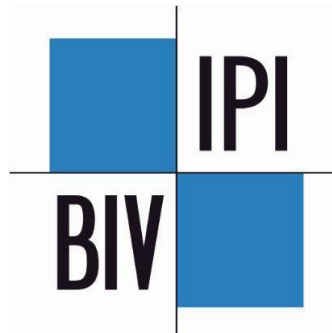


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 1791**

Van 3 februari 2011

Dossier : T5089

Inzake (...) (B.I.V. nr. ...)

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou als stagemeeester een maandelijkse vergoeding van €375 van de stagiair geëist hebben, vooraleer diens stagerapporten te willen ondertekenen. De Uitvoerende Kamer tilt hier bijzonder zwaar aan, en legt de vastgoedmakelaar een schorsing van 3 maanden op.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

2. TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door inbreuken te hebben gepleegd op het Stagereglement, verbindend verklaard bij art. 1 van het KB d.d. 3 februari 1999 (B.S. 25 maart 1999) en/of op het nieuwe Stagereglement verbindend verklaard bij art. 1 van het KB d.d. 3 juni 2007, van kracht op 1 januari 2008 (B.S. 21 juni 2007), alsook op de algemeen geldende deontologische beginselen en deze schriftelijk vastgelegd in het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T5089

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-stagemeeester minstens in de periode tussen 27 april 2007 en 30 oktober 2008 de heer (...) als stagiair te hebben begeleid, doch hiervoor een vergoeding te hebben gevraagd (inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006; tevens ook inbreuk op artikel 22 van het Stagereglement, verbindend verklaard bij art. 1 van het KB d.d. 3 februari 1999, B.S. 25 maart 1999; inbreuk tevens voorzien in artikel 19 van het nieuwe stagereglement, verbindend verklaard bij art. 1 van het KB d.d. 3 juni 2007 van kracht op 1 januari 2008).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De heer (...) sloot met aangeklaagde een stage-overeenkomst af onder het oude systeem, toen een externe stage nog mogelijk was.

Deze stage ving aan op 27 april 2007.

In tegenspraak met de stage-overeenkomst en met het bij Koninklijk Besluit van 3 februari 1999 goedgekeurde stagereglement, blijkt uit de stukken uit het dossier - door aangeklaagde ter

zitting bevestigd - dat zij van haar stagiair een maandelijkse vergoeding van 375€ (+ btw) eiste, vooraleer diens stagerapporten te willen ondertekenen.

Het is daarbij opvallend dat niet eens naar eventuele prestaties van aangeklaagde verwezen wordt, maar de stagiair rauwweg gechanteerd wordt met het pas ondertekenen van een rapport nadat hij betaald heeft.

Aangeklaagde gaat daarmee uiteraard in tegen alle rechtsprincipes terzake.

Aangeklaagde miskent ook artikel 19 in fine van het stagereglement dat vermeldt:

“Het is de stagemeeester verboden, rechtstreeks of onrechtstreeks, om aan de stagiair een vergoeding te vragen ter compensatie voor het stagemeeesterschap”.

Er weze opgemerkt dat de stage-overeenkomst zelf expliciet verwijst naar het stagereglement zodat aangeklaagde zeker geen onwetendheid kan veinzen.

1. Aangeklaagde werpt op dat verwezen wordt naar een stagereglement dat terzake niet van toepassing is.
Evenwel moet opgemerkt worden dat in de oproeping naar het oude én naar het nieuwe stagereglement verwezen wordt om toe te laten dat nagegaan wordt of de reglementaire verplichtingen die zich op het scharniermoment van de toepassing van beide stagereglementen situeren, weldegelijk door beide reglementen opgelegd worden.
(Zoniet zou voor aangeklagde de meest gunstige regeling gelden met de kans op een vrijspraak.)
In casu voorzien beide reglementen de verplichting opgelegd aan de stagemeeester om de stagiair te vergoeden en uiteraard niet omgekeerd.
2. Aangeklaagde werpt op dat het B.I.V. richtlijnen had dienen uit te vaardigen hoe gehandeld moet worden wanneer de stagiair zoals in casu een eigen kantoor heeft (en dus een externe stage loopt) en geen prestaties voor de stagemeeester verricht.
Terzake is er echter geen onduidelijkheid. De stagereglementen voorzien dat de stagemeeester de stagiair moet vergoeden wanneer deze prestaties voor de stagemeeester verricht of een interne stage loopt. Aangeklaagde - dan nog jurist en lesgever aan makelaars - moest dit zeker weten.
Opnieuw geldt dat het omgekeerde niet geldt.
3. Aangeklaagde beklagt er zich vervolgens over dat de stagiair zijn stage niet goed doorlopen heeft.
Het komt erop neer dat aangeklaagde zich beklagt over de overtreding van de deontologie en over de oneerlijke concurrentie van haar stagiair die met de door haar verkregen opdracht tot verkoop van een verkaveling, is gaan lopen en zelf de verkopen realiseerde. Ook de bewering dat een derde niet B.I.V.-makelaar, zaakvoerder van de bvba is wordt door aangeklaagde aangeklaagd.
Dit alles heeft niets te zien met de huidige aanklacht.
Desgevallend kan de juridisch assessor hierover een tuchtonderzoek opstarten.

Hetzelfde geldt voor de beslissing van de Uitvoerende Kamer om de stagiair toch op het tableau van vastgoedmakelaars in te schrijven.

Dit is irrelevant bij de beoordeling van deze tuchtzaak.

Terloops betreurt de Uitvoerende Kamer dat een jurist-makelaar niet eens het onderscheid maakt tussen het B.I.V., de Uitvoerende Kamer en de juridisch assessor van/bij de Uitvoerende Kamer.

3. STRAFMAAT:

Aangeklaagde pleegde manifest bedrog en valsheid in geschrifte: zij liet een nepstage lopen waarbij zij zich maandelijks 375€+btw liet betalen voor het willen ondertekenen van neprapporten.

De Uitvoerende Kamer tilt bijzonder zwaar aan deze absoluut onaanvaardbare feiten.

Waar aangeklaagde ondertussen geschrapt werd als stagemeeester en er geen gevaar op recidive meer is, meent de Uitvoerende Kamer dat een schorsing van aangeklaagde om gedurende 3 maanden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, de meest aangewezen sanctie is.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **3 maanden schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen nà de betekening van deze beslissing.**

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

(...)