

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 16/12/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T1993

plegen van valsheid in geschrifte

Inbreuk op artikel 1 van de plichtenleer van het BIV en op art. 196 Sw.

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-beheerder te hebben nagelaten zich te gedragen naar de eer en de waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar door in het kader van het beheer van [...] met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, valsheid in geschrifte te hebben gepleegd door de aanwezigheidslijst van de Algemene Vergadering te hebben vervalst, namelijk te hebben gewijzigd nadat de Algemene Vergadering reeds geheven was, met de bedrieglijke bedoeling om op basis van dit vervalst document de beslissingen genomen door deze Algemene Vergadering aan te vechten, met de omstandigheid voor deze feiten te zijn veroordeeld door het Hof van Beroep [...].

Beoordeling van de feiten

Aangeklaagde - en schijnbaar nog vele makelaars – schijnen zich niet te realiseren dat het aanbrenge van de kleinste wijziging aan een stuk dat door derden getekend werd of dat door hem aangewend zal worden om de weergave van feiten te zijn (in casu een verslag van de Algemene Vergadering) bijzonder ernstige consequenties heeft.

In casu werd hij correctioneel veroordeeld tot een – weze het voorwaardelijke – gevangenisstraf en boete.

De Uitvoerende Kamer wijst er daarbij op dat sedert de inwerkingtreding van de nieuwe mede-eigendomwet per 1 september 2010 de aanwezige mede-eigenaars en bestuurders het verslag van de Algemene Vergadering moeten tekenen.

Het daarna aanbrenge van wijzigingen leidt tot dezelfde gevolgen als bijvoorbeeld ook het veranderen van bepaalde clausules op een door één partij reeds ondertekende “compromis”.

Dat men geen jota meer mag veranderen op straffe van correctionele en ook tuchtrechtelijke vervolging, wordt in casu overduidelijk geïllustreerd.

Om paal en perk te stellen aan deze verwerpelijke handelswijze die het imago van de vastgoedmakelaar bij het publiek besmeurt, dient niet alleen door de strafrechtbanken opgetreden te worden, maar ook door de Uitvoerende Kamer.

Dat de bijvoeging van het kruisje om een aanwezigheid te bevestigen, geen enkele concrete weerslag had, is irrelevant.

Het mag nog zo zijn dat een zeer ruime meerderheid tegen de heraanstelling van aangeklaagde als syndicus zou gestemd hebben;

en dat aangeklaagde voor de stemming zijn kandidatuur als syndicus terugtrok;

het blijft een feit dat aangeklaagde hoedanook schriftvervalsing pleegde en dit vals stuk gebruikte.

STRAFMAAT:

Gezien de correctionele veroordeling al voldoende ernstig overkwam voor aangeklaagde; gezien hij tot dan een blanco-strafregister had en ook nooit door de Uitvoerende Kamer veroordeeld werd; gezien aangeklaagde zijn les geleerd heeft en er geen gevaar op recidive bestaat; meent de Uitvoerende Kamer dat een schorsing van aangeklaagde om gedurende 1 maand het beroep uit te oefenen, volstaat.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van de aangeklaagde

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van 1 maand schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31ste dag nà 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.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.