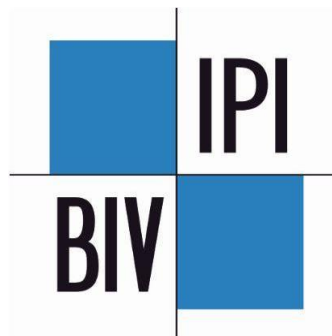


N.B. : onder beslissing 3171 van 20 oktober 2017 van de Uitvoerende Kamer volgt beslissing 1201 van 13 februari 2018 van de Kamer van Beroep in hetzelfde dossier.

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3171**

Van 20 oktober 2017

Dossier : T8928

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

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 10.30 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde wordt vertegenwoordigd door Mr. (...).
Voor de aanklagers is Mter. (...) aanwezig.

Ter zitting verklaart Mter. (...) dat zij **geen afstand** wenst te doen van het recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart Mter. (...) dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat elk van de aanwezigen en verschijnende partijen daartoe uitdrukkelijk werd en verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

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

Er wordt voordat de rechtskundig assessor zijn vordering kan stellen verzocht tot uitstel. Hieromtrent beraden de leden van de U.K. achter gesloten deuren en verzoeken elk van de aanwezige raadsliden en rechtskundig assessor vervolgens terug binnen te komen waarbij meegedeeld werd na beraad niet in te gaan op de vraag tot uitstel van behandeling van de zaak en dit omwille van de zwaarwichtigheid van de belangen die noodzaken tot een passende tussenkomst van de U.K. met oog op de ernst van het naleven van de deontologie. Meer, dat gelet op de bijstand die de opgeroepene geniet en waartoe hij meer dan genoeg tijd genoot om zich hiertoe te organiseren en juridisch te laten bij ondersteunen, de rechten van verdediging wel zijn gewaarborgd.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een effectieve schorsing zou worden opgelegd van 9 maanden.

De rechtskundig assessor voert aan dat hij getwijfeld heeft om de schrapping te vorderen, doch dat gelet op een 1^e feit dit overmatig zou zijn. Dat niettegenstaande dit een dossier betreft met zwaarwichtige feiten en er ook nagelaten werd om te antwoorden.

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

- Het gevorderde uitstel ligt in het gegeven dat Mter. (...) slechts de vrijdag voordien zou zijn geconsulteerd en deze thans nu ook in het buitenland vertoeft;
- Voorts dat deze zaak voorwerp vormt van behandeling eind deze maand voor het Vredegerecht te (...) - welk belangrijk kan zijn;
- De opgeroepene zou thans slechts nog 1 gebouw in zijn beheer hebben - de opgeroepene zou eveneens gezondheidsproblemen hebben;
- Het bedrag welk de opgeroepene nog verschuldigd zou zijn betreft 17.000,00 € en is nog niet terugbetaald.

Mter. (...) voor de klagers geeft aan dat het bedrag welk niet kan teruggevonden worden in de boekhouding van de mede-eigendom ruim de 30.000,00 € overtreft. Voorts zouden er nog stukken ontbreken zoals o.m. rekeninguittreksels en enkele gegevens van de boekhouding die nog in de informatica zouden steken van de opgeroepene.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20.10.2017** - de opgeroepene verkreeg de mogelijkheid de stukken ter verdediging over te leggen binnen de week na de zitting. De U.K. zal zich hierover beraadslagen.

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) als volgt :

Dossier nr. T8928

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2012 tot heden in het kader van het beheer van de residentie (...) gelegen te (...) een gebrekkige administratief en financieel beheer te hebben gevoerd door:

1. te hebben nagelaten de jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren, zoals blijkt uit de klacht van de heer (...) namens Immo (...) (inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006, tevens inbreuk op artikel 577-6, §2 BW);

2. te hebben nagelaten een BAV te houden op verzoek van de mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, zoals blijkt uit de e-mail d.d. 15 november 2016 van de heer (...)aan u gericht (inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006, tevens inbreuk op artikel 577-6, §2 BW);

3. zonder verantwoordingsstuk belangrijke sommen van de rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars (...) te hebben overgescheven op uw rekening, op de rekening van de vennootschap (...) of op de rekeningen van andere Verenigingen van Mede-eigenaars, zoals blijkt uit:

* de klacht van Mter. (...) waarin sprake is van volgende bedragen:

In 2012: 4.528,06€

In 2013: 2.914,57€

In 2014: 8500€

In 2015: 2.100€

In 2016: 24.295€

In 2017: 261,50€

* de klacht van de heer (...) waarin wordt gesproken over 19.390,20€ (waarvan 11.890, 20€ werd overgeschreven op 13 september 2016 en 7.500€ werd overgeschreven op 14 september 2016);

* uw e-mail d.d. 28 juni 2017 waarin u stelt een bedrag van 17.000€ verschuldigd te zijn;

(inbreuk op de artikelen 1, 27 en 69 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

4. te hebben nagelaten binnen de 30 dagen na uw ontslag op 14 november 2016 het volledige beheersdossier over te dragen aan uw opvolger Immo (...), zoals blijkt uit:

- de e-mail vanwege (...) d.d. 15 november 2016;
- de e-mail vanwege (...) d.d. 30 november 2016;
- de aangetekende brief van 14 december 2016 vanwege (...)
- de e-mail vanwege (...) d.d. 29 december 2016;
- de e-mail vanwege (...) d.d. 5 januari 2017;
- de e-mail vanwege (...) d.d. 9 januari 2017;
- de e-mails vanwege (...) d.d. 10 januari 2017;
- de e-mail vanwege (...) d.d. 11 januari 2017;
- de e-mail vanwege (...) d.d. 22 juni 2017;
- de e-mail vanwege (...) d.d. 23 juni 2017;
- het PV van de BAV van 14 november 2016;

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006, tevens inbreuk op artikel 577-8, §4, 9° BW);

5. na het beëindigen van uw syndicusmandaat op 14 november 2016 u nog commissielonen te hebben toegeëigend voor de maanden november 2016, december 2016 en januari 2017 (inbreuk op de artikelen 1, 27 en 69 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

In het algemeen:

6. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op de brieven d.d. 3 mei 2017, 3 juli 2017 en 28 juli 2017 (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

7. minstens in de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2016 onvoldoende zorg te hebben besteed aan uw permanente vorming (inbreuk op de artikelen 1 en 36 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

In huidig dossier betreffen de feiten:

- Het niet organiseren van een A.V.;
- Het weigeren van het bijeenroepen van een A.V.;
- Overschrijven van sommen van de rekening van de mede-eigendom naar eigen dan wel verwante rekeningen zonder enig verantwoordingsstuk;
- De erkenning nog steeds een bedrag van 17.000,00 € verschuldigd te zijn;
- Het nalaten na ontslag van overmaken van het beheersdossier van de mede-eigendom en alzo de moeilijkheden voor de mede-eigenaars te hebben verlengd;
- Nalaten met het gepast ontzag en respect te antwoord aan de tuchtverheid;
- Onvoldoende zorg tot naleving plicht van permanente vorming gedurende 01.01.2015 t/m 31.12.2016;

Dat deze feiten onmiskenbaar inbreuken vormen op de artikelen 1, 27, 36, 44, 69 en 78 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006.

De feiten zijn op tuchtrechtelijk vlak bewezen en dienen ter beoordeling niet uitgesteld tot de rechterlijke macht zich uitspreekt.

In deze meent de U.K. haar taak en plicht om dergelijke praktijken een halt toe te roepen gelet op de manifeste ongeoorloofdheid van daden die in geen enkel opzicht te rijmen vallen met de eer, waardigheid van het beroep, noch in lijn te brengen vallen met het gepaste respect naar de tuchtoverheid.

De oproeping voor de zitting van de U.K. dateert van 11.08.2017. Er kan geen aannemelijke reden naar voor gebracht worden dat de opgeroepene een maand nodig heeft om hiertoe een raadsman aan te zoeken ter zijner verdediging. Evenmin verklaart dit waarom de opgeroepene zelf afwezig blijft, dan dat dit zijn eigen keuze betreft.

De oproeping ter verschijning voor de U.K. is overigens vervolg van een klacht die de opgeroepene al ruim voor de oproeping zelf gekend was.

De opgeroepene beschikte alzo geruime tijd om zijn verweer en verdediging gestalte te geven. Indien de opgeroepene de ernst van de feiten en het gebrek aan ontzag voor zijn tuchtoverheid niet ziet, dan wel miskend, kunnen kaars en bril evenmin baat brengen.

In huidig dossier zijn de belangen van de mede-eigenaars miskend, niet eenmaal, niet andermaal doch meerdere malen en dit zowel organisatorisch, technisch, financieel als juridisch.

De ernst van de inbreuken maakt dat er niet de minst talmende houding van de tuchtoverheid tot het uitspreken van een tuchtstraf kan zijn.

Er is in deze de belangen van de mede-eigenaars, die grovelings zijn geschonden en waarbij 'terugstorting' (die op heden nog steeds niet integraal is geschied) niet voldoet ter herstel.

De voornoemde inbreuken vormen dermate een schending, de eer en waardigheid van het beroep van syndicus, in het behartigen en beheren van de belangen van de mede-eigenaars, niet waardig.

Het niet voldoen aan de vormingsplicht niet te na gelaten.

De leden van de U.K. menen de onmiddellijke ingang van de tuchtstraf vereist en leggen dienvolgens volgende sanctie op.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. achten de feiten bewezen en leggen de opgeroepene de sanctie van schorsing op van 9 maanden, uitvoerbaar bij voorraad. Aangevuld met 18 uren vorming te volgen binnen de 12 maanden en met uitsluiting van de e-learning.

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 met inbreuken op de artikelen. 1, 27, 36, 44, 69 en 78 bewezen in hoofde van de heer (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **9 maanden effectieve schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars.**

Met unanimité van al de aanwezige leden wordt beslist - om de hierboven aangehaalde redenen conform de artikelen 53 en 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 schorsing van 9 maanden **onmiddellijk ingaat vanaf de datum van kennisgeving, waarbij de poststempel determinerend is.**

Legt hem bovendien op als autonome straf **het volgen van opleidingen voor een totale duur van 18 uren,** die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal binnen 12 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Zegt voor recht dat het hem 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 heden vervallen zijn.

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 13/2/2018

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 1201

Gebrekkige administratief en financieel beheer te hebben gevoerd als syndicus door:

- nalaten de jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren,**
- nalaten een rechtmatig verzoek tot het houden van een bijzondere Algemene Vergadering te organiseren,**
- zonder verantwoordingsstuk sommen van de rekening van de VME overschrijven op de eigen rekening of op de rekening van andere VME's,**
- nalaten een correcte overdracht aan een opvolgende syndicus te faciliteren, en**
- toe-eigenen van commissielonen nadat het syndicus mandaat werd beëindigd.**

Nalaten te antwoorden op brieven van het BIV.

Niet respecteren van de verplichting tot het volgen van permanente vorming.

Nopens de gegrondheid van het beroep.

Uit de neergelegde stukken alsmede uit de debatten ter zitting is gebleken dat de hem ten laste gelegde inbreuken sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 voortvloeiend uit het tuchtdossier T 8928 afdoende bewezen voorkomen. Het tegenbewijs ligt geenszins voor.

De Kamer van Beroep verwijst naar de redenen en motieven vervat in de bestreden beslissing n° (...) van de Uitvoerende Kamer van het B.I.V. d.d. (...) die zij overneemt en tot de hare maakt. Appellant schond herhaaldelijk en op grove wijze de belangen van de mede-eigenaars en dit zowel op organisatorisch, technisch, financieel en juridisch vlak.

Deze zwaarwichtige, aangeklaagde en bewezen feiten tasten de eer, de waardigheid en de goede naam van de vastgoedmakelaars aan.

De Kamer van Beroep heeft een ruime appreciatiebevoegdheid bij het bepalen van de strafmaat. Zij oordeelt vrij over de zwaarte van de tuchtstraf. Zij beslist in volledige soevereiniteit over de strafmaat. Enkel het redelijkheidsbeginsel begrenst haar discretionaire bevoegdheid. Een schorsing gedurende een termijn van 9 maanden lijkt passend.

De kamer van Beroep houdt daarbij ook rekening met:

- de gevorderde leeftijd (70 jaar) van appellant,
- het feit dat appellant thans geen enkel mandaat meer heeft,
- de ontstentenis van enige voorgaande tuchtstraf (R.v.St., nr. 150.547, 24 oktober 2005, Feyen),
- de bescherming van het gereguleerde beroep van vastgoedmakelaar en
- de economische gevolgen die een langere schorsing tot gevolg zou hebben.

Deze tuchtstraf staat geenszins in kennelijke wanverhouding tot de gepleegde tuchtfeiten.

OM DEZE REDENEN

De Nederlandstalige Kamer van Beroep, aanvaardt het hoger beroep en erover beslissende op tegenspraak, verklaart dit ongegrond in de volgende mate.

Zegt voor recht dat (...) aan zijn plichten is tekortgekomen en sanctioneert hem dientengevolge voor de tenlasteleggingen sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 voortspruitend uit het tuchtdossier T 8928 met een schorsing gedurende een termijn van 9 maanden, waarbij – onder voorbehoud van het aanwenden van een rechtsmiddel – deze ingaat op de 61ste dag na de kennisgeving van huidige beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).

Zegt voor recht dat vanaf deze datum (...) zijn (eventuele) hoedanigheid van erkend stagemester verliest.

Aldus gewezen en uitgesproken in het Nederlands en in het openbaar in de lokalen van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V., gelegen te 1000 Brussel, Luxemburgstraat 16B, op 13 februari 2018.