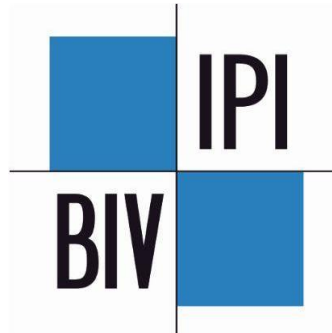


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG**

nr. 4216

bij verstek

Van 5 augustus 2022

Dossier : T13307

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou hebben bemiddeld in het kader van de verkoop van een onroerend goed zonder te beschikken over een verkoopdossier en een geschreven bemiddelingsopdracht. Hij werd reeds eerder door de Uitvoerende Kamer wegens gelijkaardige feiten gesanctioneerd. Sanctie: 1 week schorsing.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier, namelijk dat de referendaris gedurende een controlebezoek gesignaleerd werd dat aangeklaagde handelde zonder verkoopdossier, zonder opdracht. Een en ander in het zwart organiseert. Aangeklaagde reageerde niet, de vraag tot bezorging van stukken bleef onbeantwoord. Eerder in 2017 werd de maatregel van 9 maanden schorsing opgelegd, waaronder 1 maand effectief en vordert dat aangeklaagde de maatregel van één week schorsing zou worden opgelegd.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **05/08/2022** 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. T13307

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar te hebben bemiddeld in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) zonder te beschikken over een verkoopdossier en een geschreven bemiddelingsopdracht conform art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 28 januari 2022 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op website (...);

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 8 februari 2022 en aangetekend schrijven d.d. 3 maart 2022 nalaat kopie van uw verkoopdossier en geschreven bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed voor te leggen;

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds bij beslissing nr. EB3077 d.d. 24 februari 2017 door de Uitvoerende Kamer wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd tot een schorsing van 9 maanden waarvan 1 maand effectief en de overige maanden met uitstel gedurende 3 jaren (inbreuk op artikel 1, 8, 12 en 44 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

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 zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 8, 12 en 44 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, alsook op art. 2 KB van 12.01.2007.

Het betreft de bemiddeling tot verkoop aangaande het pand te (...).

Voornoemd goed prijkte onmiskenbaar op de website van aangeklaagde.

Op uitdrukkelijke vraag van de rechtskundig assessor van 08.02.2022 en aangetekend d.d. 03.03.2022 werd door aangeklaagde geen kopie van het verkoopdossier/getekende opdracht toegestuurd.

De oproeping volgde en dateert van 23.03.2022; deze aangetekende zending werd 'niet afgehaald' - een schrijven hierop volgde d.d. 14.04.2022 teneinde aangeklaagde in kennis te stellen dat de 'niet afhaling' geen afbreuk doet aan de termijnen.

Het is per aangetekend schrijven d.d. 23.03.2022 dat aangeklaagde voor het eerst reageert; meedeelt niet over een getekende bemiddelingsopdracht te beschikken. Voorts een relaas van enige goede vertrouwensband met de eigenares en afgifte van de opdracht aan een schoonbroer. Zelf in quarantaine diende te gaan wegens besmetting Covid-19 en meerdere weken afwezig was op kantoor. Dat het pand inmiddels online werd gezet, in de overtuiging dat aangeklaagde wel over een bemiddelingsopdracht beschikte.

De leden merken dat voornoemde toelichting de tekortkomingen in hoofde van aangeklaagde niet te benoemen vallen als een handelen als professioneel.

Er is hoegenaamd geen enkel element dat erop wijst dat er voorafgaand een schriftelijke overeenkomst werd gesloten tot het bemiddelen met daarin de uitdrukkelijke vermelding klaar

en duidelijk welke de rechten en plichten zijn van de partijen, i.h.b. aangaande de erelonen en kosten.

Evenmin blijkt dat de vermeldingen op eigen website en Zimmo corresponderen met inlichtingen die zijn overgemaakt door de opdrachtgever, noch welke eigen nodige verificaties aangeklaagde zelf heeft verricht, laat staan nodige voorbehoud heeft geformuleerd.

Uit wat moet blijken dat Mevr. (...) geheel zelf en alleen kan beslissen tot verkoop, dan wel gehele en enige eigenaar is ? Welk is de duur van de opdracht ? Hoe is Mevr. (...) in kennis gesteld van de opzegmogelijkheden van de opdracht ? Hoe opzeggen wat nooit is gestart ? Een resem problemen volgen uit het falend optreden van aangeklaagde.

De wijze waarop er niet immmediaat aan het onderzoek is meegewerkt is tekenend en maakt op zich een tuchtrechtelijke inbreuk uit. Ingevolge dit nalaten tot tijdige reactie weze duidelijk dat aangeklaagde het onderzoek heeft tegengewerkt.

De inbreuken op grond van de artn. 1, 8, 12 en 44 van de Plichtenleer worden weerhouden; de de inbreuk op art. 2 KB van 12.01.2007 eveneens.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de aanwezige elementen in het dossier, zo ook de uiteenzetting hierboven.

Thans blijkt dat aangeklaagde niet voor het eerst nalaat met voorafgeschreven opdrachten te werken en hiertoe eerder al een maatregel werd opgelegd.

Eveneens wat betreft de medewerking aan het onderzoek.

Aangeklaagde creëert zodoende problemen, alwaar het een professioneel bemiddelaar betaamt om ingevolge de informatie en ervaring waarover hij beschikt eenieder en op elk moment, ongeacht de situatie, bij te staan met correcte bijstand en advies, quod non in casu.

Het handelen van aangeklaagde is ongeacht zijn erkenning zo erg als dat een niet-erkende er wat op bijklust en is verre van professioneel. Het siert aangeklaagde allerminst en is een blaam voor het imago van elke erkende vastgoedmakelaar.

De leden achten - zelfs waar informatie ontbeert - de feiten ontegensprekelijk nefast bewezen en volgen de rechtskundig assessor integraal in zijn vordering.

Aangeklaagde zijn aandacht wordt erop gevestigd dat niet de U.K. hem kansen ontnemt, doch wel zichzelf; onverminderd de nieuwe termijn die volgt uit voornoemde beslissing tot het bekomen van een eventueel eerherstel.

Meer mildheid dan het volgen van de vordering door de rechtskundig assessor kan echt niet worden toegekend. De resem aan inbreuken en de effecten van het onprofessioneel handelen van aangeklaagde zijn danig ernstig, zo ook het 'herval' in hoofde van aangeklaagde.

Aangeklaagde zal zelf uitmaken in welke mate de erkenning en de nodige conformering aan de wetgeving en plichtenleer hem doet ijveren tot zich herpakken; minstens is deze kans hem onverminderd geboden.

Reden waarom de leden volgende maatregel als passend achten;

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

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

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **1 week schorsing, 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 hem 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) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)