

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2904**

verstek

Van 15 april 2016

Dossier : T8271

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten een samenwerkingsverband te hebben opgestart met een derde die geen toelating heeft om vastgoedmakelaarsactiviteiten uit te oefenen. Aangezien de aangeklaagde zich er niet van bewust lijkt te zijn dat samenwerking met een niet erkend vastgoedmakelaar niet toegestaan is en ook niet aangeeft dergelijke praktijk te zullen stopzetten, meent de Uitvoerende Kamer dat een schorsing van 6 maanden een gepaste sanctie is.

I. 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. T8271

1. Als vastgoedmakelaar een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd, met het oog op de uitoefening van geregelende activiteiten van vastgoedmakelaar, met een derde, de heer (...), die geen toelating heeft om een dergelijke activiteit uit te oefenen, hetgeen blijkt uit:

- het inspectierapport d.d. 9 november 2015 vanwege de dienst Depistage van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het dossier met referentie (...);
- Uw visitekaartje namens (...) met daarop de handgeschreven naam van de heer (...) en diens gsm-nummer;
- het inspectierapport d.d. 30 november 2015 vanwege de dienst Depistage van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het dossier met referentie (...);
- het inspectierapport d.d. 7 december 2015 vanwege de dienst Depistage van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het dossier met referentie (...);
- Uw schrijven d.d. 14 januari 2016 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Op maandag 12-10-2015 besliste mijn enige bediende (...) om de samenwerking te stoppen. Vrijdag 16-10-15 was haar laatste werkdag.

[...]

Tot op heden hebben we nog steeds niemand in dienst.

Op zaterdag 7-11-2015 en zondag 8-11-2015 hadden we een opendeur in een te koop aangeboden woning in (...).

Gezien ik een reuma patiënt ben (Spondylitis Ankylosans) en al een eind in behandeling ben bij Dr. (...), ben ik niet altijd even beweegbaar. Soms laat ik mij vervangen en in dit geval van mijn (...) en goede vriend (...).

[...]

Op zaterdag 7-11-2015 kwam een zekere (...) een bezoek brengen in de woning waar wij open deur hadden. Hij was sterk geïnteresseerd. (...) gaf mijn kaartje af met zijn nummer op genoteerd gezien hij de dag erna ging komen met zijn vrouw.

(inbreuk op artikel 1, 4 en 22 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 en blijken bovendien uit het tuchtdossier.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Ter zake liggen vaststellingen voor van enerzijds een privé-detective en anderzijds van een gerechtsdeurwaarder waaruit onomstotelijk blijkt dat aangeklaagde een samenwerkingsverband heeft georganiseerd met een zekere (...), die geen erkenning heeft als vastgoedmakelaar.

In zijn schrijven van 14 januari 2016 erkent aangeklaagde trouwens dat hij ‘niet altijd even beweegbaar’ is en dat hij zich soms laat vervangen, ‘in dit geval van mijn (...) en goede vriend (...)’.

Uit vermeld schrijven blijkt overigens dat aangeklaagde niet schijnt in te zien dat het ‘zich laten vervangen’, enkel kan en mag door een ander erkend vastgoedmakelaar. De Kamer moet zelfs vaststellen dat aangeklaagde van oordeel is dat controle op illegale beroepsuitoefening, welke één van de wettelijke opdrachten is van het Instituut, ‘onnodig en on-respectvol’ is.

Dat een procedure tegen aangeklaagde zou zijn opgestart bij de Voorzitter van de Rechtbank van Kortrijk, is de Uitvoerende Kamer onbekend en blijkt niet uit het voorliggend tuchtdossier.

Indien dergelijke procedure opgestart werd vanuit het BIV, dan is dat gebeurd ten verzoeken van andere organen binnen het BIV, die daartoe bevoegd zijn. De Uitvoerende Kamer is ter zake niet bevoegd en heeft daar ook geen kennis van.

Dergelijke procedure staat ook los van de tuchtvordering.

In die zin is de Uitvoerende Kamer van oordeel dat de tuchtvordering niet moet worden verdaagd ‘tot nader order’.

De tenlaste gelegde feiten blijken overigens voldoende uit het voorliggend tuchtdossier.

3. STRAFMAAT:

Gezien aangeklaagde enerzijds er zich niet van bewust is dat samenwerking met een niet erkend vastgoedmakelaar niet toegestaan is en anderzijds niet aangeeft dergelijke praktijk te zullen stopzetten, meent de Uitvoerende Kamer dat een schorsing van 6 maanden een gepaste sanctie is.

**OP DEZE GRONDEN
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 van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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)**.

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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.