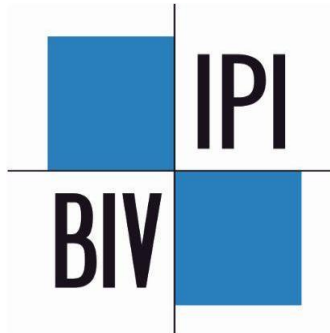


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3359**

verstek

Van 17 augustus 2018

Dossier : T9599

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

Samenvatting:

De aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed niet beschikt hebben over een schriftelijke opdracht, en publiciteit hebben gevoerd gedurende de exclusieve opdracht van een vastgoedmakelaar-collega. Verzwarend is dat aangeklaagde voor gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd. Bovendien werd in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2017 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming. Sanctie: 1 maand schorsing, waarvan 2 weken met uitstel gedurende 3 jaren. De Uitvoerende Kamer verbindt aan de voorwaardelijke schorsing ten belope van 2 weken de voorwaarde van het volgen van bijkomende opleidingen ten belope van 30 uren.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde 30 uur permanente vorming zou worden opgelegd, meer een voorwaardelijke schorsing ten belope van een maand.

Ter zitting verschijnt niets of niemand en wordt er geen verweer gevoerd.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **17/08/2018** 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. T9599

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

1. te hebben nagelaten voor voormeld pand een schriftelijke bemiddelingsopdracht af te sluiten die voldoet aan de bepalingen van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 6 februari 2018 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;
- uw advertentie voor voormeld onroerend goed in de publicatie (...) van 31 januari 2018 t.e.m. 6 februari 2018;
- het feit dat u nalaat dergelijke bemiddelingsopdracht voor te leggen;

met als verzwarende omstandigheid dat u reeds door de Uitvoerende Kamer op 19 januari 2018 bij beslissing nr. EB3217 voor gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met een 'berisping' (inbreuk op artikel 1, 8, 17 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 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);

2. de lopende exclusieve bemiddelingsopdracht van uw collega's van bvba (...) voor voormeld onroerend goed te hebben geschonden, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1 vermelde feiten;
- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed d.d. 15 juli 2017 afgesloten tussen enerzijds bvba (...) en anderzijds bvba (...);

(inbreuk op artikel 1, 23, 44, 47 en 64 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2017 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer bij schrijven d.d. 20 februari 2018 en 20 april 2018 en aangetekend schrijven d.d. 22 maart 2018 en 20 april 2018 nalaat de nodige attesten voor te leggen waaruit blijkt dat in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2017 de verplichte permanente vorming hebt genoten (inbreuk op artikel 1, 36 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

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 assessor.

1.

De leden van de U.K. bemerken in het dossier geen antwoord en geen uitleg.

Vervolgens moeten de leden van de U.K. vaststellen dat er in hoofde van aangeklaagde een verzwarende omstandigheid speelt nu zij eerder voor gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met 'berisping'.

2.

De leden van de U.K. menen dat het van weinig respect getuigt en aangeklaagde allerm minst siert. Er wordt niet geantwoord op brieven van de U.K., en ter zitting is enige verdere toelichting tot eigen verweer onnodig ?

3.

De inbreuken zijn niettemin ernstig.

Het 'niet' slaat in huidig dossier niet louter op het verweer, maar nog meer en in het bijzonder in het ontbreken van een schriftelijke opdracht tot bemiddelen en het voeren van publicatie gedurende de exclusieve opdracht van een vastgoedmakelaar-collega.

4.

Het 'niet' voorleggen van de nodige bewijzen tot volgen van permante vorming is al even aanwijzend.

5.

Alle betichtingen zijn één voor één bewezen, dit betreffen de artn. 1 - 8 - 17 - 23 - 36 - 44 - 47 - 64.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat de inbreuken niet in overeenstemming te brengen zijn met die van een integer en waardig vastgoedmakelaar die streeft om eigen eer en de eer van de beroepsbroeders hoog te houden. Handelen zonder geschreven opdracht, oneervol handelen t.o.v. een collega, het niet-voldoen aan de plicht tot het volgen van permanente vorming, niet-antwoorden en verschaffen van de door het Instituut gevraagde informatie, bemiddelen zonder verificatie dat een ander al mee belast was, en dit lopende een opdracht bij een andere collega. De leden van de U.K. menen dat er nood is tot opleggen van sanctie tot permanente vorming ten belope van 30 uur en dit tegen 30.06.2019, meer 1 maand voorwaardelijke schorsing, waarvan de ½ met uitstel.

De voorwaardelijke schorsing wordt gekoppeld aan het tijdig en volledig naleven van de sanctie tot het volgen van 30 uur permanente vorming.

De voorwaardelijke schorsing met uitstel ten belope van twee weken gedurende drie jaar, moet aangeklaagde ontraden tot nieuwe deontologische inbreuken. Zo aangeklaagde binnen de 3 jaar deontologische inbreuken zou begaan, volgt uit deze beslissing dat huidig uitstel zal worden opgeheven.

**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 mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, waarvan 2 weken 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).**

Verbindt aan de voorwaardelijke schorsing ten belope van 2 weken de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 30 uren** die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. Mevrouw Wiske DE VRIENDT zal voor 30 juni 2019 een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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

Zegt voor recht dat het haar 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.