

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2887**

verstek

Van 26 februari 2016

Dossier : T8192

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten dat zijn kantoor in de praktijk niet geleid wordt, hetzij geleid wordt door een niet-erkende vastgoedmakelaar. De Uitvoerende Kamer legt de vastgoedmakelaar de sanctie van 3 maanden schorsing op. Aangezien het aantekenen van een rechtsmiddel de uitvoering van deze sanctie voor een tijd zou opschorten, en het publiek gedurende deze tijd groot gevaar kan lopen door de wijze waarop het beroep verder wordt uitgeoefend zonder dat aangeklaagde, of een ander erkend vastgoedmakelaar, in de feiten controle uitoefent beslist de Kamer dan ook dat de beschikking uitvoerbaar is zelfs in geval van het aantekenen van enig rechtsmiddel.

1. 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. T8192

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar te hebben nagelaten uw kantoor (...) persoonlijk en daadwerkelijk te organiseren op een manier die enerzijds in staat diende te stellen toezicht uit te oefenen op de door u aangestelde personen, anderzijds in staat diende te stellen in een correcte dienstverlening te voorzien voor uw opdrachtgevers en tenslotte de vragen van mede-eigenaars van de gebouwen welke u in beheer heeft binnen een redelijke termijn te beantwoorden, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de diverse, onbeantwoorde mails vanwege mevrouw (...) aan (...) gericht;

- de mail d.d. 2 december 2015 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer, waarin zij stelt u niet te kennen doch enkel mevrouw (...), en waarin zij stelt te worden te woord gestaan door 2 leden van de Raad van Mede-eigendom;

- de brief gericht aan de Uitvoerende Kamer, gedateerd op 30 november 2015 doch slechts gepost op 8 januari 2016, ondertekend in uw opdracht, waarin een onderhoud tussen mevrouw (...) en uzelf op 2 december 2015 in het vooruitzicht wordt gesteld

(inbreuk op artikel 4 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 DOOR DE KAMER:

De raadsman van aangeklaagde heeft bij fax van 2 februari 2016 uitstel van behandeling gevraagd, naar een volgende zitting, gezien de raadsman van aangeklaagde het dossier zelf wou pleiten, maar niet vrij is op heden. De rechtskundig assessor verzet zich tegen een uitstel.

Gezien de uit het dossier blijkende toestand, waarbij het kantoor van de aangeklaagde vastgoedmakelaar in de praktijk niet geleid wordt, hetzij geleid wordt door een niet-erkende vastgoedmakelaar, loopt het publiek risico bij het bestendigen van deze toestand, zodat het aangewezen voorkomt het dossier, waaromtrent de Kamer gevat wordt, op zitting van heden te behandelen.

Dat de raadsman van aangeklaagde geen eigenlijke reden heeft waarom hijzelf het dossier niet kan pleiten noch waarom hij zich niet zou kunnen laten vervangen door iemand die het dossier kan pleiten.

De Kamer wenst het dossier dan ook niet uit te stellen.

Uit het voorgelegd dossier blijkt voldoende de ten laste gelegde feitelijkeheid.

3. STRAFMAAT:

Omwille van enerzijds de vastgestelde feitelijkeheid en het tuchtverleden van aangeklaagde, en gegeven de belangen die het publiek heeft bij het correct en gereguleerd uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar, acht de Kamer 3 maanden schorsing een aangewezen sanctie.

Het aantekenen van een rechtsmiddel zou de uitvoering van deze sanctie voor een tijd opschorten. Deze tijd loopt het publiek groot gevaar door de wijze waarop het beroep verder wordt uitgeoefend zonder dat aangeklaagde, of een ander erkend vastgoedmakelaar, in de feiten controle uitoefent op de in het kantoor gestelde handelingen. De Kamer beslist dan ook dat huidige beschikking uitvoerbaar is zelfs in geval van het aantekenen van enig rechtsmiddel, en dit bij toepassing van de artikelen 53 en 55 van het Koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

OP DEZE GRONDEN 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 **3 maanden 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 **onmiddellijk uitvoerbaar is vanaf de datum van kennisgeving dezer, waarbij de poststempel determinerend is**.

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereglementeerd 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.