

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING

IN EERSTE AANLEG

nr. 4536

bij verstek

Van 29 maart 2024

Dossier: T11519

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

(...)

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou geen gevolg te hebben gegeven een eerdere beslissing van de Uitvoerende Kamer waarin - conform artikel 21§1 van de wet van 11 februari 2013 - hem werd opgelegd de voorzitters van de laatste Algemene Vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert binnen de 15 dagen te informeren over de in kracht van gewijsde getreden beslissing. Er werden hierover geen bewijsstukken afgeleverd aan de Uitvoerende Kamer. Aangeklaagde verschijnt niet op de zitting. Sanctie: 2 maanden effectieve schorsing, bijkomend 1 week effectieve schorsing (verval van eerder toegekend uitstel)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 26 juli 2023 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 1 september 2023** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

Bij schrijven van 30 augustus 2023 verzocht de raadsman om een uitstel, hetgeen door de Uitvoerende Kamer werd toegestaan. De behandeling van het dossier werd voorzien voor 29 september 2023. Ter zitting werd ambtshalve beslist eerst een verbeterende beslissing te nemen. De behandeling van het dossier werd verdergezet op 26 januari 2024.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 15.50 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt noch wordt vertegenwoordigd.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor licht toe dat deze zaak werd uitgesteld wegens verbetering van de beslissing. De rechtskundig assessor wijst op het feit dat aangeklaagde de voorzitters niet heeft aangeschreven over de informering van de schorsingsmaatregel die hem werd opgelegd overeenkomstig art. 21§ 1 van de Wet van 11 februari 2013, licht toe dat dit een herhaling is.

Hij vordert dat aangeklaagde voor het niet-naleven van de sanctie (het aanschrijven van de voorzitters van de laatste algemene vergadering) 2 maanden effectieve schorsing wordt opgelegd meer het verval van het eerder toegestaan uitstel.

Ter zitting verschijnt niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **29/03/2024** 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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006), thans het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:

Dossier nr. T11519

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar de eer en waardigheid te hebben geschonden door geen gevolg te hebben gegeven aan beslissing nr. 4344 d.d. 31 maart 2023 van de Uitvoerende Kamer waarin u werd opgelegd - conform artikel 21§1 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar - de voorzitters van de laatste Algemene Vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die u beheert binnen de 15 dagen te informeren over de in kracht van gewijsde getreden beslissing, minstens te hebben nagelaten het bewijs hiervan voor te leggen, hetgeen blijkt uit:

- beslissing nr. 4344 d.d. 31 maart 2023 van de Uitvoerende Kamer;
- de betekeningsbrief d.d. 12 april 2023;
- het feit dat geen bewijsstukken werden bezorgd aan de Uitvoerende Kamer;
- uw inschrijving op beide deelkolommen;

(inbreuk op de artikelen 1 en 22 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018; tevens inbreuk op artikel 21§1 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar).

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 ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk op de artn. 1 en 22 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 te hebben begaan.

Aangeklaagde werd bij beslissing van 31 maart 2023 de maatregel van 9 weken schorsing, waarvan 8 weken effectief opgelegd en 1 week met uitstel gedurende 3 jaar, meer het volgen van 30 uren vorming tegen uiterlijk 31 december 2023.

Uit de schorsingsmaatregel en in toepassing van art 21 §1 van de Wet van 11 februari 2013 (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017) was aangeklaagde gehouden de voorzitters van de laatste algemene vergaderingen 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.

Beslissing die aangeklaagde werd betekend op 12 april 2023.

Het Instituut heeft geen bewijsstukken mogen ontvangen, niet dat de voorzitters van de algemene vergaderingen werden aangeschreven, noch werd hiervan het bewijs overgelegd aan de rechtskundig assessor. Evenmin werd, in geval er geen syndicusactiviteiten meer zouden worden gevoerd, de verklaring op eer getekend binnen de 15 dagen en toegestuurd aan het Instituut.

Aangeklaagde is ingeschreven op beide dekolommen.

Bij de aanvankelijke behandeling van het dossier op 29 september 2023 werd ter zitting beslist om vooraleer de zaak te behandelen, eerst een verbeterende beslissing te maken.

Er was namelijk vastgesteld dat er een materiële vergissing in het dispositief vermeld stond.

Deze verbeterende beslissing zelf houdt geen wijziging in van beoordeling, noch van de geldingskracht van de eerdere betekende beslissing, doch had enkel ten doel deze materiële vergissing, een misschrijving, recht te zetten.

Behoudens melding tussenkomst, en het verstek ter zitting van 26 januari 2024, bevat dit dossier geen verweer op de tenlastelegging.

De leden van de U.K. stellen derhalve vast dat aangeklaagde de beslissing van 31 maart 2023 niet heeft nageleefd, wat maakt dat deze zowel op art. 1 als op art. 22 een inbreuk heeft begaan.

Als de voorzitters van de laatste algemene vergadering van de beheerde gebouwen niet werden ingelicht van de opgelopen schorsingsmaatregel, maakt dit namelijk dat aangeklaagde ongeoorloofd en gedurende de schorsingmaatregel de erkende vastgoedmakelaarsactiviteiten is blijven stellen.

Dit niettegenstaande en ingevolge de betekende beslissing, aangeklaagde voor de daarin opgenomen periode het niet toegelaten noch geoorloofd was om de erkende vastgoedactiviteiten te voeren.

De inbreuk op de artn. 1 en 22 van de plichtenleer wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier en de uiteenzetting hierboven.

De leden van de U.K. hebben de wettelijke taak erop toe te zien dat de erkende vastgoedmakelaars het beroep uitoefenen in overeenstemming met de wetgeving en de reglementering.

Aangeklaagde laat weeralom na zich te voegen naar de uitspraak van zijn tuchtoverheid.

De inbreuken staan vast en vormen een grove tekortkoming op de plichtenleer.

Een erkend vastgoedmakelaar behoort te beseffen dat deze lopende en gedurende een schorsingsmaatregel zich moet onthouden van het stellen van de erkende vastgoedactiviteiten.

Voorts behoort het dat aangeklaagde gewezen wordt op de ernst van de niet-naleving zelf, meer bepaald de voorzitters van de door hem beheerde gebouwen niet in te lichten van de opgelopen schorsingsmaatregel. Alsook nagelaten te hebben de rechtskundig assessor het bewijs van de aangetekende zendingen toe te sturen.

Derhalve de titel en erkende vastgoedactiviteiten onwettig uit te voeren. Met het risico op de daaruit voortvloeiende gevaren.

Inbreuk die vaststaat en waartoe het behoort om aangeklaagde hiervoor een passende maatregel op te leggen.

Waaruit volgt dat de eerder uitgesproken maatregel opgelegd aan aangeklaagde, een schorsing van 9 weken, waarvan 8 weken effectief en 1 week met uitstel gedurende 3 jaar, moet vastgesteld dat aangeklaagde zich, binnen de termijn van 3 jaar, opnieuw vergrijpt aan het niet-naleven van de sanctie. En het betaamt dat deze week schorsing die aangeklaagde eerder met uitstel werd toegekend, komt te vervallen. Dit geheel uit de bewezen verklaring en het weerhouden van de nieuw gestelde inbreuken door aangeklaagde.

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 **2 maanden effectieve schorsing, meer 1 week effectieve schorsing (verval van eerder toegekend uitstel), die opeenvolgend moet worden uitgevoerd, 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).**

Zegt voor recht dat het de heer (...) 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.

Zegt voor recht dat het de plicht is van Dhr. (...) 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 hij 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.

(...)