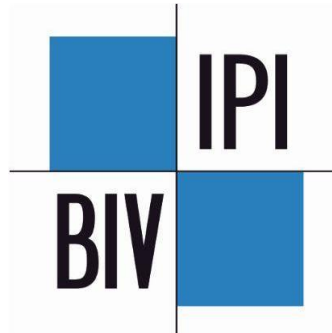


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3203**

Van 12 januari 2018

Dossier : T9089

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed nagelaten hebben de hypothecaire staat van dit goed te controleren, en de verplichte stedenbouwkundige inlichtingen niet in advertentie op zijn website hebben opgenomen. Ook zou hij hebben nagelaten een door de koper op zijn derdenrekening gestorte waarborg integraal door te storten aan de notarissen. De assessor wijst er op dat de redelijke termijn werd overschreden en vordert dat de aangeklaagde zou worden vrijgesproken. De Uitvoerende Kamer volgt deze redenering.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde gelet op de overschrijding van de redelijke termijn zou worden vrijgesproken.

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

De raadsman voert ter zitting een uitgebreid verweer in verwijzing naar zijn zittingsnota van de procedure voor de burgerlijke rechtbank.

Aangaande de twee tenlasteleggingen meent de raadsman van aangeklaagde dat er wel sprake was van een gerechtigde inhouding van het voorschot.

Aangaande de publicatie op de website van de nodige stedenbouwkundige info en het gegeven dat er desbetreffend een hypothecaire inschrijving gold, wijst deze op de hoogdringendheid van de transactie. Alsook wees de raadsman op de afwezigheid van enige kwade trouw in hoofde van aangeklaagde; er zou hoegenaamd geen sprake zijn van enig 'bewust' achterhouden van informatie.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **12.01.2018** 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. T9089

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

1. te hebben nagelaten tijdig tot de passende verificaties over te gaan die u in staat moesten stellen precieze en individuele informatie te verschaffen aan de bij uw opdracht betrokken personen, meer bepaald door de hypothecaire staat van dit onroerend goed niet te controleren waardoor u aan de kandidaat-koper, de heer (...), niet kon medelen dat dit onroerend goed belast was met een hypothecaire inschrijving, en te hebben nagelaten de verplichte stedenbouwkundige inlichtingen in uw advertentie voor voormeld onroerend goed op uw website (...) te vermelden, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 4 maart 2013 voor voormeld onroerend goed;

- de wederzijdse aankoop-verkoopbelofte d.d. 26 maart 2013 met betrekking tot voormeld onroerend goed, afgesloten tussen de heer (...) en de heer (...);

- het feit dat u op vraag van de Uitvoerende Kamer bij mail d.d. 18 september 2017 een kopie van uw verkoopdossier voorlegt waarin zich geen hypothecaire staat en geen stedenbouwkundig uittreksel voor voormeld onroerend goed bevindt;

- de print van de advertentie voor voormeld onroerend goed op uw website (...);

- uw mail d.d. 20 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Gezien de korte tijdsperiode tussen bemiddelingsopdracht en verkoop werden de stedenbouwkundige inlichtingen rechtstreeks aan de notaris verstuurd.”

(inbreuk op artikel 1, 12 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. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

2. te hebben nagelaten een door de koper, de heer (...), op uw derdenrekening met nr. (...) gestorte waarborg van 25000 EUR integraal door te storten aan de notarissen (...), hetgeen blijkt uit:

- de wederzijdse aankoop-verkoopbelofte d.d. 26 maart 2013 met betrekking tot voormeld onroerend goed, afgesloten tussen de heer (...) en de heer (...), waarin wordt bepaald dat de koper een waarborg van 25000 EUR betaalt;

- de brief d.d. 21 juni 2013 door de notarissen (...) en (...) aan u gericht;

- de mail d.d. 4 juli 2013 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht;

- het arrest met nr. (...) d.d. 20 (...) van het Hof van Beroep (...)

(inbreuk op artikel 1, 29 en 30 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.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. menen dat er op burgerrechtelijk vlak een uitspraak geldt (arrest Hof van Beroep te (...) van (...)), de klacht dateert van later.

Echter de feiten slaan op de periode begin 2013; zodat de leden van de U.K. menen dat de rechtskundig assessor terecht verwees naar de overschrijding van de redelijke termijn in deze zaak.

De leden menen - gelet op dit fundamenteel recht in hoofde van aangeklaagde - dat de feiten niet ter beoordeling te moeten worden genomen.
De feiten zijn aldus naar tuchtrechtelijke regelgeving niet beoordeeld.

3. STRAFMAAT:

Gelet op de overschrijding van de redelijke termijn, worde de feiten niet beoordeeld.

**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 tenlasteleggingen niet te moeten beoordelen in hoofde van de heer (...) ingevolge de overschrijding van de redelijke termijn.