

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 22/10/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T1670

samenwerking met een niet erkende derde

Inbreuk op de artikelen 1 en 22 van de plichtenleer van het BIV

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars: de gereglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met een niet-erkende derde, met name C, die niet gerechtigd is dergelijke activiteit uit te oefenen

Beoordeling van de feiten

In 2003 ondertekende aangeklaagde een samenwerkingsovereenkomst met C uit Nederland met het oog op de bemiddeling door deze laatste in Nederland, bij verkoop van in België gelegen goederen.

Met het oog daarop werd aangeklaagde ook (onbezoldigd) zaakvoerder bij de eenmanszaak van C. Zij schreef zich in die hoedanigheid in bij de Kamer van Koophandel in Nederland.

Meer bepaald werd voorzien dat aangeklaagde de aanvaarding van bemiddelingsopdrachten met betrekking tot in België gelegen onroerende goederen, mee zou ondertekenen.

De vennootschap van C zou aangeklaagde vrijwaren voor elke aansprakelijkheid bij de beroepshandelingen door diens vennootschap gesteld.

Aangeklaagde mocht in de streek geen enkele werkzaamheid als makelaar met betrekking tot de verkoop van onroerende goederen stellen.

Aangeklaagde stelt nooit samengewerkt te hebben met de vennootschap van C en geen enkele activiteit verricht te hebben voor deze firma.

(...)

In 2009 heeft aangeklaagde de samenwerking aangetekend opgezegd en heeft zij haar schrapping als (mede)zaakvoerder bij vennootschap van C gevraagd en bekomen bij de Kamer van Koophandel in Nederland.

Uit het tussenvonnissen van de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel, zitting houdend zoals in kortgeding, blijkt dat C bij vonnis van 2003 verbod werd opgelegd om als vastgoedmakelaar op te treden met betrekking tot onroerende goederen in België gelegen. Hij voldeed immers niet aan de voorwaarden om in België het beroep van makelaar uit te oefenen.

Manifest als ontsnappingsmogelijkheid hiervoor werd de samenwerkingsovereenkomst met aangeklaagde gesloten.

C riep dit trouwens in in voormeld tussenvonnissen.

Aangeklaagde heeft het alzo mogelijk gemaakt om C gedurende geruime tijd de schijn te doen ophouden dat hij terecht in België mocht bemiddelen (via haar).

Dat zij effectief nooit met hem samengewerkt heeft, verandert hier niets aan.

Integendeel, het benadrukt het totaal fictieve karakter van de mee door haar opgezette constructie.

Deze constructie heeft tot doel de door de overheid ter bescherming van de consument opgelegde en gereguleerde erkenning en uitoefeningswijze van het beroep van vastgoedmakelaar in België, volledig uit te hollen.

Aangeklaagde heeft hieraan bewust meegewerkt.

STRAFMAAT:

Aangeklaagde heeft slechts heel recent en naar aanleiding van deze tuchtvervolging de samenwerking thans officieel stopgezet.

Dit kan als een verzachtende omstandigheid aangezien worden.

In deze omstandigheden meent de Uitvoerende Kamer dat aangeklaagde een schorsing om gedurende 2 maanden het beroep als vastgoedmakelaar uit te oefenen, moet opgelegd worden.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van 2 maand schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing.

Zegt voor recht dat het haar verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.