

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3117**

verstek

Van 14 april 2017

Dossier : T8777

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zette een samenwerkingsverband op met een derde die geen toelating heeft om vastgoedmakelaarsactiviteiten uit te oefenen. Ook kan hij voor de afgelopen twee jaar geen enkel vormingsattest voorleggen. De vastgoedmakelaar wordt door de Uitvoerende Kamer gesanctioneerd met een schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars van zes maanden en het volgen van opleidingen ten belope van 12 uren, die dienen uitgevoerd worden bovenop de deontologische verplichting van bijscholing.

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. T8777

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. minstens in de periode van 27 juli 2015 tot 22 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:

- een uittreksel van de Kruispuntbank van ondernemingen waarbij (...), met vast vertegenwoordiger mevrouw (...), is aangesteld als zaakvoerder van de vennootschap (...);
- het aandelenregister met vermelding van 1 aandeel voor mevrouw (...) en 998 aandelen voor de vennootschap (...);
- een naamkaartje met vermelding (...);
- een inspectierapport d.d. 3 augustus 2015 betreffende een plaatsbezoek aan de woning gelegen te (...);
- een inspectierapport d.d. 19 december 2016 betreffende een plaatsbezoek aan de woning gelegen te (...);
- een e-mail d.d. 14 december 2016 van het e-mailadres (...): *“Hallo (...), Naar aanleiding van Uw bezoek met mij aan de (...) stuur ik u de documenten. Ik hoor wek van van u wanneer het voor uw vouw past om te komen zien! Fijne dag! (...)”*;
- een e-mail d.d. 15 december 2016 van het e-mailadres (...): *“Hallo (...), Goedenmorgen Heft u van mij 2 mails met documenten ontvangen ? Fijne dag!!! (...)”*;
- een inspectierapport d.d. 22 december 2016 betreffende een plaatsbezoek aan de woning gelegen te (...);
- het Proces-verbaal van vaststelling van 21 december 2016 van gerechtsdeurwaarder (...);
- een outprint d.d. 19 december 2016 van het LinkedIn profiel van mevrouw (...) met vermelding van *“owner at (...)”* en *“Experience owner (...), private real estate August 2010 – Present (6 years 5 months)”*;
- uw e-mail d.d. 23 januari 2017: *“Wegens de aanslepende ziekte van mijn echtgenote en mijn regelmatig verblijf in het buitenland kon ik zelf niet alle afspraken i.v.m. bezichtiging vastgoed uitvoeren”*;

(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 1 januari 2015 tot 31 december 2016 onvoldoende zorg te hebben besteed aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat u voor voornoemde periode geen enkel vormingsattest kan voorleggen;

- uw e-mail d.d. 23 januari 2017: “*Wegens de aanslepende ziekte van mijn echtgenote en mijn regelmatig verblijf in het buitenland kon ik zelf niet alle afspraken i.v.m. bezichtiging vastgoed uitvoeren; evenmin had ik de tijd om voldoende officiële bijscholing te volgen. Via internet en lectuur van pers en gespecialiseerde bladen, hield ik mij wel op de hoogte van de ontwikkelingen in het vastgoed*”;

(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 vervolgd omdat hij heeft samengewerkt met een niet-erkende makelaar.

Deze tenlastelegging blijkt onomstotelijk uit de inspectieverslagen van de privé-detective en uit het opgesteld P.V. van de gerechtsdeurwaarder.

De eerste tenlastelegging is vaststaand.

In tweede instantie wordt aangeklaagde vervolgd wegens een tekort aan permanente vorming. Aangeklaagde legt geen attesten voor waaruit zou blijken dat hij de verplichting tot vorming naleeft.

De tweede tenlastelegging is aldus ook vaststaand.

Na oproeping heeft aangeklaagde nog een schrijven gericht aan de Kamer waarin hij de tenlasteleggingen erkent.

3. STRAFMAAT:

Aangeklaagde verzoekt in zijn schrijven van 20 februari 2017 ‘deze zaak, in der minne, als gesloten te beschouwen’.

Hoe lichtzinnig kan een erkend makelaar met de beroepsreglementering omgaan?

Aangeklaagde heeft langdurig samengewerkt met een niet erkende makelaar. Deze deontologische fout verantwoordt reeds een schorsing.

Aangeklaagde laat daarenboven na de verplichte vorming te volgen. Dit is het beroep onwaardig.

**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 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 **6 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 12 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.