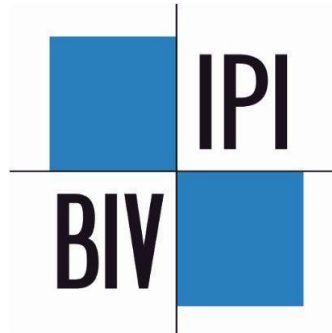


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4000**

bij verstek

Van 20 augustus 2021

Dossier : T12288

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

Samenvatting:

Aangeklaagde moet zich verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer, aangezien hij in het kader van de activiteiten van zijn bvba zou hebben samengewerkt met een niet-erkende vastgoedmakelaar. Aangeklaagde werd voor gelijkaardige feiten eerder gesanctioneerd. Ter zitting verschijnt niemand. De leden kunnen de aangereikte stukken en het gebrek aan ontkenning slechts op één wijze vatten en weerhouden de inbreuk ten laste van aangeklaagde. Sanctie: 6 maand schorsing.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier en de samenwerking met niet-erkende Dhr. (...). Alsook dat aangeklaagde wel veel in het buitenland vertoefde, weggelaten werd en zich onheus behandeld voelde, doch dit net veeleer wijst op de wijze dat er geen medewerking aan het onderzoek werd geleverd. Wjl aangeklaagde zich wel voluit en onverminderd veruitwendigde als erkend vastgoedmakelaar. Dat aangeklaagde eerder voor gelijkaardige feiten de maatregel werd opgelegd van 8 maanden schorsing. Op grond waarvan de rechtskundig assessor in huidig dossier vordert dat aangeklaagde de maatregel van 6 maanden schorsing zou worden opgelegd.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20/08/2021** 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. T12288

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de activiteiten van bvba (...) met ondernemingsnummer (...) te hebben samengewerkt met de niet-erkende (...), hetgeen blijkt uit:

- de diverse prints van de berichten van de heer (...) op Facebook waarin hij zich veruitwendigd als “Real Estate Agent at (...)”;

- de print d.d. 28 februari 2021 van uw publiciteit op (...) voor een onroerend goed gelegen te (...), waarbij staat:

“Woning wordt verkocht via makelaar (...).
Info en afspraken te verkrijgen (...).”;

- de print d.d. 28 februari 2021 van het LinkedIn-profiel van de heer (...);

- de foto's van uw te koop bordje aangebracht aan een woning waarop het gsm-nummer (...) van de heer (...) is aangebracht;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijk vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels aangetekend schrijven d.d. 18 februari 2021 en 30 maart 2021 weigert toelichting te verschaffen omtrent het statuut van de heer (...) binnen bvba (...) en de wijze waarop u controle en toezicht op deze persoon uitoefende;

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds bij beslissing EB3871 door de Uitvoerende Kamer wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met een schorsing van 8 maanden (inbreuk op de artikelen 1, 4, 22 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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 begaan op de artn. 1, 4, 22 en 44 van de nieuwe plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018.

VOORAFGAAND - ONTVANKELIJKHEID

De klacht dateert van 18.02.2021.

De weglating van aangeklaagde van de kolom van erkende vastgoedbemiddelaars dateert van 04.09.2020.

Verwijzend naar de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaars moet hier acht geslagen worden op art. 14, §4, m.b. dat de Kamers bevoegd zijn om te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten die voorafgaand aan de beslissing die de vastgoedmakelaar heeft verwijderd van de in het art. 3 bedoelde lijst of tableau, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat uiterlijk een jaar na deze beslissing.

De klacht dateert van minder dan een jaar later na datum van weglating van aangeklaagde op de lijst van erkende bemiddelaars.

Huidig tuchtdossier is ontvankelijk.

TEN GRONDE:

1.

Op 12.4.2021 werd het Instituut middels raadsman voor aangeklaagde ingelicht dat aangeklaagde geen tijd gaat steken in een antwoord of zal verschijnen na oproep. Dat verdere herinneringen/rappels dan ook nutteloos zijn.

De leden van de U.K. nemen kennis van deze mededeling.

Het zal de raadsman van aangeklaagde niet ontgaan zijn dat de rechtskundig assessor exclusief oordeelt aangaande het tuchtvervolgingsbeleid. De nutteloosheid opwerpen dienaangaande voorafgaandelijk de oproeping zelf is wat ze is, overbodig.

Zij het dat dit op zich afdoende wijst op inbreuk op art. 44 van de plichtenleer.

2.

De leden stellen vast dat geen van de voorradige stukken in het dossier zijn toegelicht, evenmin ontkend.

De stukken verbloemen allerm minst dat Dhr. (...) zich publiekelijk veruitwendigde als makelaar en nimmer schuwde om diens telefoonnummer te kennen te geven. Deze zelfs dit telefoonnummer gebruikte als communicatiemogelijkheid met het agentschap.

Het Facebookprofiel én het LinkedIn-profiel van deze heer, maakte (voorts) kenbaar aan elkeen dat deze zich veruitwendigde *als vastgoedmakelaar bij (...)*, het kantoor van aangeklaagde.

Aanplakborden van het kantoor van aangeklaagde vermelden tevens uitdrukkelijk het telefoonnummer van Dhr. (...).

De leden kunnen dergelijk stukken en het gebrek aan ontkenning slechts op één wijze vatten en weerhouden de inbreuk ten laste van aangeklaagde zoals voornoemd in de oproeping, zij het de artn. 1, 4, 22 én 44 van de plichtenleer.

3. STRAFMAAT:

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

Het getuigt van weinig eer en waardigheid in hoofde van aangeklaagde om de naam van zijn kantoor te verbinden en te veruitwendigen middels medewerking met een niet erkende zelfstandige medewerker die geen enkele garantie biedt op een correcte uitvoering, geen garantie biedt dat deze elkeen, op elk ogenblik het juiste advies, raad en bijstand kan geven, niet zelf noch middels aangeklaagde tuchtrechtelijk gehouden was (voor eigen inschrijving), in voorliggend dossier met name, Dhr. (...).

Dan wel getuigt het net van de invulling door aangeklaagde zelf, vrijwel respectloos en weinig waarde hechtend aan diens eigen erkenning, wat op zich ook dat heel verfoeilijk te noemen is.

Het Instituut voert sinds lang en nog steeds meerdere procedures voor de Ondernemingsrechtbank en slaagt grofweg zo'n 99 % in de opzet tot een uitspraak waarin de

niet-erkende een staking wordt opgelegd van het niet geoorloofd handelen, bij gebreke waaraan deze dwangsom(men) verschuldigd is aan het Instituut.

Wat op zich duidt hoe ook de rechterlijke macht in toepassing van de wetgeving uitspraken doet om de verzieking van de markt een halt toe te roepen.

De bijkomende omstandigheid in hoofde van aangeklaagde dat **nét** alle weerhouden inbreuken - niet nieuw in zijnen hoofde - doch wel herhaling vormen, is op zich een verwarrend gegeven en duidt alsnog op de ernst van de flagrante en met gemak gestelde inbreuken. Niet eens, niet toevallig, doch wel consistent, veruiterlijkend en georganiseerd.

De leden achten volgende maatregel dan ook passend, als volgt;

**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 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 **6 maanden schorsing, 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) en uitvoering zal nemen vanaf wederinschrijving.**

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 het definitief worden van de beslissing vervallen zijn.

Hebben geoordeeld:

(...)