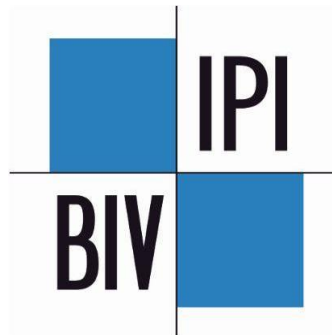


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4043**

Van 8 oktober 2021

Dossier : T12787

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

Samenvatting:

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het arrest van het Hof van Beroep te (...) d.d. (...) – meedelende dat hiertegen aanvankelijk Cassatieberoep werd aangetekend, doch dat dit verworpen werd en dienvolgens dit arrest kracht van gewijsde heeft erga omnes en definitief is. Voorts meedelend dat het parket-generaal bericht geeft dat aangeklaagde hieraan geen gevolg geeft en het hem opgelegde beroepsverbod niet naleeft. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van schrapping zou worden opgelegd; dit met uitvoerbaarheid van voorraad en mét publicatie in het BIV-news opdat élke belanghebbende hiervan kennis zou nemen.

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

Vooreerst excuses voor de afwezigheid.

De raadsman deelt mee dat het opgelegd beroepsverbod volgend uit het arrest van het Hof van Beroep klopt.

De raadsman deelt mee dat er niet kan worden ingegaan op de feiten onderliggend aan de uitspraak, doch zich wel bewust is van het feit dat het arrest kracht van gewijsde heeft. Dat er vandaag de wens wordt geuit te benadrukken dat aangeklaagde een erkenning heeft, maar deze nooit gebruikt heeft. Voorts dat deze de weglating van de kolom van bemiddelaars heeft verzocht, de weglating op de andere kolom zou weldra volgen.

De raadsman stelt de vraag of de schrapping geldt voor de duur van het opgelegd beroepsverbod ?

Waarop werd meegedeeld door een lid van de U.K. dat de schrapping voor verder/altijd geldt. Waarop de raadsman aangaf dat er nog de mogelijkheid rest tot het vragen van eerherstel ? Waarop de raadsman werd meegedeeld door een lid van de U.K. dat dit aangeklaagde vrij staat.

Er wordt voorts door de raadsman gehamerd op het feit dat een publicatie niet nodig is, dat aangeklaagde reeds genoeg gestraft is. Alsnog wijzend naar de eerdere mededeling dat deze nimmer vastgoedbemiddelingsactiviteiten heeft gesteld.

Waarop een lid van de U.K. meedeelt dat aangeklaagde wel de ‘weglating’ van de kolom bemiddelaars gevraagd heeft, doch dat hij wel een ‘advocatenkantoor’ heeft overgenomen en het KBO-nummer gebruikte ?

De raadsman deelde mee dat de feiten niet worden betwist.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt de raadsman in kennis gesteld van het gegeven, zo de U.K. ertoe zou beslissen volgens vordering van de rechtskundig assessor, dat aangeklaagde geen erkende daden van bemiddeling/syndicus meer kan/mag stellen ; dit nodig kennisgeving vereist aan de gehele beroepsgroep van erkende aangesloten leden van het Instituut en dit ter bescherming voor elkeen binnen de beroepsgroep die al/niet rechtstreeks werkt met aangeklaagde.

Waarop de raadsman meent te moeten wijzen op het feit dat hij al zijn nummer verliest en dat aangeklaagde geen vastgoedmakelaarsactiviteiten stelde.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor wordt er gewezen op het feit dat aangeklaagde tuchtrechtelijke voorgaanden heeft.

Waarop de raadsman verzoekt of de publicatie op anonieme wijze mogelijk is.

Waarop de rechtskundig assessor negatief antwoordde.

Waarop de raadsman wees op het gegeven dat het Instituut veel anoniem publiceert.

Waarop de raadsman van aangeklaagde geantwoord werd door een lid van de U.K. dat dit algemene publicatie van tuchtrechtspraak betreft. Dat het huidig voorliggend verzoek de publicatie betreft, net zoals bij een faillissement, en met oog op het beschermen van de gehele beroepsgroep.

Waarop de raadsman vroeg 'wat' er zou worden gepubliceerd.

Waarop de rechtskundig assessor antwoordde; de publicatie van de uitspraak.

Waarop de raadsman vroeg of er enkel kon worden vermeld dat aangeklaagde zijn nummer verliest ?

Waarop een lid van de U.K. de raadsman mededeelt dat de voorliggend gevraagde publicatie het belang van de beroepsgroep betreft.

Waarop de rechtskundig assessor aanvulde dat dit ten gevolge van een strafrechtelijke veroordeling is.

Waarop de raadsman voor aangeklaagde stelde dat aangeklaagde reeds voldoende geleden heeft en dat de publicatie van de schrapping van zijn naam en nummer voldoende moet zijn.

De raadsman verzoekt om mildheid te tonen en vraagt geen melding te maken van de strafrechtelijke veroordeling en verwijzing naar het arrest.

Dat aangeklaagde zich heel schikkelijk opstelt.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **8 oktober 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 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. T12787

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar de eer en waardigheid van het beroep te hebben geschonden door de feiten te hebben gepleegd zoals weergegeven in het arrest van het Hof van Beroep (...) van (...), waarbij u bovendien een beroepsverbod werd opgelegd (inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

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

VOORAFGAAND

De vordering tot uitvoerbaarheid bij voorraad, ondanks elk beroep, is mogelijk door de U.K. zo de U.K. hiertoe unaniem en op gemotiveerde manier toe beslist (art. 53, 4^o en art. 55 lid 4 van het KB van 20 juli 2012).

De vordering tot publicatie, is mogelijk zo de tuchtoverheid dit beveelt, dit kan zowel geheel als gedeeltelijk (art. 15 van de Wet van 11 februari 2013).

Verwijzend naar de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar wordt in deze tevens verwezen naar art. Art. 5 §1, art. 14, art. 17 (elke veroordeling voor misbruik van vertrouwen van het art. 491 Sw., verhindert de uitoefening van de activiteit als vastgoedmakelaar, in geval van verduistering kan de Kamer de vastgoedmakelaar schorsen of schrappen van de lijst).

De vordering tot schrapping, met verwijzing naar art. 10 van de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het KB van 3 augustus 2007, met de toelichting dat de schrapping het verbod met zich meebrengt om het gereguleerd beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren.

Aangaande de mogelijkheid tot eerherstel; verwijzend naar afdeling 4 van het KB van 20 juli 2012 met de daarin opgenomen voorwaarden hiertoe, o.m. de noodzaak tot het bekomen van een voorafgaand strafrechtelijk eerherstel, dat in casu, gelet op het opgelegde beroepsverbod voor de duur van 10 jaar, de facto aldus niet eerder ontvankelijk zal kunnen worden verzocht.

ONTVANKELIJKHEID

Verwijzend naar art. 14 §4 van de wet van 11 februari 2013 is de U.K. bevoegd te oordelen over de tuchtrechtvervolgving betrekking hebbend op feiten die voorafgaan 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.

Gelet op de weglating van aangeklaagde op de kolom van de bemiddelaars ingevolge eigen aanvraag hiertoe door aangeklaagde en de beslissing van de U.K. dd. 17.09.2021.
Gelet op het feit dat aangeklaagde nog steeds prijkt op de kolom van syndici.

Dat de vordering ontvankelijk is want het onderzoek en de vordering zelf in casu nog gesteld werd lopende de tijd dat aangeklaagde op beide kolommen prijkte en de beslissing tot weglating voorafging.

TEN GRONDE

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op art. 1 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006; thans opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en meer bepaald de eer en de waardigheid te hebben geschonden door de feiten gepleegd zoals weergegeven in het arrest van het Hof van Beroep te (...) van (...), waarbij aangeklaagde tevens een beroepsverbod werd opgelegd.

1.

Ingevolge het arrest van het Hof van Beroep te (...) d.d. (...) en de kracht van gewijsde die het arrest toekomt, is dit een uitspraak erga omnes, t.a.v. elkeen en eenieder.

Kortom, geen enkel gegeven, kan nog worden gewijzigd aan de beoordeling die het Hof van Beroep van (...) aan de feiten heeft gegeven.

2.

Art. 1 van de Plichtenleer zoals voornoemd, betreft essentieel de beginselen van eer en waardigheid - waartoe elke erkende vastgoedbemiddelaar, opgenomen op één of twee kolommen, dan wel beide, toe gehouden is deze na te leven – doch evenzeer behelst en noodzaakt dat elke erkende vastgoedmakelaar bemiddelaar/syndicus tevens gehouden is tot het eerbiedigen van de wettelijke en reglementaire bepalingen, o.m. en niet limitatief, zoals opgenomen onder art. 1, 1^o van de voornoemde plichtenleer : het strafwetboek en de bijzondere strafwetten.

3.

Het Hof van Beroep te (...) heeft op (...) aangeklaagde op strafrechtelijke gebied veroordeeld, bevestigend wat de Rechtbank van Eerste Aanleg te (...), correctionele kamer reeds had beslist, met name tot een hoofdgevangenisstraf van 1 jaar, een geldboete van 500,00 euro verhoogd met opdecimen tot 4.000,00 euro (dan wel vervangende gevangenisstraf van 3 maanden) en een beroepsverbod zoals omschreven in art. 1 van het KB nr. 22 dd. 24 oktober 1934, gewijzigd door de wet van 2 juni 1998 voor een termijn van tien jaar.

De feiten A, B en C betreffen respectievelijk:

A: met bedrieglijk opzet valsheid in geschrifte te hebben gepleegd en met hetzelfde opzet gebruik te hebben gemaakt van de vervalste stukken - periode 5.11.2011 tot en met 5 12.2012 wat betreft de valsheid en de periode 5.11.2011 tot heden (datum vordering parket) wat het gebruik van het vals stuk betreft;

B: 70.000,00 euro bedrieglijk te hebben verduisterd of verspild;

C: bedrieglijk onvermogen te hebben bewerkt in de periode van 24.03.2011 tot heden (datum vordering parket).

A had betrekking op het bedrieglijk opzet een persoon in de waan te brengen een nieuwe promotievennootschap te hebben opgericht, waar dit werkelijk niet zo was.

De aangezochte persoon/geldschieter werd in 2011 meegedeeld dat een nieuwe vennootschap zou worden opgericht, doch aangeklaagde had eerder een vennootschap 'advocatenassociatie (...)' overgenomen en heeft het KBO nummer van deze vennootschap pas op 13.02.2013 gewijzigd van maatschappelijk doel - voor een nieuw op te richten vastgoedproject "(...)" - en dat KBO-nummer valselijk heeft gebruikt.

Voorts dat voor het beoogde project nimmer een recht van opstal werd verworven.

Met die nadere en meer specifieke vermelding in het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg, correctionele kamer te (...) dat aangeklaagde **het vermelde BIV-nummer die hem persoonlijk toekomt, gebruik maakt als intellectueel vals stuk om het vertrouwen te winnen van zijn slachtoffer en voor zichzelf financieel voordeel te bekomen.**

B had betrekking op oplichting, dan wel door gebruikte listige kunstgrepen een persoon ertoe aan te zetten 70.000,00 euro te betalen en een overeenkomst te doen ondertekenen, die door hem nooit werd uitgevoerd.

Waarbij er gesteld werd dat beklagde een manifeste oneerlijke ingesteldheid heeft en dat hij lak heeft aan de wetten en regels die onze samenleving ordenen.

Dat beklagde een volstrekt onbetrouwbaar persoon is in het handelsverkeer en enkel zijn eigen financiële belangen voor ogen heeft.

Feiten die hij gepleegd heeft in het kader van zijn professionele activiteiten en daarbij blijkt heeft gegeven van grote onbetrouwbaarheid, waaruit de noodzaak tot het opleggen van een beroepsverbod volgt.

C had betrekking op het feit dat beklagde zich onvermogen heeft willen maken, o.m. wegmaking van actief, weigering inkomsten uit arbeid te verwerven, wijziging van huwelijksvermogensstelsel en ander schuldaanwijzingen, alsook inschrijving op een brievenbusadres ; dan wel bewust - wetend en willend - gehandeld heeft opdat zijn roerend en onroerend bezit, onttrokken werd aan de regelmatige uitwerking van de middelen hem verleend om de nakoming te eisen van de door zijn schuldenaar aangegane verbintenissen, dit gedurende

de incriminatieperiode, hoewel hij inkomsten verwierf, bepaalde schulden betaalde, doch steevast geld liet wegvloeien naar zijn moeder/bestuurder van vennootschap(pen) en naar andere vennootschappen.

Het arrest van het Hof van Beroep te (...) heeft de beoordeling van de rechtbank van eerste aanleg, correctionele kamer, afdeling Oudenaarde, geheel tot de hare genomen en bevestigd.

In het arrest werd voorts o.m. melding gemaakt van het strafregister van aangeklaagde, met eerdere veroordeling van valsheid in geschrifte, misbruik van vertrouwen en valsheid in geschrifte, oplichting, faillissementsmisdrijven en inbreuken op de Woningbouwwet.

Dat A, B en C steeds met hetzelfde misdadig opzet zijn gesteld geweest.

4.

De leden van de U.K. nemen kennis van de beoordeling door het Hof van Beroep te (...) dd. (...) dat kracht van gewijsde heeft, zoals deze geldt erga omnes.

De leden van de U.K. hebben tot taak de tuchtrechtelijke beoordeling van de gestelde vordering zoals door de rechtskundig assessor toegelicht op de oproeping.

De leden van de U.K. komt de feiten en strafrechtelijke beoordeling in kracht van gewijsde an sich geen beoordeling toe, doch wel de gevorderde vraag tot toepassing en beoordeling in het licht van art. 1 van de voornoemde plichtenleer.

5.

De leden van de U.K. verwijzen naar het arrest van het Hof van Beroep te (...) van (...) met de daarin opgelegde straffen, o.m. het beroepsverbod.

De leden van de U.K. nemen - erga omnes - de redenering en weergave van de feiten en de beoordeling door het Hof van Beroep tot hun beoordeling - en zijn dientengevolge enkel in de mogelijkheid tot het beamen en unaniem stellen dat aangeklaagde grovelings zijn plichten als erkend vastgoedbemiddelaar/-syndicus is te kort geschoten.

Dat geen van de voornoemde en bewezen verklaarde betichtingen in overeenstemming kan worden gebracht met de beginselen van de eer en waardigheid van het erkend beroep, tevens dat de strafrechtelijke bewezenverklaring aangeeft dat aangeklaagde ook deze wetten niet heeft gerespecteerd en aldus naar normen van algemeen maatschappelijk inzicht met de voeten heeft getreden en hierop inbreuken heeft gepleegd.

De strafrechtelijke veroordeling in kracht van gewijsde laat de leden van de U.K. geen twijfel, noch enige discretionaire beoordeling.

Hieruit volgt dat de tenlastelegging zoals opgenomen in de oproeping wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar wat hierboven is uiteengezet.

Wat de strafrechtelijke toets erga omnes heeft doorstaan, moet ook worden gevolgd.

Thans zijn de leden van de U.K. gevorderd teneinde een tuchtrechtelijke beoordeling te geven.

De leden van de U.K. menen dat de passus in het arrest waarin te kennen wordt gegeven dat aangeklaagde de feiten pleegde in het kader van zijn professionele activiteiten bijzonder ernstig te moeten opvatten.

Vooraf nu het Hof zelf aangeeft dat aangeklaagde blijkt geeft van een grote onbetrouwbaarheid in zijn professionele activiteiten en **het vermelde BIV-nummer die hem persoonlijk toekomt, gebruik maakt als intellectueel vals stuk om het vertrouwen te winnen van zijn slachtoffer en voor zichzelf financieel voordeel te bekomen** ; reden waarom hem het beroepsverbod voor 10 jaar werd opgelegd.

Meer, inmiddels is er kennis dat het beroepsverbod door aangeklaagde niet werd gerespecteerd. Dan wel, dat de straf van beroepsverbod, hem opgelegd bij arrest van het Hof van Beroep, aangeklaagde, ondanks de ijver tot naleving van het arrest door het parket-generaal, niet weerhoudt en aangeklaagde blijvend professionele activiteiten stelt.

Dat de leden van de U.K. niet elke professionele activiteit kunnen verbieden, doch wel de nodige maatregel opdat aangeklaagde weerhouden wordt tot het stellen van erkende activiteiten die een erkend vastgoedmakelaar bemiddelaar/syndicus toekomt.

Voorts dat de leden van de U.K. de ernst van de strafrechtelijke inbreuken gesteld door aangeklaagde noodzaakt elk van de erkende leden van het Instituut hierop te wijzen, nu deze mogelijks, al of niet rechtstreeks, door aangeklaagde kunnen worden aangezocht voor hun dienstverlening.

Alzo volgt hieruit de nood om de vordering van voorliggende tuchtrechtelijke uitspraak met uitvoerbaarheid van voorraad te laten ingaan, gesterkt wordt en tevens ook de enige juiste wijze kan zijn.

Tevens dat de vordering tot publicatie moet worden tegemoetgekomen.

En er de afweging dient gemaakt van de belangen van aangeklaagde t.o.v. publiek en meer specifiek elkeen van de erkende leden van het Instituut, alsook en onverminderd elkeen die de website van het BIV opzoekt.

Zelfs wanneer aangeklaagde andere vastgoedactiviteiten zou stellen dan diegene die wettelijk zijn erkend volgens zijn erkenningen (weglating bemiddeling sedert 17/09/2021, syndicus-weglating moet nog volgen) die onder de behartiging vallen van het Wettelijk Instituut zoals dit wettelijk tot het takenpakket behoort, moet gesteld dat eenieder dient ingelicht en ter kennis moet worden gebracht - met oog op bescherming - dat aangeklaagde thans vanaf heden en verder, niet langer de erkenning geniet om de erkende activiteiten als vastgoedmakelaar bemiddelaar/syndicus te stellen.

Dat hiertoe wordt bevolen dat voorliggende uitspraak dient te worden gepubliceerd en meegedeeld, ter bescherming van eenieder van de erkende en aangesloten leden van het Instituut, opdat in geval deze beroepshalve contact zouden hebben met aangeklaagde; zich hiervan dienen te onthouden.

Onverminderd de consumenten die de dienstverlening door erkende leden van het Instituut genieten, nu ook in geval dezen die rechtstreeks contact zouden krijgen met aangeklaagde evenzeer moeten worden ingelicht van het voornoemde – dat aangeklaagde vanaf heden niet langer over een erkenning beschikt en geenszins noch in de mogelijkheid tot het stellen van erkende activiteiten en dit volgend uit het hem geheel opgelegd beroepsverbod tot alle vastgoedactiviteiten, in gevolge de kracht van gewijsde van het arrest van het Hof van Beroep te (...) dd. (...).

Dat de publicatie dient te geschieden zoals wordt bevolen zoals dit hierna volgt, door de U.K. opdat eenieder de informatie kan aantreffen dat aangeklaagde voortaan en verder alle verdere beschermde activiteiten als erkend vastgoedmakelaar-bemiddelaar en vastgoedmakelaars-syndicus wordt ontzegd.

Dat in geval van anonimisering of loutere vermelding van schrapping van het BIV-nummer het noodzakelijk doel tot het beschermen niet kan worden bereikt (eens een nummer wordt geschrapt zijn de publieke gegevens verbonden aan dit nummer niet langer via de BIV-website traceerbaar); waarna volgt;

**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 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 **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars.**

Met unanimité van al de aanwezige leden wordt beslist - om de hierboven aangehaalde redenen conform artikel 55 van het KB van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars - dat de schrapping **onmiddellijk ingaat vanaf de datum van kennisgeving dezer, waarbij de poststempel determinerend is.**

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, 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 en bij unanimité, dat voorliggende uitspraak integraal vanaf het motiverend gedeelte zal worden gepubliceerd in de eerstvolgende BIV-flash, in de eerstvolgende BIV-news magazine, en een jaar lang uitdrukkelijk zal vermeld worden op de BIV-website; dit geheel ten behoeve en tot bescherming van eenieder die zijn diensten aanzoekt.

Zegt voor recht dat het de plicht is van de heer (...) 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 naar aanleiding van de schrapping.

De niet-naleving hiervan is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping en desgevallend nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.

Hebben geoordeeld:

(...)