

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3157**

Van 22 augustus 2017

Dossier : T8772

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd met twee personen die geen toelating hadden om de gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen. In een geval geeft aangeklaagde aan dat hij niet wist dat de medewerker geen BIV-inschrijving had aangevraagd. Hij lijkt niet te weten dat het louter aanvragen van een BIV-erkenning op zich niet volstaat: de erkenning moet toegestaan zijn en niet aangevraagd om een samenwerking aan te gaan. De samenwerking werd ook verder gezet nadat de aangeklaagde werd aangeschreven door de diensten van het BIV. Verder heeft de aangeklaagde onvoldoende aandacht besteed aan permanente vorming. Dit tekort blijkt uit het dossier en wordt erkent. De Uitvoerende Kamer tilt zwaar aan deze onwettige samenwerkingen die zich samen uitstrekken over een periode van meer dan één jaar, en het gebrek aan permanente vorming, die voor elke makelaar noodzakelijk is, maar zeker voor stagemeesters. De makelaar krijgt een effectieve schorsing van 8 maand, waarvan 4 maanden met uitstel gedurende 3 jaren, met als bijkomende sanctie het volgen van 35 uren permanente vorming binnen het jaar, bovenop de reguliere vorming en met uitsluiting van de e-learning.

1. 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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T8772

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. minstens in de periode van 23 september 2016 tot 17 maart 2017 in het kader van de activiteiten van de vennootschap (...) een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd met het oog op de uitoefening van gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar met een derde, die geen toelating heeft om een dergelijke activiteit uit te oefenen, te weten mevrouw (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- een e-mail d.d. 10 november 2016 vanwege mevrouw (...) aan het BIV waarin zij schrijft: *“Ik zou mij graag inschrijven als stagiair bij het BIV. Ik werk ondertussen bij een vastgoedmakelaar als zelfstandige”*;

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referentie ... (charmant huis, (...)) waarbij mevrouw (...) als ‘verantwoordelijke eigendom’ wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referentie ... (appartement, (...)) waarbij mevrouw (...) als ‘verantwoordelijke eigendom’ wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referentie ... (appartement, (...)) waarbij mevrouw (...) als ‘verantwoordelijke eigendom’ wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (villa, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (uitzonderlijk appartement, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (duplex, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (uitzonderlijk appartement, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (villa, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (villa, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (commercieel pand) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (huis, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (villa, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (penthouse, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (villa, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (appartement, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);
- een inspectieverslag d.d. 25 november 2016 met bijlagen waaronder een naamkaartje van mevrouw (...) bij (...);
- een uittreksel uit de Kruispuntbank van Ondernemingen d.d. 6 januari 2017 met vermelding van het ondernemingsnummer (...) op naam van mevrouw (...) sinds 26 oktober 2016;
- de beslissing nr. (...) van 17 maart 2017 van de Uitvoerende Kamer waarbij mevrouw (...) wordt ingeschreven op de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars;
- uw brief d.d. 24 januari 2017 ter attentie van de heer (...): *"In antwoord op uw schrijven dd. 16 januari 2017, kan ik u bevestigen dat juffrouw (...) sinds 23 september 2016 als zelfstandige actief is. Juffrouw (...) heeft alle nodige maatregelen getroffen om haar sociaal statuut in orde te brengen, maar heeft hierna nagelaten haar aanvraag te richten tot het BIV"*;

(inbreuk op de artikelen 1 en 22 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

2. minstens in de periode van 22 januari 2016 tot 16 december 2016 in het kader van de activiteiten van de vennootschap (...) een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd met het oog op de uitoefening van gereglementeerde activiteiten van vastgoedmakelaar met een derde, die geen toelating heeft om een dergelijke activiteit uit te oefenen, te weten mevrouw (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de beslissing nr. (...) van 22 januari 2016 van de Uitvoerende Kamer waarbij mevrouw (...) wordt weggelaten van de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars;

- een outprint van de website immobis.be van 2 november 2016 waarbij bij 'contacteer ons' een foto staat van mevrouw (...) met vermelding van haar niet actief BIV-erkenningsnummer;

- een e-mail d.d. 22 november 2016 vanwege mevrouw (...) aan de Dienst Opsporing: *"Zoals eerder deze ochtend besproken, zal ik mijn dossier ter wederinschrijving deze week nog opsturen aan het BIV, ik wacht enkel nog op mijn uittreksel uit het strafregister. Ik had begin dit jaar m'n mondeling afgelegd en was er niet door"*;

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (appartement, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (villa, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (penthouse, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (villa, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (appartement, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (duplex, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (penthouse, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een outprint d.d. 24 november 2016 van de website (...) van een pand met referte ... (hoeve, (...)) waarbij mevrouw (...) als 'verantwoordelijke eigendom' wordt weergegeven met vermelding van haar telefoonnummer en e-mailadres: (...);

- een inspectieverslag d.d. 5 december 2016 met bijlagen waaronder een naamkaartje van mevrouw (...) bij (...);

- een outprint van het LinkedIn-profiel van mevrouw (...) waarop vermeld staat: *"Vastgoedmakelaar (...) - november 2015 - present (1 year 3 months)"*;

- de beslissing nr. 108 van 16 december 2016 van de Uitvoerende Kamer waarbij mevrouw (...) wordt wederingeschreven op de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars;

- uw brief d.d. 24 januari 2017 ter attentie van de heer (...): “Wat betreft juffrouw (...), kan ik u meedelen dat zij als zelfstandige facturen richt tot (...) sinds eind januari 2016. Ik was in de volle overtuiging dat haar dossier bij het BIV volledig in orde was”,

(inbreuk op de artikelen 1 en 22 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

3. in de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2016 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat u nalaat bewijsstukken hiervan voor te leggen (inbreuk op de artikelen 1 en 36 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde wordt vooreerst opgeroepen (tenlasteleggingen 1 en 2) om tussen 23.09.2016 tot 17.03.2016, resp. tussen 22.01.2016 en 16.12.2016, in het kader van de vennootschap (...) een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd met mevrouw (...), resp. mevrouw (...), met het oog op het uitoefenen van gereguleerde activiteiten als vastgoedmakelaar.

Aangeklaagde erkent dat, en dit blijkt ook uit de door de heer assessor voorgelegde stukken.

Aangeklaagde wijst erop dat hij niet wist dat mevrouw (...) geen BIV-inschrijving had aangevraagd.

Aangeklaagde moet evenwel weten dat het louter aanvragen op zich van een BIV-erkenning niet volstaat: de erkenning moet toegestaan zijn en niet aangevraagd om een samenwerking aan te gaan.

Trouwens, het zou naar het oordeel van de Kamer getuigen van een onaanvaardbare lichtgelovigheid om zomaar te geloven dat iemand een aanvraag heeft gedaan, zonder dit na te gaan. Immers: aangeklaagde moet betrokkene toch ooit gevraagd hebben of die aanvraag gegrond werd verklaard, teneinde de samenwerking te kunnen aanvatten.

Aangeklaagde wijst er, met betrekking tot mevrouw (...), op dat hij niet wist dat zij ambtshalve weggelaten was, bij beslissing van 22.01.2016. Tevens wijst hij erop dat de samenwerkingsovereenkomst met mevrouw (...) haar oplegt te voldoen aan de beroepsreglementering.

Nog los van de vraag, of de goede trouw kan aanvaard worden van een makelaar die zulks schijnbaar geenszins controleert en pretendeert louter af te gaan op de verklaring van de mede-contractant, kan dit in voorliggend dossier zeker niet aangenomen worden, nu blijkt dat vooreerst aangeklaagde bij brief van 18.11.2016 aangeschreven werd door de diensten van het BIV, onder meer inzake het statuut van mevrouw (...), en daaropvolgend dat uit een inspectieverslag door privé-detective (...) van 02.12.2016 is komen vast te staan dat mevrouw (...) op 02.12.2016 effectief en in de kantoren van aangeklaagde prestaties verrichtte waarvoor een BIV-erkenning noodzakelijk was en is.

Daar waar van een vastgoedmakelaar die zijn beroepsreglementering ernstig neemt, toch minimaal zou mogen verwacht worden dat hij, minstens van zodra hij de brief van 18.11.2016 uitgaande van het BIV ontvangt, aan mevrouw (...) vraagt of zij erkend is, zelf nagaat (via de website van het BIV) of mevrouw (...) erkend is, en - gezien zij duidelijk niet erkend is - zou **FORMEEL VERBIEDEN** dat zij nog enige activiteit als makelaar stelt binnen zijn kantoor, en dit tot wanneer haar situatie effectief geregulariseerd is.

In casu doet aangeklaagde dit niet en laat hij lustig toe dat zij verder illegaal werkt.

Hetzelfde moet gezegd worden van mevrouw (...): uit een inspectieverslag van 25.11.2016 blijkt dat zij zeer actief prestaties als vastgoedmakelaar verricht binnen het kantoor van aangeklaagde, daar waar aangeklaagde toch door de brief van het BIV van 18.11.2016 zou moeten 'gealarmeerd' zijn en zeker vanaf dan uiterst waakzaam zou moeten zijn inzake het statuut (of gebrek eraan) van zijn medewerkers.

Voor aangeklaagde is een BIV-erkenning als het ware een loutere formaliteit waar geen enkele inhoud bij vermoed wordt.

De beide tenlasteleggingen komen bewezen voor en de door aangeklaagde ingeroepen lichtzinnigheid is meer een verzwarende dan wel een verzachtende omstandigheid.

Dergelijke feiten zijn ZEER ernstig nu aangeklaagde op die manier zomaar even minstens dertien maand samen werkt met niet-erkende makelaars, waarvan ZEKER vier na het ontvangen van een brief van het BIV ter zake.

Daarnaast wordt de aangeklaagde vervolgd voor een tekort aan permanente vorming. Dit tekort blijkt uit het dossier en wordt door aangeklaagde erkent.

Voor 2015 kan aangeklaagde slechts 1 attest voorleggen omdat zijn e-mail-inbox 'slechts tot zover kan terugkeren'. Attesten permanente vorming drukt aangeklaagde dus niet af wanneer hij die ontvangt.

Voor 2015, 2016 en 2017 legt aangeklaagde zeven 'attesten' voor. Stuk 7, 8, 9 en 12 zijn inderdaad aanwezigheidsattesten. Stuk 10 is een loutere inschrijving tot een niet-erkende opleiding. Stuk 11 is de bevestiging op 10.04.2017 tot een cursus op 25.04.2017. Stuk 13 is de aankondiging van een opleiding, waarvoor aangeklaagde noch een inschrijving noch een aanwezigheidsattest voorlegt.

Van de zeven voorgelegde attesten zijn er dus **NAUWELIJKS** vier eigenlijke aanwezigheidsattesten. Dat aangeklaagde aan de Kamer, binnen het kader van een tuchtprocedure, DRIE stukken voorlegt die geen aanwezigheidsattest zijn, verbaast zeer. Neemt aangeklaagde dan echt aan dat de Kamer dezelfde stuitende lichtzinnigheid zal betonen als aangeklaagde ten aanzien van het statuut van zijn medewerkers... ?

Het is trouwens weinig gepast de inschrijving voor te leggen voor een door de eigen raadsman georganiseerde niet-erkende opleiding (stuk 10), net zoals het ongepast is als stuk 13 de aankondiging van een opleiding voor te leggen. Deze laatste opleiding dateert van 12.06.2017, dus een week voor de zitting waarop aangeklaagde opgeroepen werd. Dat aangeklaagde, daarvoor, geen aanwezigheidsattest voorlegt, doet grote vragen rijzen.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer heeft ter zake een grote appreciatie. Gezien de eerste en tweede tenlastelegging zich - samen - uitstrekken over een periode van meer dan één jaar, gezien de uiterste lichtzinnigheid die aangeklaagde vertoont, gezien de vaststelling dat aangeklaagde de illegale samenwerkings duidelijk NIET heeft gestopt na 18.11.2016, gezien het gebrek aan permanente vorming, die voor elke makelaar noodzakelijk is, maar zeker voor stagemeeesters die collega's opleiden én die een voorbeeldfunctie hebben, meent de Kamer dat de door de heer assessor voorgestelde sanctie veel te mild is.

De Uitvoerende Kamer is van oordeel dat een effectieve schorsing van 8 maand, waarvan 4 maanden met uitstel gedurende 3 jaren, met als bijkomende sanctie het volgen van 35 uren permanente vorming binnen het jaar, bovenop de reguliere vorming en met uitsluiting van de e-learning, een meer aangepaste sanctie is.

De Kamer weerhoudt 35 uren permanente vorming als bijkomende sanctie, als optelsom van 15 uur (het vastgesteld tekort) en 20 uur.

**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 de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **8 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, waarvan de eerste 4 maanden effectief en de overige maanden met uitstel gedurende 3 jaren, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 35 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing. De aangeklaagde zal binnen 12 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.