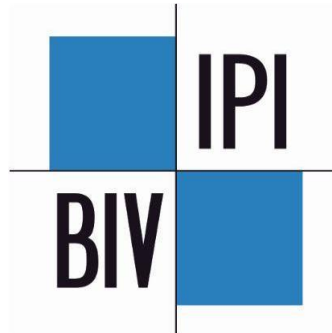


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. (...)**

Van 16 januari 2015

Dossier : T7170

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

Samenvatting:

Een makelaar dient zich - aanleiding van een verkoop - te informeren over de stedenbouwkundige toestand van het pand teneinde potentiële kopers correcte informatie te kunnen verschaffen. Dit is een essentieel element van de informatieplicht.

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. T7170

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

1. te hebben nagelaten de nodige verificaties te doen met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand van dit pand, inzonderheid omtrent de vergunningstoestand van een glazen wandelgalerij en een studio, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het Proces-Verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf d.d. 1 april 2014 met nr. 2014/026;

- de brief d.d. 5 mei 2014 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt gesteld:

“De stad Leuven stelt terecht dat deze studio is ingericht op de dakverdieping alwaar alleen maar studentenkamers mogen zijn volgens hoofdstuk 2 artikel 2.7.13 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Mijn cliënt had dus alvorens die (legale) studentenkamer een studio te mogen noemen, moeten nagaan of de wijzigingen waardoor die studentenkamer in studio veranderd is werden aangebracht voor of na de totstandkoming van de algemene bouwverordening van de stad Leuven [...]”

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. in de door u voor voormeld pand gevoerde publiciteit tot 1 april 2014 potentiële kandidaat-kopers te hebben misleid met betrekking tot de essentiële kenmerken en de correcte stedenbouwkundige toestand van dit pand, hetgeen blijkt uit:

- het Proces-Verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf d.d. 1 april 2014 met nr. 2014/026;

- de print van uw publiciteitsfiche voor voormeld pand

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

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De aangeklaagde wordt in se vervolgd omdat hij de stedenbouwkundige informatie niet voldoende heeft opgevraagd, geanalyseerd en gecommuniceerd.

Als er 1 verantwoordelijkheid voor de makelaar essentieel is, dan is het wel de informatieplicht. De makelaar dient voldoende onderzoek te voeren naar de verkoopsvoorwaarden van een pand.

Nog meer dan een notaris is hij verplicht hier grondig in te adviseren, gezien de compromis reeds een verkoop vastlegt. Hij mag zich hier niet beperken tot de info die in een vroegere akte staat vermeld, ook al is deze akte jong.

De feiten zijn bewezen, want er is niet voldoende geïnformeerd en in de publiciteit werd de noodzakelijke informatie (kenmerk van het te verkopen pand) niet opgenomen.

3. STRAFMAAT:

Het is duidelijk dat deze inbreuken als een beginnersfout te bestempelen zijn.

Daarom wordt niet gegrepen naar een ernstige sanctie, hoewel deze verantwoordelijkheid essentieel is.

De Uitvoerende Kamer beperkt de sanctie dan ook met een berisping en legt bijkomend een sanctie op van 10 uur opleiding met betrekking tot het samenstellen van een verkoopdossier, stedenbouwkundige problemen en de informatieplicht van de makelaar, bovenop zijn deontologische vormingsverplichting.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**.

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 **berisping**.

Legt de heer Filip MACHIELS eveneens op als autonome sanctie **het volgen van een opleiding omtrent het samenstellen van een verkoopdossier, stedenbouwkundige problemen en de informatieplicht van de makelaar voor een totale duur van 10 uren**. Legt hem derhalve op om binnen het jaar na het definitief worden van deze beslissing de bewijzen daarvan voor te leggen aan de Uitvoerende Kamer.