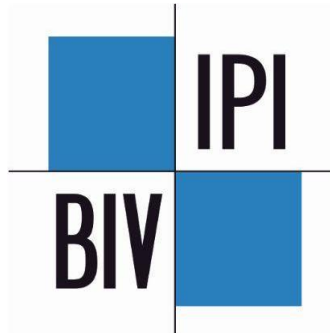


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3817**

verstek

Van 11 december 2020

Dossier : T11103

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou diverse bedragen te hebben ontvreemd van de rekening van een VME. Hij liet na gevolg te geven aan de maandelijkse afbetalingen waartoe hij conform het vonnis van het Vredegerecht verplicht werd. Bovendien werd te weinig aandacht besteed aan de permanente vorming. Ter zitting verscheen niemand. Sanctie: schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een schorsing van 6 maanden zou worden opgelegd. Tevens verwijzend naar eerder en art. 14 §2 Vastgoedmakelaarswet.

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 **11/12/2020** 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. T11103

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. de eer en de waardigheid die inherent zijn aan het beroep van vastgoedmakelaar te hebben geschonden en een niet-correct financieel beheer te hebben gevoerd door in 2017 diverse bedragen ten belope van 23708,34 EU te hebben ontvreemd van de rekening van VME (...), met ondernemingsnummer (...), hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 23 oktober 2018 vanwege Mter. (...) aan u gericht;
- de dagvaarding d.d. 27 december 2018 op verzoek van VME (...) aan uw adres;
- het vonnis d.d. (...) met nr. (...) van het Vredegerecht van (...);

Met als bijkomende omstandigheid dat u reeds bij beslissing nr. 3038 d.d. 3 februari 2017 en beslissing nr. 3143 d.d. 23 juni 2017 door de Uitvoerende Kamer werd gesanctioneerd met respectievelijk 1 week schorsing van het Tableau van Vastgoedmakelaars en 2 weken schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars wegens het niet voeren van een correct financieel beheer en het nalaten om op passende wijze te antwoorden op vragen gesteld door uw tuchtoverheid

(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; thans de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, op artikel 577-8 §4, 5° B.W. en op artikel 461 Sw.);

2. na te laten gevolg te geven aan de maandelijkse afbetalingen waartoe u conform het vonnis d.d. (...) met nr. (...) van het Vredegerecht van (...) verplicht bent, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. omschreven feiten;

- het vonnis d.d. (...) met nr. (...) van het Vredegerecht van (...);

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 13 december 2019, 23 januari 2020 en 16 juni 2020 en aangetekend schrijven d.d. 4 mei 2020, 25 mei 2020 en 16 juni 2020 vanwege de Uitvoerende Kamer nalaat het bewijs voor te leggen dat u gevolg heeft gegeven aan het vonnis d.d. (...) met nr. (...) van het Vredegerecht van (...);

(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 2019 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat de Uitvoerende Kamer niet beschikt over attesten van door u in voormelde periode gevolgde permanente vorming; en

- uit het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 13 december 2019, 23 januari 2020 en 16 juni 2020 en aangetekend schrijven d.d. 4 mei 2020, 25 mei 2020 en 16 juni 2020 nalaat de nodige attesten van door u in voormelde periode gevolgde permanente vorming voor te leggen

(inbreuk op de artikelen 36 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 37 en 44 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. verwijzen naar het dossier, de oproeping en de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 37, 44 en 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, tevens art. 577-8, §4, 5° B.W. en art. 461 Sw.

De eerste tenlastelegging betreffende de tekortkoming op de artn. 1, 78 en 577-8, §4, 5° B.W. en art. 461 Sw. - mét hierbij de bijkomende omstandigheid van eerdere opgelopen schorsingen

ten belope van respectievelijk 1 week en 2 weken bij EB3038 d.d. 3 februari 2017 en EB3143 d.d. 23 juni 2017.

De tenlastelegging in concreto betreft de tekortkoming een niet-correct financieel beheer te hebben gevoerd en diverse bedragen t.b.v 23.708,34 euro te hebben ontvreemd van de VME (...) te (...).

Volgens de raadsman van de syndicus BVBA (...), opvolgend syndicus van aangeklaagde in voornoemde mede-eigendom, zou zijn vastgesteld dat aangeklaagde betalingen heeft uitgevoerd die geenszins behoorden.

Aangeklaagde zou niet tot een minnelijke regeling zijn gekomen en werd gedagvaard tot terugbetaling.

Het betreft zoals opgenomen in de dagvaarding d.d. 27.12.2018 uitgaande van de VME tegen aangeklaagde om volgende sommen:

- 10.000 euro t.v.v. dakcentrale
- 5.000 euro t.v.v. dakcentrale
- wjl de sommen onterecht naar de een eigen rekening van aangeklaagde werden gestort
- Voorts 1.000 euro die niet werd doorgestort van de derdenrekening,
- alsook het bedrag t.b.v. 6.314,84 euro voor onterechte uitgekeerde erelone,
- vermeerderd met kosten gerechtsdeurwaarder en herinneringsbrieven t.b.v. 1.393,50 €

Samen totaal ten bedrage van de som 23.708,34 euro.

Uiteindelijk zou een 'akkoord' zijn opgenomen in een vonnis van (...), waarbij aangeklaagde de mogelijkheid genoot om voornoemde som, 23.708,34 €, terug te betalen in schijven van 500,00 euro per maand.

Waar de burgerlijke regeling aangeklaagde geboden werd, zou thans aangeklaagde nagelaten hebben enige betaling uit te voeren.

De leden moeten vaststellen dat ingevolge 'akkoordvonnis' - zijnde een authentieke akte, de terug te storten bedragen (in schijven van 500,00 €) geenszins te betwisten zijn; voorts dat gelet op akkoord tot terugbetaling er moet aangenomen dat er terecht sprake was van onrechtmatige toe-eigening van andermans gelden.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

Verwijzend naar art. 461 Sw. welk bepaalt dat hij die een zaak die hem niet toebehoort, bedrieglijk wegneemt, schuldig is aan diefstal.

Wegnemen in de zin van artikelen 461 en 464 betekent een zaak die aan een ander toebehoort in bezit nemen tegen de wil in van de eigenaar (Cass. AR 1100, 3 april 1987 (Eeckhout)).

Als bedrieglijk wegnemen in de zin van artikel 461, eerste lid, Sw. geldt het wegnemen van een zaak tegen de wil van de eigenaar in, door een persoon die, zodra hij de zaak heeft weggenomen, het voornemen heeft om er als eigenaar over te beschikken; het animo domini gedrag van degene die zich van de zaak meester heeft gemaakt, kan worden afgeleid uit de weigering om die zaak aan zijn wettige eigenaar terug te geven (Cass., AR P.2017.1199.F, 21 maart 2018).

Dat ook deze tenlastelegging in hoofde van aangeklaagde uitdrukkelijk wordt weerhouden.

De tweede tenlastelegging betreft de tekortkoming geen uitvoering te hebben gegeven aan het hierboven eerder vernoemde akkoordvonnis volgens hetwelk aangeklaagde zich verbonden had tot terugbetaling middels maandelijkse schijven t.b.v. 500,00 euro.

Voorts nagelaten te hebben te antwoorden op de uitdrukkelijke informatievraag van de rechtskundig assessor en geenszins medewerking aan het onderzoek te hebben verricht.

Derwijze dat het dossier geen enkel element/stuk bevat à décharge van aangeklaagde.

De leden kunnen enkel de feitelijkheden, bij gebreke aan weerlegging, voor voldongen vaststellen en weerhouden in hoofde van aangeklaagde tevens de inbreuk op de artn. 1 en 44 van voornoemde plichtenleer.

De derde tenlastelegging betreft de permanente vorming voor de periode 01.01.2017 tot en met 31.12.2019, dan wel inbreuk op art. 36 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006 in werking sedert 17 december 2006 en thans art. 37 zoals bekrachtigd bij KB van 29 juli 2018, in werking sedert 30 december 2018.

De plichtenleer in concreto voor de geciteerde periode betrof de plicht tot het volbrengen van 20 uren permanente vorming over de periode 2017-2018 en 20 uren permanente vorming voor 2019, nu aangeklaagde voor de in de oproeping vermelde periode ingeschreven stond op beide kolommen, gezamenlijk 40 uren.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat aangeklaagde voor de 3 voornoemde jaren geen enkel uur permanente vorming voorlegt/bewijst.

Derhalve dat deze inbreuk dient weerhouden te worden.

3. STRAFMAAT:

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

Alle drie tenlasteleggingen in hoofde van aangeklaagde worden weerhouden.

Waar een erkend vastgoedmakelaar wordt aangezocht als professioneel en derhalve het publiekelijk vertrouwen geniet, zowel van diegenen die diens beheer genieten, als van de collegae-vastgoedmakelaars, moet gesteld dat hier meer dan schromelijk aan tekort gekomen werd door aangeklaagde.

Een akkoordvonnis getuigt van een erkenning tot wegname van de voornoemde bedragen. Het akkoordvonnis deed uiterlijk en duidelijk blijken van een wil door aangeklaagde tot restitutie van wat tegen wil en weten van de mede-eigenaars was ontgriefd/ontnomen. De klacht geeft blijk - en gelet op het uitblijven van weerlegging ervan/verweer - dat geen van de nodige terugbetalingen werd uitgevoerd.

De leden van de U.K. kunnen enkel vaststellen en menen dat dergelijk onbetamelijk tot crimineel gedrag niet past onder erkende leden.

Dat voorts blijkt dat tevens de deontologische vormingsplicht totaal met de voeten werd getreden en een gehele onttrekking ogenschijnlijk blijkt voltrokken, nu enige respons in het kader van het onderzoek totaal uitblijft.

Dat een en ander niet zozeer (of louter etiquette) betreft, doch tegelijk moet aangenomen als zou aangeklaagde geen element ter verweer kunnen aanvoeren. Althans, geen van de leden van de U.K. kan aan de hand van het dossier een milderende factor duiden. Wat ook op zich moet toegerekend aan aangeklaagde die ter zijner verweer à décharge niks aanbrengt.

De leden achten elk van de tenlasteleggingen afdoende zwaar om de maatregel van schorsing op te leggen, zoals gevorderd.

Wel integendeel, verwijzend naar de eerdere beslissingen van de U.K. d.d. 3 februari 2017 en 23 juni 2017 voor gelijkaardige tekortkomingen aangaande correct financieel beheer in mede-eigendom en waartoe eerder reeds schorsingen werden opgelegd - andere opgeheven uitstellen en derhalve effectieve schorsingen niet te na gelaten, uit andere vorige beslissingen.

Derhalve stellen de leden vast dat toepassing van art. 14 §2 van de wet van 11 februari 2013 past; dan wel dat de gevorderde schorsing volgend op de eerder opgelegde schorsingen krachtens dezelfde beslissing een schrapping kan worden; welk in voorliggend geval naar oordeel van de leden van de U.K. als enig passende sanctie kan worden geduid.

**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**.

Acht de tenlasteleggingen 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 **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars in toepassing van art. 14 §2 van de wet van 11 februari 2013, 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 aangeklaagde alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, 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 de heer (...) 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 van schrapping; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen naar aanleiding van de schrapping.

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

