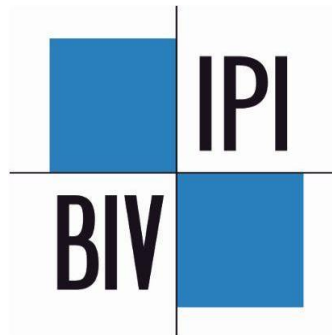


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4097**

Van 10 december 2021

Dossier : T12757

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar zich voor de Uitvoerende Kamer verantwoorden aangezien hij in het kader van de verkoop van een onroerend goed publiciteit voerde, en dit terwijl hij wist dat zijn opdrachtgever niet de eigenaar van dit goed was. De opdrachtgever verkocht in het verleden reeds goederen via het kantoor van de aangeklaagde en was hen dus gekend. Hij had het betrokken pand recent gekocht, maar bleek evenwel enkel de verkoopscompromis te hebben ondertekend. Uit stukken overgemaakt door de aangeklaagde kwam naar voor dat er kadastrale gegevens werden opgevraagd waaruit bleek dat niet de opdrachtgever, maar een andere partij de volle eigendom had. De opdrachtgever verklaarde dat de notaris de overdracht nog niet had gepubliceerd, reden waarom het kadaster nog niet aangepast was. Deze bewering werd door de aangeklaagde niet geverifieerd. Ook nadat dit probleem met betrekking tot het eigenaarschap bekend raakte werd er een fotosessie met fotograaf georganiseerd in het pand en werd er een advertentie online geplaatst. Aangeklaagde stelt op de zitting dat hij alles goed probeerde op te volgen, maar iemand de mist in ging. De leden van de Uitvoerende Kamer besluiten dat nader nazicht aan opzoekingen vereist was alvorens de opdracht voort te zetten en over te gaan tot publicatie en dat het onroerend goed niet als beschikbaar kon worden geafficheerd. Sanctie: 2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaar. Aan het uitstel is de voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande het samenstellen van een onaanvechtbaar verkoopdossier verbonden.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM:

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 28 september 2021 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 10 november 2021** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 10.20 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde verschijnt in persoon, bijgestaan door Mter. (...), advocaat aan de Balie (...), kantoorhoudende te (...).

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

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem 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 plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in haar vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor verwijst naar het dossier, zo o.m. de publiciteit zonder opdracht, evenmin gekend wie de eigenaar is, bezoeken heeft laten doorgaan zonder ooit over de sleutel te hebben beschikt nu Dhr. (...) daar zelf voor instond, voorts de briefwisseling aangaande alle stukken die nog dienden opgevraagd, met de erkenning door aangeklaagde en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De raadsman geeft aan dat er twee benamingen zijn; het (...) en het (...) en dat dit representatief is voor 4 kantoren en 9 medewerkers

Dat Dhr. (...) een woning aanbood; Dhr. (...) die in het verleden reeds goederen via hen verkocht en bij hen gekend was.

De klacht kwam via BNP Paribas Fortis.

Dhr. (...) wou samenwerken met aangeklaagde, er is een opdracht; aangeklaagde ging ervan uit dat het pand eigendom was van Dhr. (...). Deze kon namelijk alle documenten voorleggen en er was de voorhene vertrouwensrelatie.

De documenten werden verder opgevraagd.

Dhr. (...) beschikte over de sleutel, het is hijzelf die de afspraak met de fotograaf ter plaatse liet doorgaan.

Het onroerend goed is verkocht aan Dhr. (...), die bleek evenwel enkel de verkoopscpromis te hebben ondertekend. Die kon uitleg geven dat de notaris de overdracht nog niet had gepubliceerd, reden waarom het kadaster nog niet aangepast was.

Een snelle opstart volgde; toen het verkoopdossier werd opgesteld, beschikte Dhr. (...) over alle documenten en de sleutel - alsnog er was de eerdere commerciële verstandhouding.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht tot toelichting nu het dossier aangeeft dat reeds op 1/3 gekend was dat Dhr. (...) geen eigenaar was.

Waarop werd verwezen naar de opdracht, binnen/buiten kantoor,... dat Dhr. (...) de uitleg eerder aannemelijk verschaft had, dat zodoende na de vaststelling op 01.03.21 nog niet verder werd opgezocht. Waarop aangeklaagde verder aangaf dat hij alles goed probeerde op te volgen, maar iemand ging de mist in.

Op eigen initiatief is alle publiciteit op 24/6 verwijderd (dit was voor ingebrekestelling door BNP Paribas – zie stukkenbundel) en zijn de voorziene bezichtigingen afgeblazen.

Aangeklaagde was te voortvarend.

Aangeklaagde wil zich engageren om meer periodieke controles in te lassen.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht mee te delen of de eigendomstitel fungeert als bewijs van eigendom ?

Waarop aangeklaagde meedeelde dat dit geen bewijs vormt, doch wel een sterke indicatie. Dat een en ander blijkt uit alle stukken samen en dat er altijd wel een aantal zaken zijn die onduidelijk zijn.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **10/12/2021** 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. T12757

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar minstens in de periode van 1 maart 2021 tot en met 25 juni 2021 in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) publiciteit te hebben gevoerd en te hebben bemiddeld namens de heer (...), en dit terwijl u wist dat uw opdrachtgever niet de eigenaar van voormeld onroerend was, hetgeen blijkt uit:

- de verkoopovereenkomst d.d. 7 januari 2021 met betrekking tot voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds nv BNP PARIBAS FORTIS en anderzijds de heer (...) en mevrouw (...), waarin is bepaald:

“De koper zal de eigendom van het verkochte goed hebben vanaf de dag waarop de authentieke akte van verkoop zal verleden worden.”;

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 26 februari 2021 voor voormeld onroerend goed;

- de kadastrale gegevens d.d. 1 maart 2021 m.b.t. voormeld onroerend goed;

- het schrijven d.d. 16 juli 2021 vanwege Mters. (...) en (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de print d.d. 25 juni 2021 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...);

- de print d.d. 25 juni 2021 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...);

- uw schrijven d.d. 11 augustus 2021 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Op 01 maart vragen wij het kadaster (stuk 4) op, en komen we tot de vaststelling dat dhr. (...) nog niet opgenomen is als eigenaar van het goed.”

[...]

We vinden het bijzonder spijtig dat dit dossier zo heeft moeten verlopen en zijn zelf hierin ook voorgelogen door dhr. (...) zoals u uit de bijgevoegde stukken kan afleiden.”

(inbreuk op de artikelen 1, 10 en 55 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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 zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 10 en 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 betreft de plicht tot respectering door elke erkende vastgoedmakelaar-bemiddelaar van de beginselen van de eer en waardigheid, zo ook de naleving van de wetgeving en de regelgeving.

Art. 10 betreft de vastgoedmakelaar die geen opdracht mag aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan de aard of het voorwerp strijdig is met de bepalingen van het reglement/richtlijnen/bepalingen van dwingend recht en/of openbare orde, of zijn onafhankelijkheid in het gevaar brengt. Voorts dat de vastgoedmakelaar evenmin een opdracht mag aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan hij weet dat de aard of het voorwerp gerechtelijke beslissingen schendt.

Art. 55 betreft de vastgoedmakelaar-bemiddelaar die in zijn reclame en advertenties geen personen mag misleiden m.b.t. de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij aanbiedt.

1.

Het betreft de publiciteit tot verkoop van het onroerend goed gelegen te 3920 Lommel, Luikersteenweg 262.

Het dossier wijst uit dat er een verkoopopdracht binnen de verkoopsruimte werd ondertekend s.d. en zonder adres, einde van de overeenkomst uiterlijk 30.06.2021 en verlengbaar.

Met twee handtekeningen voor de vastgoedmakelaar; opdracht dewelke melding maakt van het BIV-nummer van aangeklaagde en met de uitdrukkelijke vermelding van zijn naam.

De ingevulde opdrachtgever betrof (...) – (...) en werd slechts door één, Dhr. (...), ondertekend.

De informatiefiche bevat de datum 26.02.2021 met één handtekening voor de vastgoedmakelaar ‘Het Bedrijfskantoor’.

Stuk 4 van aangeklaagde, overgelegd voorafgaand zitting bij besluiten, wijst uit dat er kadastrale gegevens werden opgevraagd aangaande dit pand en gaf aan dat BNP Paribas Fortis de volle eigendom had. Het is bij uitdrukkelijke mededeling en erkenning van aangeklaagde

dat dit op 01.03.2021 was. Voorts stuk 5, de onderhandse verkoopovereenkomst tussen BNP Paribas en Dhr. (...) en zijn echtgenote d.d. 07.01.2021.

Op 02.03.2021 kon de fotosessie met de fotograaf blijkens met de opdrachtgever doorgaan, foto's op kantoor van aangeklaagde gearriveerd op 03.03.2021 en EPC waaromtrent op 03.03.2021 aan Dhr. (...) werd verzocht of hij ook over de gegevens beschikte van de kantoorruimte.

Op 24.03.2021 mededeling door het kantoor van aangeklaagde aan Dhr. (...) dat het pand online staat en er inmiddels navraag werd verricht bij de Gemeente tot omvorming en wijziging van bestemming van de kantoorruimte naar volwaardig appartement.

De publicatie vermeldde: 'kantoorruimte te koop'.

2.

De chronologie zoals hierboven weergegeven, duidt wezenlijk - verwijzend naar de notarieel verleden verkoopakte d.d. 07.10.2021 - dat de beopdrachting aan het kantoor van aangeklaagde gebeurde door een 'vertrouwenspersoon' die op dat moment geen eigenaar was.

Gegevens die kort na de opdracht al bleken uit de opvraging van de kadastrale gegevens en waaromtrent gesteld werd dat er door de opdrachtgever een plausibele uitleg werd verschaft. Dat de opdracht en de publicatie hieropvolgend werd aangevat.

3.

De leden menen dat voorafgaand publicatie, en zelfs in gevallen waarbij schijnbaar alles klopt/aannemelijk kan lijken - een professioneel toch voorafgaandelijk zelf, dan wel zijn opdrachtgever, nader checkt en om meer concrete gegevens verzoekt.

Er kon worden gevraagd aan de opdrachtgever bij welke notaris de akte werd verleden en die contacteren met nadere vragen; er kon zelf gecheckt worden via het register van de D.A.P.D. wie als eigenaar stond ingeschreven/gekend.

Niks van dit alles.

Dan wel dat de publicatie online vanaf 24.03.2021 in wezen publicatie betrof van een pand waarvan de vastgoedmakelaar niet over alle gegevens beschikte om aan te nemen dat de opdrachtgever ook effectief de eigenaar was.

We spreken nog niet over de miskennis dat gebruikelijk - een gehuwd koppel - beide moeten tekenen in de opdracht.

4.

Er is de erkenning door aangeklaagde dat op 01.03.2021 Dhr. (...) nog niet was opgenomen als eigenaar van het goed.

En dat dit aldus een gekend gegeven was in het kantoor.

De mailwisseling op 30 juni 2021 tussen aangeklaagde (zijn kantoor) en de BNP Paribas laat onmiskenbaar duidelijk te kennen dat de opdrachtgever aangegeven had het onroerend goed aangekocht te hebben, dat die op het moment van de opdracht nog niet over een eigendomstitel beschikte - gelet op de recente aankoop en op 23.06.2021 tot de conclusie was gekomen dat de opdrachtgever geen eigenaar was en per direct alles offline heeft gehaald.

5.

Tussen de datum opdracht en de vaststelling d.d. 23.06.2021 door aangeklaagde (datum waarop een bezoek met een zekere (...) gepland stond om 15.00 u.) geschiedde aldus geen verdere en nadere controle/vervollediging van het verkoopdossier; een periode van quasi 4 maanden.

De stukken gevoegd bij klacht geven dat op 25.06.2021 het goed nog steeds online geafficheerd stond.

Wijl van bij aanvang, op 1.3.2021, in hoofde van aangeklaagde/zijn kantoorleden reeds gekend en geweten was dat de opdrachtgever niet te kennen stond als eigenaar.

De wijze waarop de opdrachtgever over alle gegevens beschikte en kon overleggen, betrof de gegevens die hem waren overgemaakt i.k.v. zijn 'recente' aankoop; m.b. diens onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 07.01.2021.

De wijze waarop die de fotograaf toegang kon verlenen (en dus over sleutel beschikte), heeft blijkens de mist in onvolledigheid aan sluitende gegevens in het dossier doen aanhouden.

6.

Andermans onroerend goed verkopen kan/mag niet; beoдрachtung hiertoe evenmin.

Een professioneel is voorafgaand publicatie gehouden tot alle nodige verificatie en volledigheid van het dossier.

Gegevens die wel - met zekerheid en voorafgaand 24.03.2021 - hadden kunnen opgezocht worden.

De inbreuken worden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Het is straf dat een professioneel een opdracht aanvaard zonder de nodige verificatie omtrent eigendom en erop 'vertrouwde' op wat die éne opdrachtgever meedeelde.

Stellen als dat elke informatie verschaft op eerste verzoek door de vermeende eigenaar genoeg was om te geloven dat deze eigenaar is, kan niet worden bijgetreden.

De outprint geeft dat aangeklaagde middels de aangezochte portalen Zimmo, Max-Immo en Vlan, het onroerend goed offline heeft gezet op 24.06 en 25.06; dus voor aangetekende ingebrekestelling d.d. 30.06.2021 van de klager.

Het ontnemt niet het feit dat een onderhandse verkoopovereenkomst iemand nog geen eigenaar maakt.

De gegevens van het kadaster wijzen nu eenmaal steeds op de geactualiseerde gegevens op 01.01.2021, dus kon in wezen op 01.03.2021 gelet op een onderhandse overeenkomst d.d. 07.01.2021 nog niet zijn aangepast.

Nader nazicht aan opzoekingen was vereist alvorens de opdracht voort te zetten en over te gaan tot publicatie.

Want in wezen moet de opdracht gebrekkig worden genoemd, nu deze gesloten werd met iemand die geen eigendomsrecht noch beschikkingsrecht had; voorts het onroerend goed evenmin als beschikbaar kon worden geafficheerd.

De voortvarendheid in hoofde van aangeklaagde/zijn aangestelden, was er niet louter op moment van publicatie, doch ook bij beoepdrachting (handtekening Mevr. (...) ?) en zeker vanaf 01.03.2021.

Tevens moet gesteld dat de periode van ruim 4 maanden, aangeklaagde en/of zijn aangestelden zekerlijks eerder moet in staat hebben gesteld tot vervollediging van het verkoopdossier en eerder álle noodzakelijke en essentiële informatie diende te bevatten.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat de gevorderde maatregel door de plaatsvervangend rechtskundig assessor niet het bijzonder educerend en afradend effect zal ressorteren.

4 kantoren en 9 medewerkers; een heuse organisatie, die maar goed kan lopen als de basis van een dossier - voorafgaand publicatie - juist is samengesteld.

Reden waarom de leden van de U.K. 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 **op tegenspraak.**

Acht de tenlastelegging 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 **2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaar, 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 alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande het samenstellen van een onaanvechtbaar verkoopdossier (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. Aangeklaagde zal **uiterlijk op 30 juni 2022** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen. **Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig door de heer (...) op eigen initiatief te worden overgemaakt.**

(...)