

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4251**

Van 7 oktober 2022

Dossier : T13190

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar werd opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen aangezien hij niet beschikt over een derdenrekening, in het kader van de verhuur van een onroerend goed heeft bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht conform de voorschriften en geprospecteerd heeft op onroerende goederen door op onrechtmatige wijze gebruik te maken van de databank Kadasterfinder. Bovendien liet hij, tijdens een steekproefsgewijs tuchtrechtelijk onderzoek, na zijn medewerking te verschaffen door gevraagde informatie en documenten niet over te maken. Deze gevraagde stukken hadden onder meer betrekking op het beheer van twee verenigingen van mede-eigenaars, waardoor bijvoorbeeld niet kon worden nagegaan dat aangeklaagde over een geschreven syndicusovereenkomst beschikt. Ook besteedde hij onvoldoende aandacht aan zijn permanente vorming. Slechts op de zitting maakte de vastgoedmakelaar twee mappen met informatie over, wat niet van de nodige medewerking getuigt. Voor de twee panden waarvoor de databank Kadasterfinder werd geconsulteerd werd een verkoopopdracht neergelegd, waardoor deze aanklacht niet weerhouden werd. De aanklacht met betrekking tot het syndicschap werd gedeeltelijk weerhouden, de overige tenlasteleggingen werden volledig weerhouden. Sanctie: 8 maanden schorsing en het volgen van opleidingen ten belope van 8 uren. Bovendien moet de vastgoedmakelaar binnen de maand na de uitspraak een bewijs van het afsluiten van een overeenkomst derdenrekening overmaken.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar de diverse tenlasteleggingen: 1) niet hebben van een derdenrekening, 2) geen schriftelijke bemiddelingsopdracht i.k.v. verhuur, 3) gebruik van Kadasterfinder, 4) geen transparantie en het niet bieden van medewerking (zowel aan de referendaris als aan de rechtskundig assessor) (geen actuele syndicusovereenkomst, geen A.V., geen verslag, geen kopie van de syndicusovereenkomst van de laatste 3 jaar, 5) permanente vorming voor 2021, 15 uur zou gevolgd zijn, is 5 uur tekort gezien inschrijving op beide kolommen en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 jaar schorsing zou worden opgelegd, waarvan 6 maand effectief en 6 maand met uitstel met daaraan de verbonden voorwaarde tot het volgen van 8 uur permanente vorming tegen uiterlijk 31.03.2023 én mits bewijs derdenrekening binnen de maand na kennisgeving.

In navolging en op tussenkomst van de voorzitter, verwijzend naar het belang tot overlegging stuk derdenrekening binnen de maand, focust de rechtskundig assessor erop dat de gevorderde maatregel gevorderd wordt uitvoerbaar bij voorraad.

Aanvullend verwijst de rechtskundig assessor naar het tuchtrechtelijk verleden van aangeklaagde (eerder in 2000 uitvoering niet conform opdracht, geen geschreven mandaat en 2021 een waarschuwing voor het niet correct verloop van een A.V.)

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde vat aan met de mededeling dat op het moment van het plaatsbezoek door de referendaris er geen effectieve derdenrekening werd aangetroffen.

Aangeklaagde verwijst naar het contact met BNP Fortis aangaande het openen van een effectieve derdenrekening.

Op vraag en tussenkomst van een lid van de U.K. van wanneer/exacte datum de opening van deze effectieve derdenrekening dateert ?

Aangeklaagde kon niet antwoorden; net voor de zomer, na 20/06/2022 zou dit zijn geregulariseerd.

Een tweede derdenrekening voor het rentmeesterschap zou zijn geopend bij KBC.

Hij heeft een heel stukkenbundel en USB-stick in de postbus gedropt.

De rechtskundig assessor komt tussen, wij weten van niks/beschikken over niks; beschikt u over een ontvangstbewijs ?

Waarop aangeklaagde ontkennend moet antwoorden, stellend dat dit gewoon in de bus 'gedropt' werd.

Wanneer werd dit gedeponereerd ?

Waarop aangeklaagde stelt 26/08.

Aangaande de tweede tenlastelegging; stuk zit in stukkenbundel (wat ter zitting nog zal worden overgelegd, bij gebreke aan ontvangst van wat zonet werd meegedeeld); de verhuuropdracht dateert van 23.05.2020; de verhuur dateert van 01.06.2020.

Aangaande het gebruik van Kadasterfinder; betreffende het goed te (...); verkoopopdracht d.d. 30.10.2021 van (...) - bij plaatsbezoek bleek het pand in erbarmelijke staat - we hebben laten weten dat we het uit portefeuille nemen.

Het plaatsbezoek dateert van na de opzoeking in Kadasterfinder; er bleek geen syndic, wijl betwisting tussen mede-eigenaars.

Het onroerend goed te (...); de verkoopopdracht dateert van 31.7.2021.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.; Hoe komt het dat de stukken niet beschikbaar waren (de gegevens op het moment dat de referendaris aanwezig was ter plaatse).

Waarop de aangeklaagde stelt dat hij niet kon thuisbrengen om welke panden het ging.

Het goed werd uit verkoop gehaald (...).

De verkoop op plan werd niet gestart, hebben de verkoop van de woning ingetrokken.

Waarop een lid van de U.K. aangeklaagde verzocht of hij zelf instond voor de inkoop ? Waarop aangeklaagde affirmatief antwoordde.

Met de daaropvolgende vraag van het lid van de U.K. dat aangeklaagde zich dit niet meer kon herinneren ?

Aangaande de vierde tenlastelegging, verwijst aangeklaagde naar het stukkenbundel; met reactie van een lid van de U.K. dat dit op het ogenblik van het plaatsbezoek niet ter beschikking was. Aangeklaagde reageert; Mevr. (...) koos een aantal panden uit.

Aangaande de tenlastelegging permanente vorming; ik zou gelet op de inschrijving 20 uur per jaar moeten volgen. Er zijn een aantal cursussen/opleidingen, geannuleerd geweest. Het is geen excuus.

De 6 uur vorming EPC, komt dit in aanmerking ?

Voorts heel wat bijscholing aangaande nieuw beheersprogramma syndicschap.
5 uur inhalen was wat de referendaris voorstelde.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht hoeveel uur vorming hij op heden heeft voor 2022 ? Waarop aangeklaagde meedeelde dit niet te weten.
Stellende dat hij er geen probleem mee heeft om die 5 uur in te halen.

Op tussenkomst van een lid van de UK. wordt alsnog nagevraagd aangaande de gegevens die in de 'bus' zouden zijn gestoken.
Waarop aangeklaagde meedeelde dat dit t.a.v. de U.K. was gericht.
Aangeklaagde biedt zijn excuses aan mocht het niet zijn ontvangen.

Aangeklaagde sluit af dat hij gerust de sanctie wil dragen maar wel graag voorwaardelijk, geen effectieve sanctie + extra uren.
Hij kan zich vinden in de 8 gevorderde uren.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/11 – met diezelfde dag heroverweging en mededeling 07/10/2022 en vraag aan secretaris tot uitdrukkelijk melding hiervan** 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 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. T13190

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de activiteiten van KANTOOR (...), met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...):

1. te hebben nagelaten te beschikken over een derdenrekening overeenkomstig de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V., hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 21 januari 2022 met verslagnummer 2022/T13190 n.a.v. het plaatsbezoek op 21 januari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;
- het schrijven d.d. 23 februari 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan BNP PARIBAS FORTIS gericht;
- het schrijven d.d. 20 juni 2022 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- het feit dat u op heden geen bewijs van een door u gehanteerde derdenrekening voorlegt

(inbreuk op artikel 1, 29, 44 en 66 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 2 en 3 van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V.);

2. te hebben bemiddeld in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht conform de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit het verslag d.d. 21 januari 2022 met verslagnummer 2022/T13190 n.a.v. het plaatsbezoek op 21 januari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 8 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

3. in de periode van 2 augustus 2021 tot en met 5 november 2021 te hebben geprospecteerd op onroerende goederen gelegen te:

a. (...);

b. (...);

door op onrechtmatige wijze gebruik te maken van de databank Kadasterfinder, nu u voor voormelde onroerende goederen geen bemiddelingsopdrachten had en uit het overzicht van uw opzoeken via Kadasterfinder blijkt dat u kadastrale gegevens voor voormelde onroerende goederen opvroeg, hetgeen blijkt uit:

- het overzicht van uw opvragen via Kadasterfinder in de periode 1 januari 2020 tot en met 11 januari 2022;

- het verslag d.d. 21 januari 2022 met verslagnummer 2022/T13190 n.a.v. het plaatsbezoek op 21 januari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- het feit dat u geen bemiddelingsopdrachten, afgesloten voor de genoemde opzoeken, voorlegt m.b.t. voormelde onroerende goederen;

en dit niettegenstaande u zich voor gebruik van de databank Kadasterfinder akkoord heeft verklaard met de disclaimer die stelt dat u:

Disclaimer

1. Ik verklaar deze toepassing en de informatie die ik ermee verkrijg, niet te gebruiken voor commerciële prospectie.
2. Ik verklaar dat ik over een geschreven mandaat beschik, waarin de mandaatgever mij de toelating geeft om de kadastrale gegevens van het betreffende pand op te vragen.
3. Ik verklaar dat de mandaatovereenkomst een clausule rond confidentialiteit bevat, waardoor ik de opgevraagde gegevens uitsluitend in de context van het verkregen mandaat mag gebruiken.
4. Ik verklaar dat ik de mandaatgever geïnformeerd heb over deze opvraging, het verplichte karakter ervan en de gerelateerde kost die hem eventueel zal aangerekend worden.
5. Ik verbind me er toe geen elektronische kopie van de gegevens te bewaren en de geprinte documenten aan de mandaatgever te overhandigen. Ik mag wel een kopie bewaren van het geprinte document voor een eventuele latere verantwoording met betrekking tot het respecteren van de wettelijke of deontologische verplichtingen.
6. Ik verklaar de nodige beveiligingsmaatregelen en organisatorische procedures te definiëren om elk niet goorloofd gebruik te vermijden.
7. Ik noteer dat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) (<http://www.biv.be/>) een inlogbestand bijhoudt en controleert dat de voorwaarden gerespecteerd worden.
8. Ik ben er mij van bewust dat ik disciplinaire sancties riskeer - mogelijk zelfs een schrapping van de BIV-lijst - indien ik de voorwaarden om de gegevens te consulteren overtreed.

(inbreuk op de artikelen 1 en 7 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

4. in het kader van het steekproefsgewijs tuchtrechtelijk onderzoek uitgevoerd door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, in opdracht van Mter. (...), Rechtskundig Assessor van de Uitvoerende Kamer, te hebben nagelaten op transparante wijze uw medewerking te verschaffen aan het onderzoek en de door de Referendaris gevraagde informatie en documenten over te maken teneinde de Uitvoerende Kamer toe te laten haar wettelijke bevoegdheid uit te oefenen, inzonderheid te hebben nagelaten de gevraagde stukken en informatie m.b.t. het beheer van de:

c. Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw (...), gelegen te (...), met ondernemingsnummer (...);

d. Vereniging van Mede-eigenaars residentie (...), gelegen te (...), met ondernemingsnummer (...);

wat impliceert dat u het beheer van voormelde Verenigingen van Mede-eigenaars waarneemt zonder:

- te beschikken over actuele geschreven syndicusovereenkomst;

- de jaarlijkse Algemene Vergaderingen te organiseren, hiervan verslag op te stellen en de verslagen tijdig over te maken aan de mede-eigenaars;

hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 21 januari 2022 met verslagnummer 2022/T13190 n.a.v. het plaatsbezoek op 21 januari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- de print van de gegevens van de Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw (...), gelegen te (...), met ondernemingsnummer (...), in de Kruispuntbank van Ondernemingen;

- de print van de gegevens van de Vereniging van Mede-eigenaars residentie (...), gelegen te (...), met ondernemingsnummer (...), in de Kruispuntbank van Ondernemingen;

- het feit dat u geen kopie van uw syndicusovereenkomsten met en de verslagen van de Algemene Vergaderingen van de afgelopen 3 jaar van voormelde Verenigingen van Mede-eigenaars voorlegt;

(inbreuk op de artikelen 1, 8, 44, 76 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op de artikelen 3.87 §§2, 10 en 12 B.W. en 3.89 §1 B.W.);

5. in de periode van 1 januari 2021 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 2021 slechts 15 uren permanente vorming bewezen zijn, terwijl er 20 vormingsuren vereist waren (inschrijving op 2 kolommen);

- het verslag d.d. 21 januari 2022 met verslagnummer 2022/T13190 n.a.v. het plaatsbezoek op 21 januari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op de artikelen 1 en 37 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. 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 verweer op de tenlasteleggingen zoals opgenomen in de oproeping en die hierna volgt in de zelfde volgorde zullen worden beoordeeld;

1/

Het beschikken over een derdenrekening conform de deontologische richtlijn, inbreuk op de artn. 1, 29, 44 en 66 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30.12.2018 en op art. 2 en 3 van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V.

Er wordt verwezen naar het verslag van 21.01.2022.

Voorts met nood navraag/opvraging gegevens door het B.I.V. aan de BNP Paribas Fortis d.d. 23.02.2022.

En het schrijven van Dhr. (...) aan de U.K. d.d. 20.06.2022.

Verwijzend naar de uiteenzetting ter zitting en het gevoerd verweer - dit gezien het dossier niet enig gegeven daaromtrent bevat volgend op het plaatsbezoek en in weerwil van wat aangeklaagde daarin heeft meegedeeld ('Transacties derdenrekening van 01.01.2020 t/m 21/01/2022 zullen per mail overgemaakt worden + bewijs dat de bedragen eerst op de derdenrekening werden gestort).

De leden van de U.K. verwijzen naar het gevoerd verweer ter zitting; aangeklaagde beweert - na 20.06.2022 - het nodige te hebben gedaan ter regularisatie.

Beschikt niet over de exacte datum.

Enig concreet bewijs van opening van een derdenrekening conform de voorschriften van de deontologische richtlijn aangaande de derdenrekening ligt niet voor.

Er is het exemplaar klant overeenkomst om een rekening te openen bij de KBC s.d. met referentie 'huur rentmeester'. Er is de onderscheiden mededeling (extracten) overeenkomst p. 1/4 en 1/3 bij de BNP Paribas Fortis voor een derdenrekening en geïndividualiseerde derdenrekening.

Deze gedeelde informatie biedt allerm minst de zekerheid tot regularisatie zoals meegedeeld.

De inbreuk zoals weergegeven in de tenlastelegging wordt integraal weerhouden.

2/

Het bemiddelen tot verhuur van een onroerend goed zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsovereenkomst conform de voorschriften van het KB van 12.01.2007; dan wel inbreuk op de artn. 1 en 8 van de Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 2 van het KB van 12.01.2007.

In verwijzing naar de uiteenzetting ter zitting; aangeklaagde verwees naar een opdracht d.d. 23.05.2020 en de effectieve verhuur sedert 01.06.2020.

Aangeklaagde legt thans ter zitting een verhuuropdracht met volmacht voor d.d. 23.05.2020. Het moet gezegd dat het tarief louter en alleen de gehele prijs incl. BTW bepaald. Voorts dat de overeenkomst niet in overeenstemming te noemen valt met art. 2, 7° van het KB van 12.01.2007; noch stemt de overeenkomst tot accurate toepassing van art. 2, 10° van het K.B. van 12.01.2007; enig verzakingsbeding ontbreekt totaal (art. 2, 11° KB 12.01.2007); enig wederkerig opzeggingsbeding in overeenstemming met het WER wordt niet gelezen.

Op grond waarvan blijft dat hoewel er een geschreven verhuuropdracht wordt overgelegd; deze niet in overeenstemming te noemen valt met het art. 2 van het KB van 12.01.2007 en de inbreuk op deze grond wordt weerhouden.

3/

Aangaande het prospecteren voor de onroerende goederen te (...) en (...) in de periode van 02.08.2021 tot en met 5.11.2021, dan wel inbreuk op de artn. 1 en 7 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sinds 30.12.2018.

De leden stellen vast dat aangeklaagde thans een verkoopopdracht (exclusief ten belope van 12 maanden - wat niet overeenstemt met het KB van 12.01.2007) overlegt d.d. 30.10.2021 voor het goed te (...).

Op grond waarvan de tenlastelegging tot het gebruik van Kadasterfinder op 05.11.2021 niet overeind kan blijven.

De leden stellen vast dat aangeklaagde thans een verkoopdracht overlegt d.d. 31.07.2021 (met identieke bemerking aangaande termijn van 12 maanden en niet in overeenstemming met het KB van 12.01.2007) voor het goed te (...).

Op grond waarvan de tenlastelegging tot het gebruik van Kadasterfinder op 02.08.2021 niet overeind kan blijven.

De inbreuk op grond van de artn; 1 en 7 van de Plichtenleer wordt niet weerhouden.

4/

Aangaande het nalaten tot verlenen van transparante medewerking aan het onderzoek en het geven van de gevraagde informatie, specifiek aangaande de VME te (...) en de VME te (...), dan wel inbreuk op de artn. 1, 8, 44, 76 en 78 van de Plichtenleer, zoals in werking sedert het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op de artn 3.87 §§ 2, 10 en 12 B.W. en 3.89 § 1 B.W.

Thans wordt ter zitting stukken overgelegd; aangaande de VME te (...); een syndicusovereenkomst d.d. 21.10.2021, met ingang op 01.12.2021 voor een duur van 3 jaar; een afrekening periode 09.2020-08.2021 en balans over deze periode; voorts begroting werkingskosten 09.2021-08.2022 en diverse afrekeningen betreffende de periode 09.2020-08.2021. En A.V. d.d. 23.10.2019 en 21.10.2021, met décharge.

Voorts stukken aangaande de VME te (...); een syndicusovereenkomst d.d. 01.10.2020 (met ingang van 01.03.2020 voor een duur van 3 jaar); een lijst van de kostenstukken d.d. 23.03.2021, balans over de periode 01.03.2020 tot 28.02.2021, begroting werkingskosten voor dezelfde periode, diverse afrekeningen voor dezelfde periode. Voorts ook verslag A.V. 24.04.2019 en 01.10.2020 met décharge periode 03.2019 - 02.2020, doch niet aangaande de laatste balans/afrekeningen.

Behoudens vergissing van de leden van de U.K. ligt in geen van de voorliggende VME's notulen voor van de A.V., noch goedkeuring van de desbetreffende overgelegde balansen.

De leden kunnen enkel stellen dat syndicusovereenkomsten voor de desbetreffende VME's voorliggen; doch geen recenter verslag van A.V. binnen de VME te (...), op grond waarvan de inbreuken worden weerhouden op grond van de artn. 1, 8, 44, 76, 78 en de artn. 3.87 §§ 2, 10 en 12 B.W. en art. 3.89 § 1 B.W. (louter aangaande de VME te (...)).

5/

De periode 01.01.2021-31.12.2021 niet voldoende aandacht te hebben besteed aan de permanente vorming, dan wel inbreuk de artn. 1 en 37 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Ter zitting legt aangeklaagde stukken over die wijzen op facturatie opleiding Open Syndic (23.06 en 08.07), facturatie opleiding voor energiedeskundige type A (29.04.2021) en zou 6 uur betreffen; voorts enkele bewijzen 'inschrijving' middels de opleidingsverstrekker VIVO en het online vastgoedcongres 2021.

Inschrijvingen en facturatie vormen op zich geen nodige attesten die wijzen op de effectieve gevolgde vorming die aangeklaagde als erkende bemiddelaar en syndicus genoten heeft.

De stukken aangebracht ter zitting doen de vaststellingen aangaande het jaar 2021 niet wijzigen, zodat blijvend gesteld wordt dat het tekort ten belope van 5 uur overeind blijft, gezien geen afdoend tegenbewijs hiertoe werd geleverd.

De inbreuk wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven en de beoordeling per tenlastelegging zoals weerhouden.

Met specifieke aandacht dat de medewerking lopende het onderzoek niet gegeven werd door aangeklaagde; dat de rechtskundig assessor zelf de financiële instelling heeft moeten aanschrijven en middels deze te weten is gekomen op 20.06.2022 dat de gebruikte 'derdenrekening' niet voldoet aan de Richtlijn voor derdenrekening.

Voorts de uiteenzetting ter zitting en niet afdoende weerlegging als zou er nu wel een derdenrekening conform de richtlijn zijn geopend.

Ter zitting twee classeurs overleggen, getuigt alsnog niet van nodige medewerking.

Dit is immers ná oproeping en op het moment van de behandeling en beoordeling van het dossier.

Voorts, met de vaststellingen dat de zogenaamde 'opdrachten' niet conform het KB van 12.01.2007 kunnen worden genoemd.

Met de bemerking dat het eigenaardig is dat deze op het moment van de controle niet aan te treffen waren/onvindbaar waren en pas op het moment van de zitting bovendien.

De leden stellen vast dat aangeklaagde de ernst van zijn tekortkomingen niet beseft.

In voorliggend dossier is het een opeenstapeling van tekortkomingen die zijn vastgesteld in hoofde van aangeklaagde; tevens het ontbreken, dan wel geen afdoend bewijs ter weerlegging van alle tenlasteleggingen.

De voorliggende stukken wijzen op het feit dat aangeklaagde actief is in bemiddeling, zo ook als syndicus; weze het naar een eigen respectievelijke invulling; niet conform de dwingende voorschriften op de regels van gedwongen mede-eigendom, noch conform de voorschriften van het KB van 12.01.2007.

Voorts vaststelling van niet-medewerking aan het onderzoek en de weinige ernst/schuldinzicht in hoofde van aangeklaagde aangaande het ontbreken van een derdenrekening conform de richtlijn.

De leden zijn unaniem dat vereist is dat aangeklaagde dringend de situatie aangaande de derdenrekening dient te regulariseren - overlegging van een bewijs van opening van een derdenrekening die geheel beantwoord aan de Richtlijn aangaande derdenrekening mét clause dat de rechtskundig assessor gemachtigd is tot opvraging van de uittreksels - en menen dat hiertoe de uitvoerbaarheid bij voorraad aangewezen is, nu deze remediëring ongeacht al/niet inzetten rechtsmiddel vereist is ten behoeve van elkeen waartoe aangeklaagde zijn diensten verricht.

Op grond waarvan de leden bij unanimité oordelen, als 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 derde tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de eerste, tweede, vierde en vijfde tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofde - met unanimité van de leden van de U.K. aanwezig - ***uitvoerbaar bij voorraad*** de sanctie op tot overlegging van en bewijs van het afsluiten van een overeenkomst derdenrekening in overeenstemming en conform de richtlijn, dit binnen de maand na uitspraak. Bij gebreke waarvan niet tijdige overlegging op zich ook als inbreuk zal worden aanzien op de Plichtenleer.

Legt hem vervolgens uit dien hoofde de sanctie op van **8 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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).

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 8 uren**, die dienen uitgevoerd na datum van uitspraak bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning **(ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard)**. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 01.11.2023** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen. **Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van aangeklaagde te worden overgemaakt.**

Zegt voor recht dat het aangeklaagde 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Zegt voor recht dat het de plicht is van aangeklaagde 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 gedurende de voormelde schorsingsperiode.

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

(...)