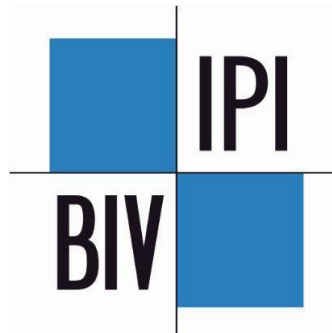


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3404**

Van 18 december 2018

Dossier : T9991

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde zou een eerder opgelegde sanctie van twee maanden schorsing niet hebben nageleefd, hetgeen blijkt uit het inspectieverslag van de Dienst Depistage van het Beroepsinstituut Van Vastgoedmakelaars. De leden van de Uitvoerende Kamer achten de feiten bewezen, en leggen aangeklaagde 6 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars op als sanctie. Aangezien de aangeklaagde ondertussen de weglating van de lijst van erkende vastgoedmakelaars aanvraag treedt de sanctie in werking bij een eventuele wederinschrijving.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de schorsing van 6 maanden zou worden opgelegd, nu de eerdere sanctie van 2 maanden schorsing niet gerespecteerd werd.

Aangeklaagde wordt gehoord in haar middelen en verweer.

Aangeklaagde vat aan met het verweer dat zij niet weet waarvoor zij moet verschijnen. Zij heeft het dossier niet vooraf komen inzien.

Aangeklaagde is van bij aanvang, van de start van het Instituut reeds lid, zo ook van bij aanvang van het bestaan van het CIB eveneens lid - dit daterend van de midden jaren '80.

Aangeklaagde zou in de loop van 2015, zo'n 3 jaar geleden, de negatieve diagnose 'kanker' hebben ontvangen en sedertdien een zwaar parcours doorlopen hebben.

Zij was eerder/en nu nog met nieuwbouw bezig. Slechts enkele zaken hebben betrekking op vastgoedbemiddeling en waar zij geen overnemer/opvolger voor vond. Haar nieuw opgericht kantoor zou zij na 8 maanden al moeten sluiten hebben. Een aantal zaken heeft zij verder aangepakt, dit ondanks en tussendoor de medische behandelingen.

Zij verwijst alsnog dat zij zich niet bewust is voor welke feiten zij zich hier vandaag moet komen vertegenwoordigen, betreft dit verhuur ? verkoop ?

In september heeft zij niets verder meer gedaan, haar taken binnen (...) zijn afgezwakt, blijkbaar niet meer commercieel genoeg en op een opvolger moet zij niet meer hopen.

Aangeklaagde deelt mee te willen stoppen.

De reden dat zij al een tijd geen opleidingen meer heeft gevolgd is gelegen aan het gegeven dat bij deelname aan studiedagen zij daar tussen jonge en gevierde strevende vastgoedmakelaars zat, wjl zij inmiddels met pensioen was en met de reeds opgedane levenservaringen (inclusief ervaringen dat gezondheid impact heeft). Aangeklaagde kon er naar eigen zeggen niet meer mee omgaan, geconfronteerd te worden met haar gezegende leeftijd en haar deelname binnen een groep waar zij geen verbondenheid mee voelde.

Zij heeft dienvolgens geheel afgehaakt om nog aan opleidingen deel te nemen.

Vervolgens verwijst zij naar het feit dat zij het Instituut eerder heeft willen in kennis stellen van haar 'ziekte', wjl zij tegelijkertijd van oordeel is dat dit in geen enkele zin moet 'gescandeerd' worden.

Haar brief en bijhorende vraag tot weglating hiertoe in januari 2018 betrof de vraag tot weglating '*met ingang van 2019*'.

Aangeklaagde verwijst naar haar 'fin de carrière' en afbouw als vastgoedmakelaar, tevens naar de beslissing van de U.K. (die zij niet gelezen heeft ?) d.d. 26.10.2018, waarmee haar verzoek tot weglating is ingewilligd, doch zonder dat dit met ingang van januari 2019 zou zijn.

Zij was samen met haar (toenmalige) echtgenoot eerder aanwezig geweest en begonnen op de vastgoedmarkt met verkavelingsprojecten.

Haar wens om te stoppen is geheel gelegen in persoonlijke redenen; zij is daarentegen wel fit genoeg om nog verder bouwpromotor te zijn en deze activiteiten verder te zetten.

Na navraag van de plaatsvervangend rechtskundig assessor geeft zij aan dat de uitspraak van het BIV door de U.K. dateert van 26.10.2018 en dat zij ingevolge die beslissing de door haar verzochte doorhaling en verwijdering van de lijst van de erkende vastgoedmakelaars heeft bekomen.

Voorts geeft aangeklaagde op vraag van de plaatsvervangend rechtskundig assessor aan nog met 3 appartementen bezig te zijn, met oog op verkoop en dit binnen eigen promotie.

Alsook 1 villa, welk zij eind van de maand zou doorgeven aan een andere makelaar, alsook nog de verhuur van 1 appartement.

Met de mededeling dat zij ingevolge beslissing van 26.10.2018, de doorhaling op eigen vraag heeft bekomen, geeft aangeklaagde zelf aan sedert 26.10.2018 nog werkzaam te zijn, ondanks de weglating van de lijst van erkende vastgoedmakelaars.

Aangeklaagde meent dat dit niet kan nu zij specifiek doorhaling zou verzocht hebben tegen 01.01.2019 en niet eerder.

Dat zij nog steeds over de beroepsmogelijkheid beschikt tegen de beslissing van 26.10.2018.

Geen van de leden van de U.K. kan zich direct voor het hoofd halen of het administratief dossier een specifieke vraag tot verwijdering/doorhaling - *met ingang van 01.01.2019* - betrof.

Met verduidelijking dat de vaststellingen van de Dienst Depistage d.d. 05.09.2018, wel degelijk wijzen op vastgoedactiviteit gesteld door aangeklaagde en dit gedurende de schorsingsperiode, feiten die niet kunnen worden ontkend.

Waarbij aangeklaagde mededeelt dat Dhr. (...) dus 'een mol' was en dat die zijn rol wel goed heeft gespeeld.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **18/12/2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

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 de algemeen geldende deontologische beginselen en deze schriftelijk vastgelegd in het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28 september 2000 (B.S. 21 november 2000) en/of in het nieuw 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. T9991**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar de u door de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing nr. 3313 d.d. 1 juni 2018 opgelegde sanctie van twee maanden schorsing niet te hebben nageleefd, hetgeen blijkt uit:

- de beslissing met nr. 3313 d.d. 1 juni 2018 van de Uitvoerende Kamer waarbij u een sanctie van twee maanden schorsing werd opgelegd dewelke liep van 9 juli 2018 tot 8 september 2018;

- het inspectieverslag d.d. 6 september 2018 in het dossier met nr. gDEP8863 van de Dienst Depistage van het Beroepsinstituut Van Vastgoedmakelaars:

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer, ontvangen op 1 oktober 2018, waarin u stelt:

*“Naar mijn mening heb ik de opgelegde sanctie gerespecteerd . ik was van 8 juli tot 10 augustus in buitenland.Tot en met heden heb ik met uitzondering van publiciteit van vroegere panden geen activiteiten uitgevoerd . Ik heb geen enkele medewerker meer en zal me de komende drie maanden beperken tot de verkoop van 3 appartementen waarvan de bouwheer de maatschappij is waarvan ik bestuurder ben.”*

(inbreuk op artikel 1, 4 en 22 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

### **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

#### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

#### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

De leden van de U.K. nemen kennis van het tuchtdossier, alsook van de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor als van de uiteenzetting ter zitting van aangeklaagde.

1.

Aangeklaagde, hoewel opgeroepen en verschenen, beweerde bij aanvang geen weet/besef te hebben waartoe zij zich op zitting van 16.11.2018 diende te verantwoorden.

2.

De klacht gaat uit van de Dienst Opsporing van het Instituut en verwijst naar de vaststellingen d.d. 05.09.2018, in het verslag opgenomen op 06.09.2018.

Het is overduidelijk dat aangeklaagde vastgoedactiviteiten voerde gedurende de periode van de haar opgelegde schorsing bij beslissing d.d. 01.06.2018, in werking en uitvoering in de periode 09.07.2018 tot en met 08.09.2018.

3.

In deze is het ontstellend dat een beslissing van de U.K. met de daarin opgenomen sanctie van schorsing niet werd nageleefd.

Dat er sedert 2015 slechts beperkt vastgoedactiviteiten zouden gesteld worden in het algemeen, door aangeklaagde, doet hieraan geen afbreuk ; zonder dat de U.K. zich uitlaat over de onderliggende nood/reden in hoofde van aangeklaagde.

Het is weliswaar verwonderend, dat de uitgezonderde en weinige vastgoedactiviteiten door aangeklaagde - net - doorgingen gedurende de periode van de schorsing, haar opgelegd.

4.

De niet-naleving van de sanctie in hoofde van aangeklaagde is een vaststaand feit.

De wens tot het vlekkeloos afsluiten van het BIV-parcours in hoofde van aangeklaagde is, gelet op de eerder schorsingsbeslissing d.d. 01.06.2018, niet mogelijk.

Met de voorliggende feiten, voorwerp van vaststelling, nog minder.

Voornoemde schorsingsbeslissing betrof overigens het opleggen van een eerdere uitgesproken sanctie (d.d. 09.09.2016) met uitstel, ten einde aangeklaagde aan te sporen tot het volgen van permanente vorming.

Ter zitting van 03.05.2018 had aangeklaagde verstek gelaten, waarop de uitspraak d.d. 01.06.2018 volgde.

Beroep hiertegen werd niet aangetekend (lees: geen weerwoord werd gevoerd door aangeklaagde), zodat ingevolge deze beslissing van 01.06.2018 - met de daarin opgelegde schorsingsperiode - definitief gold.

De grens tussen wens en waarheid, in hoofde van aangeklaagde - gehuld in onwetendheid die volgt uit het niet geheel nalezen van briefwisseling van het Instituut, inclusief beslissingen - heeft hoegenaamd geen uitstaans met de wettelijk opgelegde taak onder de leden van de U.K.

In tegendeel, geen van de leden van de U.K. ziet in voorliggende vaststellingen een reden tot afwijking van de nood om sanctionerend op te treden.

Een schorsings sanctie naast zich neerleggen, is en blijft een zware deontologische inbreuk die op zich een sanctie verantwoordt.

5.

In specificiteit van het dossier van aangeklaagde blijkt dat zij eerder middels begeleidende brief gewag zou hebben gemaakt en de wens uitte om - met ingang van 01.01.2019 - niet langer BIV-erkend te zijn.

De uitdrukkelijk vraag tot weglating van de kolom van de BIV-makelaars vermeldt deze specificiteit niet.

Voorts geeft het begeleidend schrijven tot weglating van aangeklaagde aan het Instituut ook enkel weer dat aangeklaagde louter en alleen nog met 3 appartementen in eigen promotie/eigen beheer van goederen, bezig is. Wat blijkens de verklaring ter zitting op datum van 16.11.2018 niet blijkt te kloppen.

6.

De leden van de U.K. zelf kunnen de uitspraak van 26.10.2018, met uitwerking sedert 26.10.2018, niet uit eigen beweging herroepen/ongedaan maken.

Derhalve is aangeklaagde, sedert 26.10.2018, niet langer gerechtigd vastgoedactiviteiten te stellen ; nu aangeklaagde sedert die datum op ‘eigen aanvraag zoals (niet) nader omschreven’ niet meer over de vereiste erkenning beschikt.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. ontspringen de dans in de onlogische verwarring van data zoals door aangeklaagde geopperd ter zitting.

Er kan geenszins aangenomen worden - tegen de feiten en vaststellingen in - dat aangeklaagde de haar opgelegde schorsingsperiode – wel - zou hebben nageleefd, quod non.

Wat maakt dat de vastgestelde vastgoedactiviteiten door aangeklaagde, binnen de schorsingsperiode, aldus ongewettigd gesteld zijn geweest.

De inbreuken op de artn. 1 – 4 en 22 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij K.B van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, staan vast.

De hierna volgende periode van schorsing zal, ingevolge beslissing tot weglating 26.10.2018, gelden bij de wederinschrijving.

**OP DEZE GRONDEN  
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012  
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 mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **6 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat bij wederinschrijving.**

Zegt voor recht dat het haar alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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