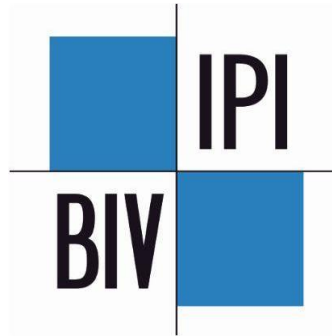


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4157**

Van 1 april 2022

Dossier : T12177

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

Samenvatting

Aangeklaagde vastgoedmakelaar is opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen nadat ze nagelaten had de nodige medewerking te verlenen aan de referendaris van Uitvoerende Kamer bij de uitoefening van zijn controletaak. Bovendien zou ze onvoldoende aandacht hebben besteed aan haar verplichtingen inzake permanente vorming, met als bijkomende omstandigheid dat ze hiervoor reeds eerder gesanctioneerd werd. Middels uiteenzetting van aangeklaagde ter zitting blijkt dat ze niet meer werkzaam is als vastgoedmakelaar. De leden van de Uitvoerende Kamer geven mee dat, gelet op het betalen van de bijdragen en het blijven figureren op de deelkolom van de bemiddelaars, het aangeklaagde betaamde om haar deontologische verplichtingen na te leven. Sanctie: schrapping.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat zij **geen afstand** wenst te doen van haar recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat haar daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar de oproeping, de totale onbereikbaarheid. Er zou een faillissement zijn Betaalde nog een bijdrage, dus was verplicht om vorming te volgen en vordert dat aangeklaagde de maatregel van schrapping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in haar middelen en verweer.

In 2019 ben ik gestopt met vastgoed omwille van neurologische aandoeningen.

Eind 2019 moest ik plots stoppen met vastgoed.

Ik ben dan gaan werken op een andere plaats, niet meer als zelfstandige.

2020 werd betaald.

Was vergeten dit stop te zetten.

2021 is ook betaald.

De vorming is niet gevolgd; heb er niet meer aan gedacht; ik was bezig met mijn leven.

De vennootschap is gestopt. We hebben de boeken neergelegd.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gepeild of aangeklaagde het belang van de gevorderde maatregel beseft.

Waarop aangeklaagde meedeelt dat zij alles correct heeft willen afhandelen met de klanten/fiscaal... dat zij minder aan het BIV heeft gedacht.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gepeild waarom aangeklaagde niet op de uitnodigingen is ingegaan ?

Waarop aangeklaagde meedeelde dat zij geen uitnodigingen heeft gezien. Geeft aan dat 6 personen haar postbus ledigden en dat zij soms zaken op de verkeerde plaats leggen.

Aangeklaagde geeft aan dat zij afhangt van andere mensen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **1 april 2022** 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. T12177

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar te hebben nagelaten de nodige medewerking te verlenen aan de referendaris van Uitvoerende Kamer, de heer (...), bij de uitoefening van zijn controletaak, en u aldus trachten te onttrekken aan de toezichthoudende functie van uw tuchtoverheid, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 12 januari 2021 vanwege de heer (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, aan u gericht waarin een steekproefsgewijze controle op 25 januari 2021 aan uw kantoor gelegen te (...) wordt aangekondigd;

- het schrijven d.d. 12 januari 2021 vanwege de heer (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, aan het kantoor (...) gericht waarin een steekproefsgewijze controle op 25 januari 2021 aan het kantoor gelegen te (...) wordt aangekondigd;

- de mail d.d. 12 januari 2021 vanwege de heer (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, aan u gericht waarin de steekproefsgewijze controle wordt aangekondigd en u wordt verzocht de uittreksels van uw derdenrekening vanaf 1 januari 2019 en het UBO-register klaar te leggen, evenals de lijst van gevolmachtigden op uw derdenrekening;

- het verslag d.d. 4 januari 2022 met verslagnummer 2021//T12177 n.a.v. het plaatsbezoek op 25 januari 2021 door de heer (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, waaruit blijkt dat de referendaris geen enkele vaststelling kon doen aangezien u niet aanwezig was;

- de mail d.d. 16 maart 2021 vanwege de heer (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, aan u gericht waarin u nogmaals wordt verzocht de uittreksels van uw derdenrekening vanaf 1 januari 2019 evenals de lijst van gevolmachtigden op uw derdenrekening over te maken;

- het feit dat op heden geen gevolg werd gegeven aan bovenvermelde mails met verzoeken van de referendaris van de Uitvoerende Kamer en het feit dat u op 25 januari 2021 niet aanwezig was aan het kantoor gelegen te (...) teneinde uw medewerking te verschaffen aan het steekproefsgewijze onderzoek

(inbreuk op artikel 1 en 44 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 3, 4° van de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V.);

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw verplichtingen inzake permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat:

- de Uitvoerende Kamer over geen attesten van door u in 2020 gevolgde permanente vormen beschikt, daar waar er attesten ten belope van 10 uren permanente vorming vereist zijn (opname op 1 dekolom);

- de Uitvoerende Kamer over geen attesten van door u in 2021 gevolgde permanente vormen beschikt, daar waar er attesten ten belope van 10 uren permanente vorming vereist zijn (opname op 1 dekolom);

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds in het kader van het dossier T11049 bij beslissing nr. EB3779 d.d. 4 september 2020 van de Uitvoerende Kamer werd gesanctioneerd met eens schorsing van 2 weken met uitstel gedurende 3 jaren onder de voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 42 uren tegen uiterlijk 1 april 2021, uitstel dat bij gebreke aan voldoen aan de voorwaarde bij beslissing nr. EB3997 d.d. 20 augustus 2021 van de Uitvoerende Kamer kwam te vervallen

(inbreuk op artikel 1 en 36 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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 dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 44 van de plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 3, 4° van de richtlijn betrekking hebbend op de derdenrekening, voorts op de artn. 1 en 36 (ter zitting is duidelijk voor eenieder alsook voor aangeklaagde, weze het impliciet doch onmiskenbaar – gelet op het gevoerde verweer, dat het onomstotelijk de vormingsplicht betreft en in feite gelet op de jaren vermeld in de oproeping – art. 37 betreft, zodat de vrijwillige verschijning op grond van art. 37 kan worden aangenomen door aangeklaagde) van de voornoemde plichtenleer.

1/

Aangaande de niet medewerking aan de controletaak door de referendaris.

Middels de uiteenzetting van aangeklaagde ter zitting blijkt dat aangeklaagde eertijds niet meer fungeerde als vastgoedmakelaar.

De neurologische en fysische problemen in haren hoofde belemmerden haar hiertoe.

Het is evenwel opmerkelijk dat bepaalde ‘post’ niet werd beantwoord, wijl de bijdragen betaald werden..

Meer, er is de kennisgeving door aangeklaagde dat zij thans werkzaam is via een arbeidsovereenkomst en enkel binnen die arbeidsovereenkomst nog werkzaam is.

De tenlastelegging op grond van de artn. 1 en 44 wordt weerhouden.

2/

Aangaande de permanente vormingsplicht.

Zoals de rechtskundig assessor aangeeft, gelet op het betalen van de bijdragen en het blijven figureren op de deelkolom van de bemiddelaars, betaamde het aangeklaagde om tevens haar deontologische vormingsplicht na te leven.

Het betoog ter zitting geeft klaarblijkelijk aan dat aangeklaagde puur formeel nog erkend vastgoedmakelaar was, doch in praktijk in geen enkel opzicht de taakuitvoering en deontologische plichten naleefde.

Het neerleggen van de boeken van de vennootschap getuigt van de wil tot stopzetting van haar werkzaamheid als erkend vastgoedmakelaar.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven, zo ook de uitdrukkelijk kennisgevingen van aangeklaagde ter zitting.

Er zijn de mededelingen en vaststellingen:

(...)

De wil om niet langer deel uit te maken van de erkende vastgoedmakelaars is onmiskenbaar in hoofde van aangeklaagde.

Specifiek nu aangeklaagde in haar verweer het attest van het (...) ziekenhuis overlegt - welk statueert dat aangeklaagde in 2019 haar job als vastgoedmakelaar diende te staken omwille van te zware fysieke belasting in het kader van haar ziekte.

De ziekte in hoofde van aangeklaagde kan haar geenszins kwalijk genomen worden.

Wel blijkt dat dit reeds een 'effectieve stopzetting' betrof anno 2019 met de verdere totale onbereikbaarheid gelet op het niet langer fungeren als erkende vastgoedmakelaar de facto en het zich onttrekken aan elke normale verdere uitvoering/medewerking als erkende en deontologische plicht aan het door de rechtskundig assessor gevorderd onderzoek.

Voorts, de stopzetting van de vennootschap middels neerlegging boeken en vereffening anno 2021, waaruit tevens de onomstotelijke wil blijkt van aangeklaagde om de taken niet op te nemen en uit te voeren.

De leden van de U.K. bemerken niet het minste verweer, noch wil in hoofde van aangeklaagde om haar erkenning te behouden.

De leden van de U.K. bemerken dat aangeklaagde evenmin er ooit aan gedacht heeft zelf haar weglating te verzoeken.

Evenwel moet gesteld, dat bij gebreke aan enige uitvoering, enige naleving van de deontologische vormingsplicht, enig respect naar de tuchtorganen en medewerking aan het controlebezoek, dit nefaste items betreffen; op grond waarvan het blijven figureren op de lijst van erkend vastgoedmakelaars ongepast en aldus past dat dit verder uitgesloten dient te worden.

Alle respect voor aangeklaagde en haar niet gekozen/gewilde fysieke onmogelijkheid, doch niettemin zijn de leden van de U.K. gehouden om pertinent en doortastend, volgend uit de vaststellingen, een passende maatregel op te leggen.

Waar aangeklaagde zelf de weglating (met mogelijkheid tot wederinschrijving) niet opteerde, zijn de leden van de U.K. van oordeel dat de gevorderde maatregel passend moet worden geacht en oordelen 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 tenlasteleggingen 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 **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het haar alsdan verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, 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 zijn.