

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4161**

bij verstek

Van 1 april 2022

Dossier : T12920

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar heeft nagelaten de jaarlijkse bijdrage alsook de bijhorende rappelkosten te betalen. Ook antwoordde hij niet op vragen om inlichtingen vanwege de rechtskundig assessor en besteedde hij voldoende aandacht aan zijn permanente vorming. Aangaande het niet voldoen aan de permanente vormingsplicht besluit de Uitvoerende Kamer dat gezien de rechtsgronden niet vermeld zijn geweest in de oproeping, en bij gebreke aan vrijwillige verschijning hiertoe ter zitting en in aanwezigheid van aangeklaagde moet - gelet op de rechten van verdediging -voornoemde tenlastelegging ambtshalve terzijde worden geschoven. Dit verlet een andere/nieuwe correcte oproeping aangaande de vormingsplicht echter niet. De andere tenlasteleggingen worden weerhouden. Sanctie: schorsing tot op datum van algehele betaling van de bijdrage 2021 + rappelkosten.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 22 oktober 2021 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 10 december 2021** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen 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.

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 15.45 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.

Ter zitting werd beslist de behandeling van het dossier uit te stellen teneinde na te gaan of aangeklaagde zijn afbetalingsplan naleefde. De verdere behandeling van het dossier werd voorzien voor 4 maart 2022.

Op deze zitting van de Uitvoerende Kamer werd de tuchtzaak om 15.45 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde andermaal 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 verwijst naar 3 problemen in hoofde van aangeklaagde: 1) De kwestie dat de bijdrage t.b.v. 885,00 euro nog niet is betaald en vordert hiervoor schorsing tot betaling; 2) het niet antwoorden op de brieven, waartoe 1 week effectieve schorsing wordt gevorderd; 3) de permanente vormingsplicht die niet werd nageleefd en vordert hiertoe een schorsing van 5 weken, waarvan 1 week effectief en 4 weken met uitstel, met daaraan de verbonden voorwaarde tot het volbrengen van 60 uren vorming tegen uiterlijk 01/04/2023, dan wel binnen de termijn van 1 jaar ingaand na de op te leggen maatregel van de schorsing tot betaling.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01/04/2022** 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. T12920

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. te hebben nagelaten de door de Nationale Raad, krachtens artikel 9 van het huishoudelijk reglement, bepaalde bijdrage alsook de bijhorende rappelkosten te betalen, dit voor een totale som van 885€, hetgeen blijkt uit:

- de klachtbrief d.d. 9 september 2021 vanwege de heer (...), Penningmeester van het B.I.V.;

- de aangetekende en gewone brief d.d. 23 september 2021 vanwege de rechtskundig assessor;

(inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

Wij wijzen u hierbij op artikel 7§4, 3^{de} lid van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007 (B.S., 18 september 2007): *“Bij weigering van betaling van de bijdrage door een lid binnen de door de Raad vastgestelde termijn, kan de Uitvoerende Kamer, na het lid aangemaand te hebben om binnen een door de Kamer bepaalde termijn de bijdrage alsnog te betalen, het betrokken lid tijdens de duur van de procedure tot invordering van de bijdrage schorsen, bij wijze van tuchtstraf overeenkomstig artikel 10, eerste lid, c). De bijdrage is niet verschuldigd indien de belanghebbende voor het verstrijken van de vastgestelde termijnen om zijn schrapping van de lijst van stagiairs of het tableau van beroepsbeoefenaars heeft verzocht”.*

2. blijk te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen, met name de aangetekende en gewone brief d.d. 23 september 2021 vanwege de rechtskundig assessor (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);
3. in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2021 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:
 - het feit dat er voor het jaar 2017 0 vormingsuren bewezen zijn;
 - het feit dat er voor het jaar 2018 0 vormingsuren bewezen zijn;
 - het feit dat er voor het jaar 2019 0 vormingsuren bewezen zijn (inschrijving op 1 kolom);
 - het feit dat er voor het jaar 2020 0 vormingsuren bewezen zijn (inschrijving op 1 kolom);
 - de aangetekende en gewone brief d.d. 23 september 2021 vanwege de rechtskundig assessor;

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 teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verdediging op de aanklacht inbreuken te hebben begaan op de artn. 1, 44 en de permanente vormingsplicht, thans gekend onder de artn. 1 en 44 van de Plichtenleer, zoals opgenomen en bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

VOORAFGAAND

1.

Aangeklaagde is gedomicilieerd in het buitenland, Frankrijk.

Hiertoe is correct de extra termijn, zoals voorzien in art. 32, 2° en art. 40 en art. 55, 1° Ger.W., gerespecteerd geworden.

2.

Aangaande de derde betichting - permanente vormingsplicht - zijn de rechtsgronden niet vermeld geweest in de oproeping, derhalve en bij gebreke aan vrijwillige verschijning hiertoe ter zitting en in aanwezigheid van aangeklaagde moet - gelet op de rechten van verdediging - voornoemde tenlastelegging ambtshalve terzijde worden geschoven, wat in wezen een andere/nieuwe correcte oproeping aangaande de vormingsplicht alsnog en verder op initiatief van de rechtskundig assessor, onverlet laat hiertoe.

TEN GRONDE

1) Wat betreft het niet-betalen van de lidmaatschapsbijdrage:

De oproeping verwijst terecht en uitdrukkelijk naar art. 9 van het huishoudelijk reglement.

Het betreft de bijdrage voor het jaar 2021 + rappelkosten t.b.v. 885,00 euro.

Voorts blijkt uit de klachtenbrief van de penningmeester dat een gerechtelijke uitvoering onmogelijk zou zijn gelet op de schrapping uit het nationaal register.

Het dossier geeft dat aangeklaagde aangeschreven werd door de rechtskundig assessor op 23 september 2021, met aanmaning tot betaling van de bijdrage binnen de 15 dagen. Gelet op de niet uitvoering, volgde de oproeping.

Na initiële oproeping d.d. 22.10.2021, met oog op zitting van 10 december 2021 volgde het e-mailbericht van aangeklaagde d.d. 09.11.2021 aan de dienst boekhouding van het Instituut met mededeling aanbetaling t.b.v. 50,00 euro en verzoek tot verdere afbetaling in 3 keer door aangeklaagde.

Met hieropvolgend het antwoord d.d. 15.11.2021, bevestigend ontvangst betaling 50,00 euro en mededeling van de mogelijkheid om de rest van het openstaand bedrag af te lossen zoals daarin voorzien.

Op grond waarvan de zaak niet langer werd aangehouden/behandeld op 10.12.2021, teneinde na te zien of de toegestane afbetaling zou worden opgevolgd/ingelost.

Bij gebreke waarvan aangeklaagde verder opgeroepen werd te verschijnen, nu de hem voorgestelde aflossing, overeenkomstig de vraag door aangeklaagde, niet werd ingelost.

De inbreuk op art. 1 staat vast en wordt weerhouden.

2)

Wat betreft het niet-reageren op de briefwisseling van de rechtskundig assessor/het Instituut :

Gezien de eerste reactie van aangeklaagde pas volgde ná oproeping, weze duidelijk dat enige reactie en mildheid voorafgaand oproeping loos was, volgend uit de niet-reactie van aangeklaagde.

De tenlastelegging wordt weerhouden op grond van art. 44.

3)

Wat betreft de permanente vorming;

Hiertoe wordt verwezen naar de oproeping en de vaststellingen in het dossier, zo ook naar wat voorafgaandelijk is meegedeeld, namelijk het ontbreken van rechtsgronden bij de tenlastelegging in de oproeping.

Op grond waartoe ambtshalve voornoemde tenlastelegging niet kan worden beoordeeld.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Er is de tenlastelegging van niet-betaling bijdrage voor het jaar 2021 en het niet reageren op de briefwisseling van de rechtskundig assessor/het Instituut.
Beide tenlasteleggingen zijn weerhouden in hoofde van aangeklaagde.

De niet-betaling bijdrage is niet louter en alleen een pecuniaire uitvoering van enige formele en administratieve verplichting, doch behelst tevens de bijdrage van de verzekering beroepsaansprakelijkheid van aangeklaagde.

Gelet op de niet-betaling van de lidmaatschapsbijdrage moet gesteld dat aangeklaagde tevens niet middels eigen bijdrage verzekerd is in uitvoering van elke handeling die hij stelt als vastgoedmakelaar.

Het is passend in voornoemd opzicht om aangeklaagde te ontzeggen het beroep als erkende vastgoedmakelaar uit te voeren tot op datum van volledige betaling bijdrage.

Het uitblijven van enige (tijdige) reactie op het schrijven van de rechtskundig assessor conformeert evenmin aan de voorschriften van de Plichtenleer en getuigt niet van de nodige zorg/alertheid in hoofde van aangeklaagde als erkend vastgoedmakelaar, noch van het nodige respect en ontzag die hij gehouden is t.o.v. het Instituut en de organen, inclusief tucht.

De woonachtigheid/domicilie te Frankrijk stelt aangeklaagde, erkend als vastgoedmakelaar op het Belgisch grondgebied, ongeacht diens schrapping uit het Nationaal Register, niet vrij verder de plichtenleer na te leven. Zeker niet nu deze de erkenning als vastgoedmakelaar genoot op het Nederlandstalig landsdeel te België met uitvoering te (...) onder de noemer '(...)'.
Het is dan ook passend om hiertoe de gevorderde maatregelen opeenvolgend uit te spreken.

**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.

Weerhoudt bij gebreke aan vermelding van de rechtsgronden de derde tenlastelegging in hoofde van de heer (...).

Acht de eerste en tweede tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **schorsing tot op datum van algehele betaling van de bijdrage 2021 + rappelkosten, thans begroot op 885,00 euro, met daaropvolgend 1 week schorsing op grond van art. 44 van de voornoemde Plichtenleer, 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 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.