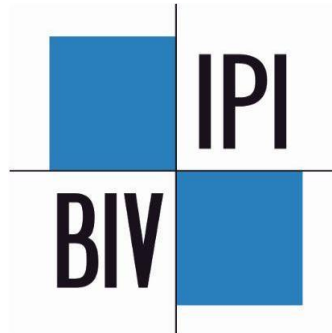


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2964**

Van 24 juni 2016

Dossier : T(...)

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

(...)

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar liep een eerder tuchtrechtelijke sanctie op, te weten een schorsing gedurende 1 week en het volgen van een bijkomende vorming. Bij controle van de bijkomende vormingsverplichting bleek dat de vastgoedmakelaar niet op afdoende wijze tegemoet kwam aan deze sanctie en werd hem andermaal een bijkomende vormingsverplichting opgelegd en werd de schorsing verlengd tot een schorsing van 2 weken. Na controle bleek opnieuw dat de vastgoedmakelaar zich niet hield aan deze sanctie.

Bijgevolg leidde dit tot een nieuwe tuchtrechtelijke sanctie, ditmaal ten belope van 6 maanden schorsing.

(...)

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. T(...)

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in de periode van 5 maart 2016 tot 18 maart 2016 de u door de Uitvoerende van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing EB nr. (...) d.d. 22 januari 2016 opgelegde sanctie van twee weken schorsing niet te hebben nageleefd, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het inspectieverslag d.d. 11 maart 2016 met nr. eDEP(...);

- uw mail aan de Uitvoerende Kamer d.d. 17 maart 2016 waarin u stelt:

“Uw inspecteur zal beamen dat wij met twee personen ter plaatse waren. Mijn collega (...) (BIV ...) was verondersteld het bezoek te leiden.

Toen we aankwamen kreeg dhr. (...) telefoon van een potentiële klant voor een prijsonderhandeling van een ander pand.

Gezien het gesprek niet onmiddellijk tot een einde kwam en teneinde de bezoeker (die blijkbaar uw inspecteur was) niet te lang te laten wachten heb ik de deur opengedaan en de rondleiding gegeven. Het was niet de bedoeling dat ik meer dan dat zou doen en de verdere onderhandelingen zouden gevoerd worden door dhr. (...).

Gezien mijn schorsing, en om niet werkloos thuis te moeten zitten, vergezel ik dhr. (...) die de bezoeken leidt en de onderhandelingen voert.”

(inbreuk op artikel 1 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 heer (...) werd bij beslissing van 29 augustus 2014 tuchtrechtelijk geschorst voor de duur van 1 week, waarbij hem de bijkomende sanctie werd opgelegd tot het volgen van een specifieke opleiding van 4 uren met betrekking tot de bemiddelingsopdracht, waarbij tevens werd bepaald dat de aangeklaagde daarvan binnen de zes maand het bewijs diende voor te leggen.

De heer (...) heeft berust in de opgelegde sanctie.

Bij beslissing van 22 januari 2016 diende de Uitvoerende Kamer vast te stellen dat aangeklaagde GEEN 4 uren gevolgd heeft, maar slechts 3 en dan nog laattijdig, bovenop de ‘reguliere’ vorming EN dat hij nagelaten heeft uit eigen beweging het bewijs van de gevolgde extra vorming voor te leggen.

Dienvolgens werd de heer (...) hiervoor twee weken geschorst (met als bijkomende sanctie het volgen van een specifieke opleiding van 6 uren met betrekking tot de bemiddelingsopdracht en/of deontologie).

De heer (...) heeft andermaal berust in de opgelegde sanctie.

Aldus is de schorsing effectief geworden van 05.03.2016 tot en met 18.03.2016.

Tijdens een controle op 11.03.2016 is gebleken dat aangeklaagde de tuchtrechtelijke schorsing niet naleeft. Dit blijkt zowel uit het Inspectieverslag zelf, als uit het mailbericht van 17.03.2016 van aangeklaagde waarin deze erkent een rondleiding te hebben gegeven tijdens de duur van de schorsing. In dat mailbericht erkent aangeklaagde trouwens dat hij een erkend vastgoedmakelaar, tijdens zijn prestaties, vergezelt, teneinde “niet werkloos thuis te zitten”.

De tenlastelegging is aldus gebleken.

Ter zitting stelt aangeklaagde enerzijds dat hij geen specifieke opleiding van 4 uur kon volgen inzake bemiddelingsopdrachten, omdat er enkel opleidingen van 3 uur bestaan. Dergelijk verweer is niet geloofwaardig, en is trouwens niet relevant.

Het is niet geloofwaardig omdat er zeer veel opleidingen verstrekt worden inzake bemiddelingsopdrachten, zodat zeker 4 uur, en zelfs meer, daarover gevolgd zou kunnen worden. Trouwens, indien dit nog zo zou zijn, had aangeklaagde dit kunnen laten weten, daar waar hij in casu nagelaten heeft uit eigen beweging het bewijs voor te leggen van de gevolgde extra opleiding.

Het is ook niet relevant, nu aangeklaagde berust heeft in gezegde bijkomende sanctie EN gezien hij zelfs berust heeft in de beslissing van 22 januari 2016 die hem daarvoor twee weken tuchtrechtelijk geschorst heeft.

De Kamer stelt vast dat aangeklaagde zowel berust heeft in de beslissing van 29 augustus 2014 als in de beslissing van 22 januari 2016.

Aangeklaagde berust in beslissingen, maar leeft ze wel niet na.

Hoe ook, de verdediging dat de schorsing niet werd nageleefd omdat die onterecht was (quod non evenwel), onderstreept dat aangeklaagde zeer bewust en wetens en willens de opgelegde sanctie niet heeft nageleefd.

Dergelijk gedrag kan niet aanvaard worden. Immers, dit zou elke controle op de naleving van de plichtenleer onderuit halen en onmogelijk maken en dus finaal elke plichtenleer van zijn inhoud ontnemen.

De Kamer moet vaststellen dat aangeklaagde twee tuchtbeslissingen op rij niet naleeft. Waar nog zou kunnen begrip opgebracht worden dat eenmalig een tuchtsanctie niet volledig wordt nageleefd, om welke reden ook of omwille van overmacht, wat op zich eigenlijk niet mag, dan kan nog niet aanvaard worden dat twee tuchtbeslissingen op rij dode letter blijven.

De toepassing van een tuchtsanctie hangt nu eenmaal niet af van het al dan niet akkoord gaan van de gestrafte met zijn straf.

Dat aangeklaagde dit zelfs ter zitting niet inziet en erop blijft hameren dat hem niets kan verweten worden, ja zelfs dat hij een slachtoffer is van rechterlijke dwalingen, is ontstellend. Wanneer hij dan geconfronteerd wordt met de dwingende, evidente waarheid dat hijzelf wel berust heeft in die beslissingen en ertegen geen beroep heeft aangetekend, wanneer hij dat nog kon (wat uiteraard zijn goed recht is), antwoordt hij alleen dat hij dat allemaal niet begrijpt en het de moeite niet vindt om daaromtrent juridisch advies in te winnen (als er al iets juridisch onduidelijk zou zijn).

De Kamer stelt zich ook wel enige vraag bij het mailbericht van 17 maart 2016 waarin aangeklaagde stelt dat hij tijdens de schorsing een collega vastgoedmakelaar vergezelt, om “niet werkloos thuis te moeten zitten”. Immers, de eigenheid van een tuchtrechtelijke schorsing is precies dat iemand voor de duur van de schorsing ‘werkloos’ zou zijn, met name het beroep tijdelijk niet uitoefent.

Uit het gedrag van aangeklaagde blijkt een volstrekt misprijzen voor de plichtenleer en de consequente naleving ervan.

3. STRAFMAAT:

De Kamer blijft van oordeel dat aangeklaagde moet beseffen dat de uitvoering van een opgelegde deontologische beslissing prioritair is.

Teneinde aangeklaagde tot dat besef te brengen had de Kamer gehoopt in een eerdere beschikking dat een tuchtrechtelijke schorsing van 2 weken zou volstaan. Deze hoop is ijdel gebleken. De Kamer is dan ook genoodzaakt een schorsing van 6 maand op te leggen teneinde het besef bij te brengen dat de uitvoering van een deontologische beslissing voor een beroepsbeoefenaar die zijn beroep ernstig neemt, prioritair is.

Aangeklaagde zal willen beseffen dat dit een laatste kans is. Indien dergelijke zware beslissing alsnog dit besef niet zou te weeg brengen bij aangeklaagde, zou - in dat geval - de overweging moeten gemaakt worden dat er voor aangeklaagde geen plaats meer is binnen het georganiseerd vrij beroep van vastgoedmakelaar.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de deontologische tekortkoming 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 **zes 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) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.