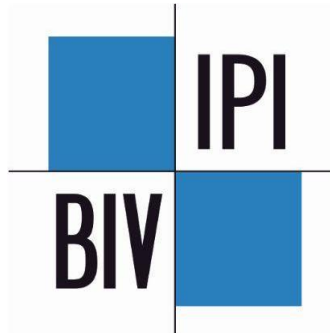


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3776**

Van 4 september 2020

Dossier : T10944

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed misleidende publiciteit gevoerd te hebben met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand. De vastgoedmakelaar bleef deze publiciteit voeren, ook na een eerdere vermaning van de rechtskundig assessor. Aangeklaagde krijgt een vermaning en het volgen van opleidingen ten belope van 12 uren waarvan 6u aangaande ruimtelijke ordening en 6u aangaande verkoop als sanctie.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

Aangeklaagde is aangezocht geworden tot te koop stelling van 2 vergunde appartementen en een handelsruimte (ingericht als appartement).

Dit blijkt uit de prijszetting.

Een collega heeft daar 5 x over gezaagd.

Het moet erkend, het betrof een ietwat ongelukkig dossier.

Iedere keer is elke opmerking ook weer rechtgezet geworden; keer op keer louter materiële vergissingen - dit blijkt uit de chronologie.

De tenlastelegging luidt als zou aangeklaagde 'bewust' kandidaat-kopers hebben misleid omtrent de essentiële kenmerken van het/de onroerend goed(eren).

Alsnog, het moge klaar zijn, de enige essentiële kenmerken die er kunnen spelen betreffen de zaak en de prijs. De rest en het overige kan niet als essentieel worden gekenmerkt.

'Bewust' misleiden - er wordt verwezen naar stuk 3 - een uitspraak van de Kamer van Beroep van het B.I.V. die voorliggende redenering bijtreedt.

Wat het 'afzonderlijk' te koop aanbieden van de appartementen betreft; want dit was er wel; moet worden gewezen naar de vergunning destijds toegekend in 1977 voor de twee appartementen en de handelsruimte.

Voorts moet gesteld dat het zogenaamd tekort aan basisakte in wezen geen tekort betreft, nu dit er pas moet zijn op het moment dat er meerdere eigenaars zijn en dit pas op het moment van de akte die authentiek wordt verleden - op moment van de verkoop/publicatie was/is dit nog niet het geval.

Voorts zal één iemand/vennootschap dit opkopen of zullen er meerdere en onderscheiden kopers/vennootschappen zijn ? Zo'n elementen kunnen voorafgaand niet worden ingeschat; doch alsnog, de nood aan basisakte op het moment zelf van de tekoopstelling, was er niet.

Inmiddels zou er heel recent een 'koop' gesloten zijn - het is nog heel pril en zeker nog niet officieel - en zou dit overigens 1 partij betreffen - dan wel geen nood tot opmaak basisakte vereisen.

Meer, een splitsingsakte moet er niet zijn op het moment van de onderhandse verkoop, dit is pas vereist op moment van de authentieke akte.

Het afzonderlijk te koop aanbieden is geen fout; dit pand staat al meer dan een jaar te koop. Wat duidelijk aangeeft dat voornoemd pand/voorwerp niet het meest 'gewilde'/'aantrekkelijke' pand betreft.

Quid de vergissing aangaande de 'badkamers' - een pand met 70 m², waarvan de living een oppervlakte heeft van 35 m², heeft geen 3 badkamers, dit is de visu duidelijk en kan in geen enkel opzicht als misleiding in de schoenen van aangeklaagde worden geworpen.

Meer, dit blijkt ook uit de verdere/nadere omschrijving van het pand zelf.

Ondergeschikt wordt gewezen naar verzachtende omstandigheden.

Aangeklaagde staat ingeschreven op de lijst van 'stagiairs', zij was weliswaar jaren voorheen werkzaam als 'bediende' en werkzaam in de sector.

Meer, zij is geïnterviewd geworden door 1 collega die wel heel rancuneus moet worden genoemd.

Er wordt vrijspraak verzocht en zo dit niet tot overtuiging zou mogen leiden, desnoods en ondergeschikt tot schuldigverklaring zonder sanctie.

Op vraag van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht mee te delen wat de 'huidige' onderhandelingen betreft, hoe het goed/de goederen worden verkocht. Waarop door aangeklaagde werd meegedeeld dat dit in één geheel zou worden verkocht, dan wel dat er op dit moment nog geen compromis is opgesteld geworden; er is louter een 'mondeling' akkoord.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/09/2020** 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. T10944

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) derden te misleiden met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand van dit onroerend goed

door het in uw publiciteit op (...) te koop aan te bieden als twee afzonderlijke appartementen en een handelsruimte zonder dat er een basisakte, verkavelingsvergunning of splitsingsakte voorhanden is, en door voor het door u als appartement op de eerste verdieping aangeboden onroerend goed te stellen dat dit over 3 badkamers beschikt terwijl er in werkelijkheid slechts 1 badkamer is, hetgeen blijkt uit:

- de print van uw publiciteit op (...) voor een opbrengsteigendom 1 bus 3 gelegen op voormeld adres;
- de print van uw publiciteit op (...) voor een appartement gelegen appartement 1^e verdieping 1 bus 1 gelegen op voormeld adres;
- de print van uw publiciteit op (...) voor een appartement gelegen appartement 1^e verdieping 1 bus 2 gelegen op voormeld adres;
- uw schrijven d.d. 12 mei 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt zich bewust te zijn van de afwezigheid van een basisakte maar voormeld onroerend goed toch als drie aparte units aan te bieden;
- de vastgoedinformatie d.d. 20 november 2019 voor voormeld onroerend goed;
- de kadastrale informatie d.d. 8 november 2019 voor voormeld onroerend goed;

En dit met als bijkomende omstandigheid dat u reeds uitdrukkelijk op 4 december 2019 en 26 februari 2020 werd vermaand uw publiciteit voor dit onroerend goed in de correcte zin aan te passen en er zorg voor te dragen dat de in uw publiciteit meegedeelde informatie voor de onroerende goederen die u aanbiedt correct is (inbreuk op artikel 1 en 55 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor, het verweer ter zitting en de conclusie/stukken ter zitting overgelegd.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018; alsook inbreuk op art. 5.2.6 VCRO.

Art. 1 betreft de nood en vereiste in hoofde van elke erkende vastgoedmakelaar om in elke omstandigheid, naar elkeen en ongeacht de situatie, steevast te handelen in eer en waardigheid en inherent aan deze plicht, in te staan voor de correcte informatie/bijstand/advies van elkeen die diens diensten aanzoekt/hiermee in aanraking komt.

Art. 55 van voornoemde plichtenleer betreft de plicht in hoofde van aangeklaagde om in reclame en advertenties geen personen te misleiden omtrent de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij/zij aanbiedt.

Art. 5.2.6. VCRO betreft: iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een

opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

1°

of er voor het goed een ²[omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen]² is uitgereikt;

2°

de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3°

³[of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;]³

4°

of er op het goed een voorkooprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1;

5°

of voor het goed een ²[omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden]² van toepassing is;

6°

⁴[...]

¹[Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in [artikel 5.2.7](#), moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd.

Andere vermeldingen zijn slechts toegestaan voor zover zij de ontvanger van de informatie niet misleiden omtrent de stedenbouwkundige status van het goed.]¹

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.

1.

Verwijzend naar de elementen/stukken voorradig in het dossier:

Het onroerend goed is aangeboden geweest als 3 afzonderlijke appartementen (cfr. bus 1, 2 en 3), zijnde 2 appartementen en 1 handelsruimte, met mededeling van 3 badkamers (alluderend op (al/niet mogelijkheid) élk tot appartement mits bekomen bouwvergunning ?

Dat van die badkamers zou een materiële vergissing betreffen.

Dan wel moet gesteld dat de publiciteit op zich afdoende en geen twijfel liet/laat dat de aparte eenheden kunnen worden verhandeld, wijl er duidelijk geen sprake is van enige basisakte maar in de publiciteit wel vermelding wordt gemaakt van 'gemene' delen.

'Gemene' delen zijn er enkel in het kader van een mede-eigendom en middels de vereiste basisakte, die aangaande het desbetreffend onroerend goed/goederen voor het desbetreffend onroerend goed - niet aanwezig – was/is.

2.

Er is de publicatie: '*centraal gelegen appartementsgebouw met 3 appartementen (gelijkvloers, 1^e en 2^e verdieping) en 2 inbandige garages met als opgave gemene delen : de inkomhal en trapzalen alsook de technische ruimtes*'.

*

Elk van de appartementen beschikt blijkens de publicatie over een badkamer - zij het 5 m², elk gedeeltelijk betegeld met ligbad en douchevoorziening alsook 1 wastafel.

Dit is een vaststelling van de gevoerde publiciteit op de website van (...) en met een algehele verkoopprijs voor het gehele gebouw t.b.v. 330.000 EURO (voor 5 slaapkamers/3 badkamers/2 garages) te (...).

*

Er is de mededeling van aangeklaagde aan het Instituut dat een en ander 'gedoogd' wordt en 'geregulariseerd' zal dienen te worden. Dan wel, dat zij beseft dat de publicatie van 3 appartementen in wezen niet klopt, laat staan dat na verfijning van de publicatie door aangeklaagde en elk van de aan te kopen appartementen aan een prijs van 120.000 euro, niet kan kloppen.

Aangeklaagde is hiertoe verwittigd/aangemaand geworden door de rechtskundig assessor bij schrijven van 04.12.2019.

3.

De publiciteit werd navolgend 'verfijnd'; waaruit blijkt dat het gehele gebouw voorts werd aangeboden voor een totaalbedrag van 285.000,00 euro enerzijds, per appartement t.b.v. 120.000,00 euro anderzijds tevens gewijzigd, dan wel aan verlaagde prijs t.b.v. 98.000,00 euro - kortom geen duidelijkheid aangaande 'prijszetting'; evenmin duidelijkheid prijsdaling van 360.000 euro naar 285.000 euro voor het gehele pand.

*

De algemene beschrijvingen van het gehele onroerend goed/de onderscheiden appartementen zelf, bleven onverminderd als tevoren eerder gepubliceerd, gelden.

Ook volgend op deze nadere vraagstelling van de rechtskundig assessor d.d. 21.01.2020 voerde aangeklaagde 'weerom' een aanpassing/verfijning door in haar publiciteit.

De vergunde toestand werd vervolgens en derde/vierde (?) maal andermaal gepubliceerd als: *'momenteel bestemd en vergund als handelsruimte. Mogelijkheid tot herbestemming naar appartement mits aflevering bouwvergunning'*.

4.

De leden van de U.K. menen dat de wijzigingen - zo deze niet essentieel zouden zijn geweest - niet zouden zijn doorgevoerd geweest.

Betrof het nu 1 pand, dan wel 3 appartementen of 2 appartementen en 1 handelsruimte ?

Dit zijn 3 onderscheiden benoemingen/aanduidingen voor hetzelfde gepubliceerd onroerend goed, aangeboden door aangeklaagde.

De vergissing aangaande de badkamers en de aan-'klikking' van het 'icoontje' betrof geenszins de vraagstelling of er überhaupt per appartement 3 badkamers aanwezig waren.

Dan wel, dat in de toelichting werkelijk blijvend een loopje met de feiten en de gevoerde publiciteit werd genomen ; dit blijkt uit de communicatie door aangeklaagde met de rechtskundig assessor lopende het onderzoek (cfr. e-mail d.d. 12.05.2020).

De mail d.d. 12.08.2019 van de gemeente zelf uit, mag duidelijk genoemd worden: *“omvorming van handelsruimte naar wooneenheid behoeft een vergunning zo dit niet de situatie zou betreffen voor 1979 en is gebonden aan enkele voorwaarden (o.m. parkeerverordening)”*.

5.

De leden van de U.K. bemerken de aanvankelijke ingesteldheid tot ‘enkele’ vermaning in hoofde van de rechtskundig assessor - weze het dat deze het verder verloop ‘in concreto’ pas nádien kon inschatten en beoordelen.

Niet een ander, doch enkel aangeklaagde zelf, heeft geopteerd te handelen zoals zij de publicatie van het onroerend goed/goederen heeft gevoerd.

De doorgevoerde ‘verfijningen’ in publicatie kunnen dan ook enkel als ‘erkenningen’ worden beschouwd.

Dan wel dat de aanvankelijke en minstens de eerste publicatie niet conform kon/mocht worden genoemd.

De latere aan het dossier overgemaakte stedenbouwkundige informatie d.d. 20.11.2019 overgemaakt aan notarissen (...) geeft duidelijk - én in wezen conform de informatie d.d. 12.08.2019 - in strijd met de eerste publicatie - aan:

“Op het gelijkvloers werd volgens het bouwplan van 30/4/77 een winkel vergund. Deze werd zonder omgevingsvergunning omgezet naar appartement”.

De afgeleverde vergunning - en enige vergunde toestand - betrof dan ook het bouwen van een appartementsgebouw met winkel.

Dit is onderscheiden aan 3 appartementen, laat staan dat er 3 appartementen - zonder opdeling/gemene delen/basisakte - konden worden verhandeld conform de meegedeelde en gepubliceerde mededelingen.

De informatie van het Kadaster d.d. 08.11.2019 geeft overigens klaar en duidelijk aan dat de deelgerechtigden elk een desbetreffend aandeel beschikken in een zakelijk recht op een deel van een goed dat niet kan worden gesplitst.

6.

De verwijzing naar de uitspraak van de Kamer van Beroep d.d. 14.11.2018 kan in deze niet relevant worden geacht.

Vooreerst zijn uitspraken in concreto aan de desbetreffende feiten ter beoordeling zelf verbonden.

De leden verwijzen naar de chronologie in voorliggend dossier.

In huidige zaak zijn er de gewijzigde publicaties - steevast blijvend melding makend van 3 appartementen.

Een appartement betreft onmiskenbaar een ‘woongelegenheid’ - publicatie als appartement en ‘zonder vergunning’ - is geen juiste voorstelling van het onroerend goed/goederen - ongeacht of dit in zijn geheel dan wel in delen zou worden gekocht/verkocht.

7.

Er is verder de disproportie van 'prijs' - niet de som van de delen is één; de som van de delen (waarbij de winkelruimte onterecht als appartement wordt voorgesteld) is wat in de volksmond kan worden genoemd een 'batje'.

De leden van de U.K. menen dat een advertentie/publicatie onmiskenbaar de wil vormt om een onroerend goed aan te bieden tegen een bepaalde vooropgestelde prijs.

Een publicatie van een onroerend goed kan tot op een bepaalde strekking a.h.w. gezien/gelezen worden als een 'voorstel tot contracteren'/'aanbod' ; reden waarom de formulering noodzakelijk correct en precies moet zijn én alle wettelijk vereiste informatie overeenstemmend met de werkelijkheid moet bevatten.

Waar koop/verkoop in wezen een consensuele overeenkomst is, weze duidelijk dat bij onroerende goederen de zaak en de prijs, gelet op de nodige voorschriften (tot gronden van nietigheid (vb. bodemattest)), geenszins als enige essentiële elementen kunnen worden aanzien.

In verwijzing naar een arrest van het Hof van Brussel d.d. 23 juni 2011 zijn de essentiële elementen zowel objectief als subjectief en is het best mogelijk dat een subjectief essentieel element een substantieel belang kan hebben.

Op grond waarvan moet gesteld en geoordeeld dat waar de publicatie niet overeenstemt met de wettelijk vereiste informatie; de publicatie 'misleitend' kan zijn.

8.

Niet het feit dat een kandidaat-koper voor het geheel zich thans zou aanbieden en er vervolgens dus geen probleem zou rijzen (althans zo werd de U.K. ter zitting ingelicht), is aanwijzend. Meer, dit wijzigt niet de meermaals gewijzigde publicatie die toch 3 appartementen betrof.

Want, wat indien iemand het 'gelijkvloerse appartement' had willen aanschaffen ?

Stellen als dat de koop-verkoop bij een akkoord over prijs en voorwerp voltrokken is, zonder aandacht voor het eventueel substantieel karakter van een bepaald element, is in huidige tijd dat koop van een onroerend goed thans na sms authentiek kan worden afgedwongen, niet aanvaardbaar en zou de juridische en feitelijke werkelijkheid geweld aandoen.

9.

Het is in verwijzing naar art. 577-2 § 9 B.W. - welk van dwingend recht is - nodig mee te delen dat onverdeelde onroerende goederen, bestemd tot gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, niet vatbaar zijn voor verdeling.

Meer dat in verwijzing naar art. 577-3 B.W. het nodig en vereist is dat de privatieve delen omschreven worden, bij gebreke waarvan de gedeelten die tot gebruik van alle mede-eigenaars of enkele bestemd zijn, geacht worden gemeenschappelijk te zijn.

10.

De leden van de U.K. menen dat de inbreuken in hoofde van aangeklaagde dienen te worden weerhouden, want gelet op de stukken in het dossier en de chronologie, één voor één bewezen zijn.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Aangeklaagde als 'stagiair', doch zoals ter zitting meegedeeld, met jarenlange ervaring in het vastgoed - is geenszins een leek te noemen, noch nieuw.

Publiciteit kan en mag een aanprijzen van een onroerend goed betreffen.
De mededelingen zelf dienen instant correct/volledig en waarheidsgetrouw te zijn.
Niet anders.

De doorgevoerde wijzigingen, blijvend met mededeling van '*gemene delen*' - die er niet zijn - misleidend.

Of dit nu een '*lok*'-*procedé* moet worden genoemd, dan wel overmatige commerciële ingesteldheid, door de prijzen blijvend onderscheiden voor te stellen ; is niet het voorwerp van huidige oproeping.

Aangeklaagde die de titel van erkend vastgoedmakelaar wil bekomen, is net als een volwaardig en volleerd vastgoedmakelaar gehouden tot een correcte en accurate publicatie van het te koop gestelde onroerend goed.

Uit het dossier blijkt dat aangeklaagde - eerder dan de eerste klacht en vermaning van de rechtskundig assessor - door de dienst ruimtelijke ordening was ingelicht.

Blijvend publiceren, ná klacht, ná vermaning - tegen de vaststaande en voorradige informatie in - maakt wel een inbreuk uit op art. 55 van voornoemde Plichtenleer.

De ernst van het 'blijven' miskennen door aangeklaagde, maakt dat de leden van de U.K. volgende maatregel nodig en passend achten, als volgt:

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 haar uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt mevrouw (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 12 uren (waarvan 6u aangaande ruimtelijke ordening en 6u aangaande verkoop -webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 30.12.2020** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van de aangeklaagde te worden overgemaakt.

(...)