

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG OP VERZET
nr. 4399**

Van 4 augustus 2023

Dossier : T10379

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar tekende verzet aan tegen eerder verstekbeslissing. Tijdens de zitting verschijnt aangeklaagde opnieuw niet, noch wordt hij vertegenwoordigd. De leden van de Uitvoerende Kamer verklaren het verzet aldus ontvankelijk en bevestigen de eerdere beslissing.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...), werd door de Uitvoerende Kamer van het B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) bij tuchtrechtelijke beslissing nr. 4303 d.d. 10 februari 2023 bij verstek veroordeeld tot de sanctie van 2 weken effectieve schorsing. Hij werd bij aangetekend schrijven d.d. 15 februari 2023 in kennis gesteld van voormelde beslissing.

Bij aangetekend schrijven d.d. 2 maart 2023 tekende Mter. (...) namens aangeklaagde verzet aan tegen voornoemde tuchtrechtelijke beslissing.

Bij aangetekende brief d.d. 10 maart 2023, ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer, werd aangeklaagde opgeroepen **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 5 mei 2023** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in de oorspronkelijke oproepingsbrief d.d. 27 oktober 2022.

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 14.40 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt noch wordt vertegenwoordigd: weliswaar volgt het verzet geheel op tussenkomst van Mter. (...), advocaat aan de Balie (...). Weliswaar moet geduid op het procedureel item dat tweemaal verstek laten gaan, niet kan, aldus de zaak geacht wordt op tegenspraak te gebeuren en dit in toepassing en in fine art. 53 4^o laatste lid van het KB van 20 juli 2012.

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

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel zoals hem opgelegd bij verstek, zou worden bevestigd.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/08/2023** 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. T10379

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar niet te hebben gehandeld in overeenstemming met de eer en waardigheid door geen gevolg te hebben gegeven aan beslissing nr. 3729 d.d. 17 juli 2020 van de Uitvoerende Kamer waarbij u de sanctie van 2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaren werd opgelegd onder de voorwaarde van het volgen van 22 uren vorming tussen 17 juli 2020 en 31 december 2020, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat u voor 2020 slechts 25 uren vorming heeft gevolgd die vooreerst worden toegerekend als permanente vorming voor het jaar 2020 (inschrijving op 1 kolom);

- het feit dat door u geen attesten ter naleving van beslissing nr. 3729 worden voorgelegd;

(inbreuk op artikel 1 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 heeft verzet aangetekend tegen de uitspraak op verstek d.d. 10/02/2022 middels aangetekend schrijven d.d. 02/03/2022.

Het verzet is naar vorm en termijn ontvankelijk.

Het is daags van de zitting zelf dat de raadsman per e-mail mededeelt niet aanwezig te zullen zijn ter zitting in vertegenwoordiging van zijn cliënt.

Waaruit volgt dat het dossier op heden met de voorliggende gegevens in beoordeling wordt genomen.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op art. 1 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018; nader bepaald de niet-naleving van de hem opgelegde sanctie en uitvoering van de tuchtrechtelijke beslissing van de U.K. gekend onder EB3729 d.d. 17 juli 2020.

Aangeklaagde werd bij voornoemde uitspraak de sanctie opgelegd van 2 weken schorsing met uitstel, met daaraan verbonden de voorwaarde tot het attesteren van 22 uren vorming tegen uiterlijk 31.12.2020.

Enig 'nieuw' gegeven in het dossier ontbreekt, behoudens dat de e-mail van aangeklaagde daags ter zitting gearriveerd op 2 december 2022 thans wel mee in rekening kan worden genomen. Evenwel biedt dit bericht weinig nieuw te beoordelen gegevens.

Aangeklaagde stelt de uitnodiging van de zitting pas 1 dag voor datum van de zitting te hebben ontvangen en aldus ter kennis genomen (hoewel verzonden op 27.10.2022) op vrijdagmorgen en zodoende niet meer aanwezig kon zijn ter zitting.

Stelt in de overtuiging te zijn voldoende aantal uren vorming te hebben gevolgd, cfr. 25 uur gepresteerd.

Stelt geen kwade trouw zijner zijde, noch intenties in die aard en meent dat er een tekort is van 7 uur in zijnen hoofde en bood aan dit aan te vullen binnen de 2 maanden.

De leden van de U.K. verwijzen naar de uitspraak EB3729 d.d. 17/07/2020 - de voorwaarde hem daarin opgelegd teneinde het uitstel van schorsing te kunnen genieten liep af tegen 31.12.2020.

Enig verder en later inhaalmanoeuvre is hiertoe uiting van goede wil, doch niet van naleving, noch uitvoering, van de vigerende uitspraak.

De inbreuk op art. 1 wordt weerhouden in hoofde van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde miskent de teneur en kracht van de beslissing die hem aangaat d.d. 17/07/2020.

De goede wil door hem betuigd op 05.12.2022 ontnemt dit allerminst.

Maatregelen opgelegd bij beslissingen die in kracht van gewijsde zijn, gelden absoluut.

Er is de loutere vaststelling dat het nodig aantal uren vorming voor de daarin bepaalde termijn niet zijn volbracht, waaruit volgt het verval van het eerder verleend uitstel;

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012**

DE UITVOERENDE KAMER

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

Verklaart het verzet ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt haar beslissing nr. 4303 d.d. 10 februari 2023 in hoofde van de heer (...).

Bevestigt dat de feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Bevestigt uit dien hoofde de sanctie van **2 weken effectieve schorsing, 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 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 in hoofde van de heer (...) vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)