

# Hof van Cassatie van België

## Arrest

Nr. C.13.0599.F

**CUSHMAN & WAKEFIELD**, vennootschap naar Nederlands recht,

Mr. Pierre Van Ommeslaghe, advocaat bij het Hof van Cassatie,

**tegen**

**1. IMMO MONTOYER nv,**

**2. NATIONALE DELCREDEREDIENST**, publiekrechtelijke instelling.

### **I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF**

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Brussel van 28 juni 2013.

Afdelingsvoorzitter Albert Fettweis heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Thierry Werquin heeft geconcludeerd.

## II. CASSATIEMIDDEL

De eiseres voert een middel aan.

(...)

## III. BESLISSING VAN HET HOF

Krachtens artikel 3 van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, mag niemand in de hoedanigheid van zelfstandige, als hoofd- of bijberoep een ter uitvoering van deze wet gereguleerd beroep uitoefenen of er de beroepstitel van voeren, indien hij niet is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs (eerste lid). Wanneer het gereguleerd beroep wordt uitgeoefend in het kader van een vennootschap, is het voorgaande lid enkel van toepassing op diegene of diegenen van haar bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die persoonlijk de gereguleerde activiteit uitoefenen of die de daadwerkelijke leiding waarnemen van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend. Bij ontstentenis van deze personen is de bepaling van het eerste lid van toepassing op een bestuurder, zaakvoerder of werkend vennoot van de vennootschap, die daartoe wordt aangewezen (tweede lid). Aan de uit het eerste lid voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen, doch de personen die van deze mogelijkheid gebruik maken zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren (vierde lid).

Krachtens artikel 2, eerste lid van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, dat van toepassing is op het geschil, mag niemand als zelfstandige in hoofd- of bijberoep, het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel voeren van “*erkend vastgoedmakelaar B.I.V.*” of “*stagiair-vastgoedmakelaar*” tenzij hij is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs die door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bijgehouden worden.

Volgens artikel 3, 1° van hetzelfde koninklijk besluit, dat van toepassing is op het geschil, oefent degene die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen, de beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar in de zin van dat besluit uit.

Uit deze bepalingen volgt dat een overeenkomst van vastgoedmakelaardij kan worden gesloten door toedoen van een aangestelde van een rechtspersoon die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent, voor zover, ofwel, zijn bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die de werkelijke leiding hebben over de diensten waar het gereguleerde beroep wordt uitgeoefend, ofwel, een van de daartoe aangeduide personen, die houder zijn van de BIV-erkenning.

Het bestreden arrest, dat overweegt dat de tussen de verweerster en de eiseres gesloten overeenkomst van vastgoedmakelaardij, gesteld dat zij bestaat, absoluut nietig is omdat zij werd gesloten door toedoen van P. C., een aangestelde van de eiseres die niet voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, verantwoordt niet naar recht zijn beslissing om de oorspronkelijke vordering onontvankelijk te verklaren.

Het middel is gegrond.

### ***Dictum***

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest behalve in zoverre dat het hoger beroep ontvankelijk verklaart;

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest;

Houdt de kosten aan en laat de uitspraak daaromtrent aan de feitenrechter over;

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Luik.

Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door afdelingsvoorzitter Albert Fettweis, de raadsheren Didier Batselé, Martine Regout, Michel Lemal en Marie-Claire Ernotte, en in openbare terechtzitting van 20 no-

vember 2014 uitgesproken door afdelingsvoorzitter Albert Fettweis, in aanwezigheid van advocaat-generaal Thierry Werquin, met bijstand van griffier Patricia De Wadripont.

Vertaling opgemaakt onder toezicht van afdelingsvoorzitter Beatrijs Deconinck en overgeschreven met assistentie van griffier Kristel Vanden Bossche.

De griffier,

De afdelingsvoorzitter,