelijke opdracht en de stipte naleving van een efficiënte werkmethode zijn derhalve noodzakelijk. Een zeer aandachtige lezing van de *richtlijnen 6 en 7* is dan ook aanbevolen.

Wat zijn mijn verplichtingen als syndicus ?

Het opstellen van een geschreven overeenkomst met de vereniging van mede-eigenaars is niet enkel op grond van het reglement van plichtenleer verplicht maar ook noodzakelijk om op een veilige en correcte wijze het beroep van syndicus te kunnen uitoefenen.

De minimum inhoud van deze geschreven overeenkomst is bepaald in *richtlijn 8*.

Ook is het noodzakelijk om over een volledig basisdossier te beschikken. De minimum inhoud van dit dossier wordt bepaald in de *richtlijn 11*.

De verplichtingen van de syndicus tegenover zijn opdrachtgever inzake bestellingen, leveringen, budget en verzekeringen worden toegelicht in *richtlijn 12*.

De door de syndicus aan te nemen houding in geval van verandering van syndicus, wordt geregeld door artikel 40 van het reglement van plichtenleer en aangevuld door *richtlijn 13*. Deze richtlijn behandelt de problematiek inzake de décharge van de vroegere syndicus en de vereffening van de openstaande schulden.

Ten slotte bepaalt *richtlijn nummer 14* de houding die de syndicus moet innemen ten opzichte van een notaris of van een confrater vastgoedmakelaar bij een mutatie van een appartement.



Mede-eigendom

De informatieplicht vanwege de syndicus bij eigendomsoverdracht aan de notaris: wie betaalt ?

Artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat de instrumenterende notaris, in geval van eigendomsoverdracht van een kavel, via de syndicus opgave moet vragen van de reeds gekende -maar nog niet eisbaar geworden- schulden die het privaatief zal hebben tegenover de mede-eigendom. Bedoeling van dit artikel is de koper duidelijkheid te geven over de bijzondere kosten van de mede-eigendom die hem nog boven het hoofd kunnen hangen. (Zie hierover ook: Immobilium, jrg.1998, nrs. 3 & 4.)

Beslissing vanwege de vrederechter van Sint-Kwintens-Lennik

Op 6 april 1998 besliste de vrederechter van Sint-Kwintens-Lennik dat de notaris, in het kader van deze informatieplicht, gehouden was tot betaling van de gevraagde vergoeding (in casu 3.500 frank) aan de V.M. (vereniging van mede-eigenaars):

“Terzake heeft de optredende notaris de wettelijke opdracht om bij eigendomsoverdracht van een kavel aan de syndicus van de V.M. een staat van kosten te vragen. (...) De notaris voert een wettelijke verplichting uit in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar. (...) Wanneer hij bij de uitoefening van zijn wettelijke opdracht vergoedingen verschuldigd is, is de notaris schuldenaar van deze vergoedingen en/of kosten. Schuldeiser is de V.M. die de wettelijke verplichting heeft om de gevraagde inlichtingen te verschaffen. Uiteraard zal de notaris de gemaakte kosten, samen trouwens met de ander gemaakte kosten (bijvoorbeeld kosten voor het aanvragen van de hypothecaire staat) doorrekenen aan de partijen ...”

Het Hof van Cassatie beslist evenwel anders

Op 23 februari 2001 vernietigde het Hof van Cassatie voornoemd vonnis van het Vredegerecht van Sint-Kwintens-Lennik:

“Overwegende dat de notaris die de voormelde inlichtingen vraagt, optreedt krachtens een wettelijke verplichting en niet krachtens een overeenkomst of krachtens de bepalingen van het reglement van mede-eigendom van het gebouw; overwegende dat een verbintenis die alleen uit kracht van de wet ontstaat niet verder reikt dan hetgeen de wet oplegt; dat uit de aard en de strekking van die bepalingen niet volgt dat deze kosten ten laste vallen van de notaris; overwegende dat het bestreden vonnis dat anders oordeelt en de notaris verplicht voor die inlichtingen een vergoeding te betalen, de in het middel aangewezen wetsbepalingen schendt.”

Vermits de wet niet voorziet in een vergoeding op de kosten van de persoon die de informatie opvraagt, is het Hof van Cassatie van oordeel dat de notaris in casu geen betaling is verschuldigd.

Aparte vergoeding voor de syndicus: hoe dient dit te worden verrekend ?

Deze uitspraak van het Hof van Cassatie impliceert natuurlijk niet dat aan de syndicus geen vergoeding verschuldigd is voor deze informatieplicht. Wat uit het arrest volgt is enkel dat de V.M. deze vergoeding niet kan terugvorderen van de notaris.

Om discussies te vermijden is het wenselijk dat de V.M. en de syndicus vooraf duidelijk overeenkomen hoe de syndicus in deze zal worden vergoed. Dit kan bijvoorbeeld (a) bij de beslissing van de aanstelling van de syndicus of (b) in de overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus. Men zal duidelijk moeten preciseren dat deze informatieplicht ten behoeve van de notaris een bijzondere en toevallige prestatie is, die niet valt onder het afgesproken forfait en bijgevolg apart dient te worden begroot. Zoniet zou men er kunnen van uitgaan dat, aangezien het gaat om een wettelijke verplichting, deze prestatie deel uitmaakt van het voorziene forfait.

Terugvordering van de vergoeding door de V.M.

Het staat vast dat de prestaties die de syndicus in dat verband verwezenlijkt, deel uitmaken van zijn wettelijke verplichtingen. De vergoeding hiervoor valt ten laste van de V.M.

De syndicus treedt hier op als mandataris van de V.M. Bijgevolg moet zijn lastgever hem hiervoor vergoeden. Daar deze informatieplicht niet ten goede komt van het geheel van de mede-eigenaars is het maar logisch dat de V.M. tot terugvordering overgaat van deze vergoeding. De V.M. dient op haar beurt te beslissen wie, koper of verkoper, deze kosten uiteindelijk moet dragen. In voorkomend geval zal de V.M. haar statuten of reglement van orde dienen aan te passen.

De syndicus zal de vergoeding voor deze geleverde prestatie terugvorderen ‘namens en voor rekening van de V.M.’ hetzij bij de koper hetzij bij de verkoper, afhankelijk van de beslissing van de V.M.. Elke handeling die de syndicus van een bepaalde mede-eigendom stelt (ook een wettelijk opgelegde taak), is immers een handeling die hij stelt in zijn hoedanigheid van mandataris en vertegenwoordiger van de V.M..

Gevolgen van de tuchtsancties uitgesproken door de kamers

De tuchtsancties

Artikel 9 van de Kaderwet van 1 maart 1976 vermeldt de tuchtsancties die kunnen worden uitgesproken tegen vastgoedmakelaars waarvan werd bewezen dat ze te kort hebben geschoten in hun beroepsplicht. De mogelijke sancties zijn: de blaam, de waarschuwing, de schorsing en de schrapping.

Sommige sancties hebben gemeenschappelijke, andere sancties hebben specifieke gevolgen.

Gevolgen die gemeenschappelijk zijn voor de vier sancties:

- de gesanctioneerde kan zich niet verkiesbaar stellen voor een mandaat in de Raad of de Kamers van het BIV. De verkozen mandataris verliest zijn mandaat indien hij een tuchtsanctie oploopt;
- de gesanctioneerde kan zich niet laten opnemen op de Lijst van Stagemesters; de Stagecommissie kan elke stagemester van de lijst schrappen na een sanctie.

Specifieke gevolgen van de schorsing en schrapping

- de geschorste vastgoedmakelaar (en dit gedurende de tijd van de schorsing) en de vastgoedmakelaar die werd geschrapt kan niet deelnemen aan de stemming bij de BIV-verkiezingen.
- de schorsing houdt in dat het BIV-lid gedurende maximaal 2 jaar het beroep niet mag uitoefenen in België. De geschorste vastgoedmakelaar blijft niettemin lid van het Instituut, wat inhoudt dat hij de titel mag blijven voeren (zonder het beroep uit te mogen oefenen) en verplicht is zijn BIV-bijdrage te betalen.
- de schrapping heeft tot gevolg dat de persoon verbod krijgt opgelegd om het beroep in België uit te oefenen en de beschermde titel van vastgoedmakelaar te voeren. Hij verliest dan ook zijn hoedanigheid van lid van het Instituut. De schrapping is niet beperkt in de tijd.

Opmerkingen

- Zowel het onwettig dragen van de titel als het onwettig uitoefenen van het beroep zijn delicten die correctioneel strafbaar zijn. De definitieve uitspraken van schorsing of van schrapping worden door de secretaris van de betrokken Kamer(s) aangegeven bij de procureur-generaal bij het bevoegde Hof van beroep.

Desbetreffend verwijzen we naar een vonnis uitgesproken op 8 maart 2000 door de correctionele rechtbank van Brugge tegen een vastgoedmakelaar die, nadat hij voor drie maanden werd geschorst door de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer, de beroepsactiviteiten bleef uitoefenen gedurende de periode van schorsing. De rechtbank heeft de vastgoedmakelaar een boete van 60.000 fr. (1.487,4 EURO) opgelegd en de sluiting van zijn kantoor gedurende zes maanden.

De Kamers kunnen overigens strengere sancties opleggen aan vastgoedmakelaars die hun disciplinaire sanctie niet respecteren. Het is namelijk zo dat, in voornoemd geval, de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer oordeelde dat belanghebbende, door het beroep te blijven uitoefenen ondanks de tegen hem uitgesproken tuchtsanctie, zijn tucht-overheid niet met het verschuldigde respect behandelde. De Kamer heeft derhalve beslist de makelaar te schrappen van het Tableau.

- Vijf jaar na de uitspraak van de Kamers verkrijgen de personen die een waarschuwing of een blaam hebben opgelopen (in principe) automatisch eerherstel. Onder welbepaalde voorwaarden kunnen vastgoedmakelaars die gesanctioneerd werden met een schorsing of een schrapping ook eerherstel bekomen. (Over "het bekomen van eerherstel" werd reeds toelichting gegeven in *Immobilium* 2000 nr. 4.)



Onwettige uitoefening

Hof van Beroep Antwerpen: occasionele uitoefening vanuit buitenland

De Nederlander J.W. beheert in Nederland een vastgoedkantoor van waaruit hij handelsactiviteiten uitoefent op Nederlands en ... ook op Belgisch grondgebied. Na het verzamelen van de nodige bewijsstukken uit Nederlandse kranten, waarin de persoon adverteert voor bemiddelaarsactiviteiten van in België gelegen onroerend goed, start het BIV een procedure voor de Rechtbank van Koophandel te Tongeren wegens onwettige uitoefening.

Deze acht de aanklacht bewezen. De rechtbank was o.m. van oordeel dat het plaatsen van advertenties in de Nederlands pers van in België gelegen onroerend goed impliceert dat verweerder ook bepaalde activiteiten van vastgoedmakelaar in België heeft uitgeoefend. De rechtbank legt in zijn vonnis van 19/10/99 de Nederlander een dwangsom op van 100.000 fr. (2.478,9 EURO) per inbreuk wegens het uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar zonder BIV-erkenning.

Verweerder ging in beroep tegen deze uitspraak. Het Hof van Beroep te Antwerpen heeft evenwel op 17 april '01 het hoger beroep ongegrond verklaard. Het bevestigt tevens het vonnis van de Rechtbank van Koophandel (het Hof beperkt de dwangsom evenwel tot een maximum van 5 mio. fr. (123.946,7 EURO)).

In zijn besluit herhaalt het Hof de argumenten van de rechtbank:

- alle activiteiten van bemiddeling en beheer als zelfstandige en dit voor derden, zijn in België voorbehouden aan BIV-erkende vastgoedmakelaars; het Hof verstaat hieronder expliciet volgende activiteiten: begeleiding van kandidaat-kopers bij de bezichtiging, het vervullen van administratieve formaliteiten, waardebeoordeling van een woning en het opmaken van de beschrijving van onroerende goederen.
- personen die vanuit het buitenland opereren kunnen een toestemming bekomen bij het BIV om het beroep in België occasioneel uit te oefenen; deze regeling is niet strijdig met de Europese regeling van anti-discriminatie.

Rechtbank van Koophandel Gent: zelfstandige zonder BIV-erkenning

Mevr. O.M. verrichtte activiteiten van bemiddeling en beheer en werkte als zelfstandige zonder BIV-erkenning voor een vastgoedkantoor, onder vennootschapsvorm, waarvan zij medezaakvoerder was. De zaakvoerder van de vennootschap was wel BIV-erkend.

Het BIV trok met dit dossier van onwettige uitoefening naar de Rechtbank van Koophandel te Gent. Deze gaf het BIV gelijk in zijn vonnis van 14 mei jl.

Ter verdediging argumenteerde mevr. O.M. dat zij, in het statuut van zelfstandige, onder de leiding en het gezag stond van de zaakvoerder (erkend vastgoedmakelaar) van de vennootschap.

De rechter oordeelde terecht dat het *“niet alleen onmogelijk is om als zelfstandige onder gezag, leiding en toezicht te werken, maar ook en vooral omdat hierdoor opnieuw de mogelijkheid zou worden geboden om de activiteit van vastgoedmakelaar als zelfstandige uit te oefenen zonder aan de vestigingsvoorwaarden te voldoen, hetgeen regelrecht tegen de bedoeling van de wetgever -de kwaliteit van de vastgoedmakelaars verbeteren door vestigingsvoorwaarden op te leggen- indruist.”*

Het feit dat de beklagde in het statuut van zelfstandige, zonder BIV-erkenning, activiteiten ontwikkelde van vastgoedmakelaar volstond daarom ook voor de rechter om een stakingsbevel uit te spreken. De rechtbank legde de beklagde een termijn van 3 maanden op om zich te regulariseren. Bij overschrijding van die termijn zonder regularisatie wordt haar een dwangsom opgelegd van 50.000 fr. (1.239,4 EURO) per vastgestelde inbreuk.

Hof van Beroep Antwerpen: staking activiteiten Notarieel Verkoopbureau

De voorzitter van de rechtbank van Koophandel te Antwerpen, zetelend zoals in kortgeding, wees in zijn vonnis van 18/02/99 de vordering van het BIV af om het Notariële Verkoopbureau te Antwerpen een stakingsbevel op te leggen om zich nog langer bezig te houden met de beschermde activiteiten van vastgoedmakelaar.

Het BIV ging in beroep tegen dit vonnis.

Op zijn zitting van 2 april 2001 ging het Hof van Beroep van Antwerpen wel in op de eisen van het BIV.

De voorgeschiedenis:

de zogenaamde “notarishuizen” hebben steeds voorgehouden dat de Wet op de Handelspraktijken en, vandaar, de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar niet van toepassing was op hen. Omdat de notarissen van oudsher en traditioneel zich bezig hebben gehouden met de bemiddeling bij de verkoop van onroerende goederen, zijn zij van oordeel dat zij, als vereniging van notarissen, slechts een deelactiviteit van de notarissen uitoefenen.

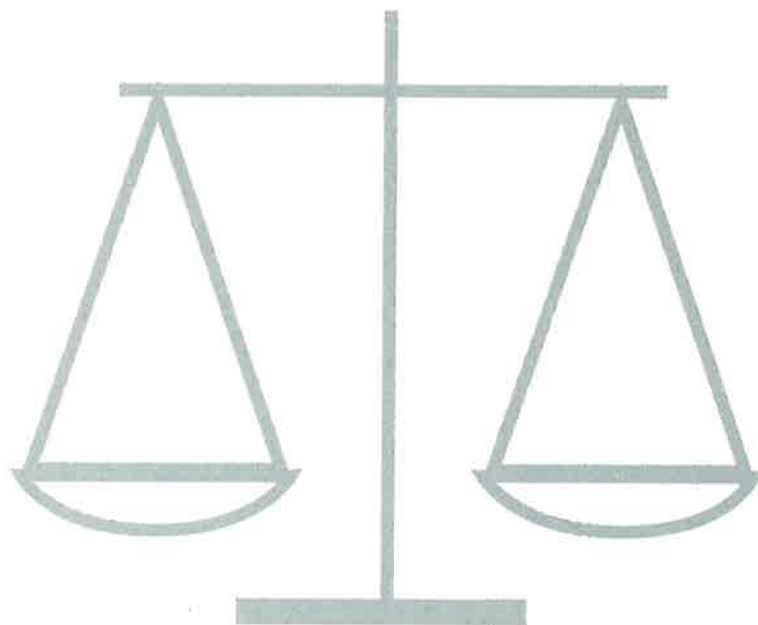
Het Hof was evenwel van oordeel dat door een wetsbepaling (art. 50 van de Wet van 26 ventôse jaar XI, recent gewijzigd door de wet van 4 mei 1999 en in werking getreden op 1 januari 2000) het aan de notarissen verboden is een deel van hun beroepsactiviteiten uit te oefenen (of te laten uitoefenen) door of via een vennootschap die voor het overige los zou staan van hun notariaat. Om niet strijdig te zijn met de Wet op het Notarisambt moeten, volgens het Hof, de statuten van het Verkoopbureau andere diensten bevatten dan deze die door de notarissen worden verstrekt.

De regels die gelden voor het notarisambt zijn derhalve niet van toepassing op de activiteiten van de vennootschap.

Het Notarieel Verkoopbureau organiseerde en begeleidde de aan- en verkoop van onroerende goederen (publiciteit, bezichtiging, mededeling van alle nuttige gegevens aan de kandidaat-kopers, besprekingen en de begeleiding van onderhandelingen tot verkoop,...). Voor het Hof bestond er dan ook geen twijfel dat dergelijke activiteiten vallen onder het K.B. van 6/9/93 ter bescherming van het beroep en de titel van vastgoedmakelaar.

Het Hof verleende aan het Notarieel Verkoopbureau een uitstel van 6 maanden, na betekening van het arrest, om zich in regel te stellen door zich ofwel in te schrijven bij het BIV ofwel door zijn activiteiten stop te zetten. Een dwangsom van 100.000 fr. (2.478,9 EURO) per vastgestelde inbreuk wordt opgelegd na het verstrijken van deze termijn.

Het Notarishuis stelde geen voorziening in cassatie in tegen deze uitspraak.



Ledenlijst 2001

Het is de taak van (de Kamers) het BIV om o.m. de "Lijst van de stagiairs" en het "Tableau van de beoefenaars" bij te houden. Deze taak brengt met zich mee dat ieder individu die wenst te vernemen of iemand gerechtigd is (een BIV-erkenning heeft) om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en om de titel van vastgoedmakelaar te voeren slechts terecht kan bij het BIV.

Het BIV dient te beschikken over meerdere gegevens:

- de gegevens "wettelijke woonplaats" (domicilie) van elke vastgoedmakelaar. Deze gegevens zijn enkel bestemd voor de contacten tussen de makelaar en zijn Instituut en zijn nooit consulteerbaar door derden;
- de gegevens "adres hoofdvestiging", zijnde de gegevens van de plaats waar de makelaar zijn beroep uitoefent (deze gegevens kunnen identiek zijn aan de gegevens wettelijke woonplaats indien de makelaar op ditzelfde adres zijn beroeps werkzaamheden uitoefent). De gegevens zijn consulteerbaar voor derden via de BIV-website of via de gedrukte ledenlijst.

Op basis van de wetgeving inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer mag het BIV dergelijke gegevens enkel "consulteerbaar" maken. Dit houdt in dat ieder individu moet kunnen nagaan of de persoon erkend is en waar de makelaar zijn beroepsactiviteiten uitoefent. Dit impliceert evenwel geenszins dat elk individu mag beschikken over een database met de kantoorgegevens van de makelaars, tenzij de makelaar hiertoe uitdrukkelijk en persoonlijk toestemming heeft verleend aan het BIV (zie punt 5 van het rondschrijven "BIV-fiche update 2001").

Deze beperking heeft tot gevolg dat het BIV slechts de lijst van makelaars via de website of via een gedrukte lijst kan consulteerbaar maken. De lijst kan of mag niet worden verspreid via een elektronisch databestand.

De gegevens op de website worden elke week geactualiseerd en zijn dagelijks raadpleegbaar. Personen die graag beschikken over een gedrukte "Ledenlijst 2001" kunnen deze bestellen bij het BIV.

De lijst is gratis voor vastgoedmakelaars. Ook niet-vastgoedmakelaars kunnen een exemplaar aanvragen tegen betaling van 300 fr. (+ 100 fr. verzendingskosten) of 9,9 EURO.

Jaarverslag 2000

Het Jaarverslag 2000 werd gepubliceerd in juni 2001.

Personen die wensen te beschikken over een gedrukt exemplaar kunnen dit gratis (schriftelijk) aanvragen bij het BIV. Het Jaarverslag 2000 is eveneens raadpleegbaar op de BIV-website (www.biv.be, onder hoofdstuk "publicaties").

Nederlandstalige studienamiddag kulak

Op woensdag 21 november a.s. organiseert het Studiecentrum Vastgoedrecht (KULAK) een studienamiddag met als thema "De recente ontwikkelingen m.b.t. het vastgoedrecht".

Dit initiatief wordt om de twee jaar georganiseerd. In tegenstelling tot de vorige editie die tweetalig was, wordt ditmaal gekozen voor twee eentalige studienamiddagen.

Dit najaar wordt een Nederlandstalige studiedag georganiseerd voor de BIV-leden en de Kulak-abonnees; volgend voorjaar organiseert de KULAK te Luik (i.s.m. de Luikse universiteit) een Franstalige studienamiddag.

Praktisch:

- datum & uur: woensdag 21/11/01, van 13.00 u. tot 17.45 u.
- locatie: "Promotiezaal" van de Universiteitshal K.U. Leuven (Naamsestraat 22)
- inschrijvingsgeld (deelname, boek met alle teksten, koffie): 1.614 fr. (65 EURO).

Weglating met het doel stopzetting zelfstandige activiteit

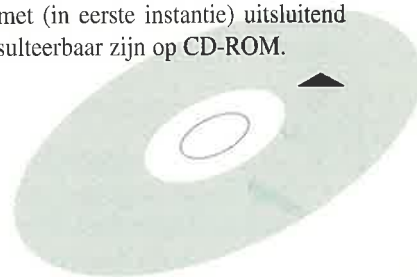
Personen die het beroep van vastgoedmakelaar niet meer uitoefenen per 01/01/2002 moeten hun " aanvraag tot weglating " indienen vóór 15 december 2001 bij de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

Wanneer de aanvraag tot weglating na deze datum wordt toegestuurd, zal de betrokkene een factuur bijdrage-2002 ontvangen en blijft de BIV-bijdrage 2002 verschuldigd.

Juridische databank

De juridische databank inzake vastgoed (een samenwerking tussen het Centrum voor Vastgoedrecht/ KULAK en het BIV) zal medio volgend jaar on-line consulteerbaar zijn via het BIV-intranet.

In afwachting hiervan zal het BIV eind dit jaar een nieuwe CD-Rom uitbrengen met (in eerste instantie) uitsluitend Nederlandstalige teksten. Vanaf volgend jaar zullen ook Franstalige wetteksten consulteerbaar zijn op CD-ROM.



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel • Tel.: 02/505.38.50 - Fax: 02/503.42.23

Site: www.biv.be - e-mail: pr@biv.be

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 15 september 2001.

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: Guy NELIS, Johan TACKOEN, Winand VAN COLLIE en Willy CONINX (redactiesecretaris).

Verantwoordelijke uitgever: Johan TACKOEN, Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel.

