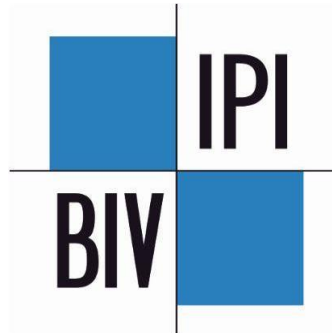


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3467**

**verstek**

Van 22 maart 2019

Dossier : T10174

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar beschikt niet over een kwaliteitsrekening. In een schriftelijk verweer aan de Uitvoerende Kamer stelt het BIV-lid dat een kwaliteitsrekening voor haar volstrekt onnodig is, aangezien er gestort kan worden op de rekening van de notaris. De Uitvoerende Kamer volgde deze denkwijze niet, en maant de vastgoedmakelaar aan de 'plichtenleer eigen te maken en te beheersen én toe te passen - zoals die door de wetgever is geredigeerd'. De Kamer legt 4 maanden schorsing als sanctie op, waarvan 2 maanden effectief en de rest met uitstel gedurende 2 jaren. Aan het uitstel is de voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 30 uren bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning verbonden.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van schorsing ten belope van 4 maanden zou worden opgelegd, al dan niet geheel/ten dele, meer 30 uur permanente vorming.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **22/03/2019** 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. T10174**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben bemiddeld zonder bemiddelingsopdracht en publiciteit te hebben gevoerd zonder vermelding van de stedenbouwkundige inlichtingen en de verplichte informatie inzake EPC, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 5 december 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...);

- het verslag d.d. 12 december 2018 met verslagnummer 2018//T10174 n.a.v. het plaatsbezoek op 12 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op artikel 11.2.1. §3 van het Energiedecreet);

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht en publiciteit te hebben gevoerd zonder vermelding van de verplichte informatie inzake EPC, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 5 december 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...);

- het verslag d.d. 12 december 2018 met verslagnummer 2018//T10174 n.a.v. het plaatsbezoek op 12 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1, 8 en 53 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5. 11.2.1. §3 van het Energiedecreet, 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);

3. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht, zonder te beschikken over een EPC en publiciteit te hebben gevoerd zonder vermelding van de verplichte vermeldingen inzake EPC, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 5 december 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...);

- het verslag d.d. 12 december 2018 met verslagnummer 2018//T10174 n.a.v. het plaatsbezoek op 12 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1, 8, 12 en 53 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5. 11.2.1. §3 van het Energiedecreet, 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);

4. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht en publiciteit te hebben gevoerd zonder vermelding van de verplichte stedenbouwkundige inlichtingen, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 5 december 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...);

- het verslag d.d. 12 december 2018 met verslagnummer 2018//T10174 n.a.v. het plaatsbezoek op 12 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1, 8 en 53 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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);

5. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar niet te beschikken over een derdenrekening bestemd voor het ontvangen of overdragen van gelden en waarden waartoe u de opdracht heeft gekregen deze te bewaren of beheren in het kader van uw opdrachten, hetgeen o.a. blijkt uit het verslag d.d. 12 december 2018 met verslagnummer 2018//T10174 n.a.v. het plaatsbezoek op 12 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 28 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op art. 2 van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 28, 67 en 69 van de plichtenleer van het B.I.V.);

6. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2018 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming met als bijkomend element dat u weigert uw achterstand op het vlak van permanente vorming in te halen, hetgeen enerzijds blijkt uit het verslag d.d. 12 december 2018 met verslagnummer 2018//T10174 n.a.v. het plaatsbezoek op 12 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, en anderzijds blijkt uit het feit dat u geen attesten van door u in

voormelde periode gevolgd door permanente vorming voorlegt (inbreuk op artikel 36 van de 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 rechtskundige assessor.

1.

Aangeklaagde is opgeroepen tot verweer op de tenlastelegging inbreuken te hebben begaan op de artn. 1 - 8 - 12 - 28 en 53 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans sedert KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30.12.2018 gekend onder de artn. 1 – 8 – 12 – 29 en 55. Voorts inbreuk op art. 2 van de Richtlijn aangaande de derdenrekening. Meer, inbreuk op art. 5.2.6. VCRO, op art. 11.2.1 §3 Energiedecreet en op art. 2 KB van 12.01.2007.

2.

Aangeklaagde heeft voorafgaand de zitting per mail en per aangetekend schrijven, schriftelijk verweer gevoerd.

Samenvattend kan worden gesteld dat aangeklaagde wijst op het feit dat zij haar lidgeld t.b.v. 822,50 € zal betalen na antwoord op haar schrijven.

3.

Het schriftelijk verweer is een aankondiging NIET te zullen verschijnen, niet op uitnodiging en niet op andere data. 200 km rijden voor uitleg te geven is niet nodig mits de U.K. het perspectief van aangeklaagde bereid is over te nemen.

Aangeklaagde is syndicus van zo'n 9 kleine appartementsblokken (79 appartementen) en wil nog een 3-tal jaar als syndicus actief zijn om dan haar pensioen in te zetten. Verkoop voor derden zou reeds een aantal jaar zijn opgehouden. En verhuur doet zij quasi enkel nog voor één eigenaar (5-tal appartementen).

Aangeklaagde zou volgend op de vaststellingen van de referendaris onmiddellijk opdracht hebben gegeven tot aanpassing van de website (bewijs hiertoe ontbreekt). Voorts weet aangeklaagde dat een derdenrekening voor haar volstrekt onnodig is, zij heeft al voldoende derdenrekeningen in beheer voor de appartementen en voor de enkele verkoop kan er gestort worden op de rekening van de notaris.

Wat de permanente vorming betreft, dient het web, de nieuwsbrief en de media tot verheldering van wat aangeklaagde aanbelangt en acht zij deze zinvoller en gratis, te Limburg zelf.

Aanvullend geeft aangeklaagde aan dat zij niet van plan is de achterstand in te halen, maar in het geval iets haar zou believen aangaande syndicschap, binnen een redelijke afstand en redelijke prijs, zou het kunnen zijn dat dit toch gevolgd wordt.

4.

De leden van de U.K. hopen dat aangeklaagde haar eigen relaas zoals voornoemd weergegeven, niet leest als enige waarheid en hopen dat zij zich de moeite getroost de Plichtenleer inclusief de Richtlijn aangaande derdenrekening eigen te maken en te beheersen én toe te passen - zoals die door de wetgever is geredigeerd.

Zo ook de nodige regelgeving aangaande ruimtelijke ordening, het Energiedecreet en het KB van 12.01.2007.

5.

De Plichtenleer geldt voor elke erkende vastgoedmakelaar identiek en de plichten nemen geenszins gradueel af.

Leeftijd, afstand, kostprijs,.. zijn elementen die in de Plichtenleer niet als ‘*differential*’ zijn opgenomen door de wetgever. Dan wel, ter verduidelijking ; is elke erkende vastgoedmakelaar ongeacht diens leeftijd, op elk moment in elke situatie en jegens elkeen, gehouden tot uitvoering van zijn taak in volle eer en waardigheid in overeenstemming met de wet en de reglementering.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. kunnen het schriftelijk verweer niet aanwenden met het oog op het bekomen van een ander perspectief bij de beoordeling van de ten laste gelegde inbreuken die niet worden ontkend, noch weerlegd en hierbij voor zover vereist, dient tot antwoord.

Concrete en passende bewijsvoering ontbreekt.

Met klare en duidelijke taal wijzen de leden van de U.K. op de wettelijke taak tot terechtwijzing van erkende vastgoedmakelaars die inbreuken plegen op de wetgeving en de reglementering, de Plichtenleer onverminderd.

De leden volgen de vordering van de rechtskundig assessor en wel in de mate zoals hierna volgend uiteengezet.

**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 de mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **4 maanden schorsing, waarvan 2 maanden effectief en de rest met uitstel gedurende 2 jaren, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Verbindt aan het uitstel 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. Aangeklaagde zal voor 31 december 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 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.

Zegt voor recht dat het de plicht is van mevrouw (...) om op grond van art. 21§1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017), de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die zij beheert, **per aangetekend schrijven binnen de 15 dagen** vanaf het in kracht van gewijsde gaan van de beslissing, te informeren over de opgelopen sanctie; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen gedurende de voormelde schorsingsperiode.

De niet-naleving hiervan is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping en desgevallend nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.

(...)