

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3569**

Van 13 september 2019

Dossier : T8662

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus vermeldde voor minstens 18 maanden op zijn website dat hij syndicus was van een residentie terwijl dit niet langer het geval was. Hij kreeg een waarschuwing als sanctie.

(...)

I. DE RECHTSPLEGING:

1.1. De heer (...), thans wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 27 maart 2017 om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 19 mei 2017 teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden 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.

Bij schrijven van 6 april 2017 verzocht de raadsman van aangeklaagde om een uitstel, hetgeen door de Uitvoerende Kamer werd toegestaan. De behandeling van het dossier werd voorzien voor 16 juni 2017.

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 10 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde werd vertegenwoordigd door Mter. (...), advocaat aan de Balie (...), kantoorhoudende te (...).

Ter zitting verklaarde de raadsman van aangeklaagde dat hij afstand wenst te doen van het recht op openbare behandeling van de zaak, waarna de zaak verder achter gesloten deuren werd behandeld.

Vervolgens verklaarde de raadsman van aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te wraken nadat hem daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meende enige reden te kennen die in zijn of haren hoofde aanleiding kon zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), werd gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vorderde dat aangeklaagde een berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), werd gehoord in zijn middelen en verweer.

Vervolgens werd de zaak in beraad genomen. Tijdens dit beraad is de voorzitter van de uitvoerende kamer ernstig ziek geworden en vervolgens op 3 november 2017 overleden zodat er geen uitspraak kon worden gedaan in dit tuchtdossier.

1.2. Om redenen van interne werking/organisatie heeft het tot 2019 en tot na de benoeming van de eerste plaatsvervangend voorzitter van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer (op 7 mei 2019) geduurd eer de zaak opnieuw voor behandeling kon worden vastgesteld.

De aangeklaagde werd opnieuw opgeroepen bij aangetekende brief gedateerd op 25 juni 2019 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 23 augustus 2019** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Bij schrijven van 12 juli 2019 verzocht de raadsman van aangeklaagde om een uitstel, hetgeen door de Uitvoerende Kamer werd toegestaan. De behandeling van het dossier werd voorzien voor **30 augustus 2019**.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 9.15 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet in persoon aanwezig was en (opnieuw) werd vertegenwoordigd door Mter. (...).

Ter zitting verklaarde de raadsman van aangeklaagde dat hij **afstand** wenste te doen van het recht op **openbare behandeling** van de zaak omdat hij “alle registers wenste open te trekken”. Na advies vanwege de rechtskundig assessor heeft de kamer de behandeling met gesloten deuren geweigerd.

Vervolgens verklaarde de raadsman van aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meende enige reden te kennen die in zijn of haren hoofde aanleiding kon zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), werd gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vorderde dat zou worden vastgesteld dat de redelijke termijn voor behandeling/beslissing overschreden was voor wat de onderdelen 2, 3 en 4 van de vordering betreft en dat voor onderdeel 1 aan de aangeklaagde ofwel een waarschuwing zou worden opgelegd, ofwel zou worden besloten dat de feiten bewezen geacht worden maar dat geen sanctie noodzakelijk is/was.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), werd gehoord in zijn middelen en verweer.

Vervolgens werd de zaak in beraad genomen en voor uitspraak gesteld op 13 september 2019.

II. DE VORDERING:

2.1. Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor zoals uiteengezet in de oproepingsbrief van 25 juni 2019, 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. T8662

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Residentie (...), gelegen te (...):

1. minstens in de periode van 29 september 2015 tot 22 maart 2017 via uw website (...) te hebben meegedeeld dat u syndicus was van deze residentie terwijl dit niet langer het geval was, hetgeen blijkt uit:

- het vonnis d.d. 29 september 2015 met nr. 12A452 van het Vredegerecht van het kanton (...), zetel (...);

- de print d.d. 22 maart 2017 van uw website (...)

(inbreuk op artikel 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. te hebben nagelaten het vonnis d.d. 29 september 2015 met nr. 12A452 van het Vredegerecht van het kanton (...), zetel (...) waarbij gerechtelijk syndicus bvba (...) werd aangesteld ter vervanging van u te respecteren, o.a. door nadien een vergadering te willen organiseren met mede-eigenaars van voormelde residentie met als doel hen te overtuigen tegen dit vonnis in beroep te gaan, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het vonnis d.d. 29 september 2015 met nr. 12A452 van het Vredegerecht van het kanton (...), zetel (...);

- uw brief d.d. 26 oktober 2015 aan alle mede-eigenaars van residentie (...) waarin u stelt:

“Aangezien het vonnis uitvoerbaar is bij voorraad ben ik eigenlijk niet meer gemachtigd om verdere initiatieven te nemen.

[...]

Ik wil absoluut ALLE eigenaars op de hoogte brengen van de huidige situatie en ik meen dat wij best gewoon een louter informatieve vergadering beleggen samen met uw raadsman om na te gaan welke acties kunnen worden genomen tegen dit vonnis.”;

- de sub 1 omschreven feiten

(inbreuk op artikel 10 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. te hebben nagelaten op correcte wijze het verslag van de Algemene Vergadering van 28 januari 2012 op te stellen, hetgeen blijkt uit het vonnis d.d. 29 september 2015 met nr. (...) van het Vredegerecht van het kanton (...), zetel (...) (inbreuk op artikel 1 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op art. 577-6 §10 B.W.);

4. te hebben nagelaten een correct financieel beheer te voeren voor de jaren 2011, 2012, 2013 en 2014, o.a. door het niet opstellen van correcte jaarrekeningen, hetgeen blijkt uit het vonnis d.d. 29 september 2015 met nr. 12A452 van het Vredegerecht van het kanton (...), zetel (...) (inbreuk op artikel 1, 70 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op art. 577-8 §4, 5° en 17° B.W.).

2.2. Op de openbare terechtzitting van 30 augustus 2019 heeft de rechtskundig assessor verklaard dat naar zijn oordeel de redelijke termijn verstreken was om nog een tuchtrechterlijke

sanctie uit te spreken voor de onderdelen 2, 3 en 4 van zijn (oorspronkelijke) vordering en dat hij enkel nog volhardde in de vordering met betrekking tot onderdeel 1 (vermeldingen op de website (...)).

III. BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER:

3.1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden correct en volledig weergegeven in de inleidende oproeping en worden gestaafd door de stukken die in het dossier voorliggen.

3.2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De Uitvoerende Kamer heeft kennis genomen van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Terecht stelt de rechtskundig assessor dat dient te worden vastgesteld dat de redelijke termijn voor de behandeling van de mogelijks tuchtrechtelijk sanctioneerbare feiten die dateren van 26 oktober 2015 (brief aan mede-eigenaars naar aanleiding van het vonnis van de bevoegde vrederechter van 29 september 2015), 28 januari 2012 (niet op correcte wijze opstellen van het verslag van de algemene vergadering van die datum) en van de periode 2011 tot 2014 (niet opstellen van correcte jaarrekeningen) intussen verstreken is.

Alhoewel inzake kan worden vastgesteld dat de tuchtoverheid op diligente wijze het onderzoek heeft gevoerd en de tuchtprocedure is opgestart kan het niet aan de aangeklaagde worden verweten dat deze tuchtzaak uiteindelijk niet tot een beslissing heeft geleid na de behandeling op de terechtzitting van 16 juni 2017 en dat de nieuwe behandeling ervan pas op 30 augustus 2019 heeft kunnen plaatsvinden.

Voor wat de eerste tenlastelegging betreft stelt de Uitvoerende Kamer evenwel vast dat:

(1) deze feiten bewezen zijn en duidelijk uit het dossier blijken, (2) dat deze feiten erkend worden door de verdediging van de aangeklaagde en (3) dat zij bovendien geduurd hebben van minstens 29 september 2015 tot 22 maart 2017. Het gedurende een dergelijk lange termijn vermelden van pertinent onjuiste informatie door een vastgoedmakelaar op zijn eigen professionele webstek kan niet worden aanzien als een onoplettendheid of een verschoonbare nalatigheid, maar maakt naar het oordeel van deze kamer wel degelijk een ernstige inbreuk op de deontologische voorschriften/plichten van de vastgoedmakelaar uit.

Om deze reden dient aan deze inbreuk alsnog een sanctie te worden verbonden en kan niet worden volstaan met een eenvoudige beoordeling van het bewezen zijn (en blijven) van deze feiten, hetgeen de verdediging van de aangeklaagde bereid was om te aanvaarden.

3.3. STRAFMAAT:

Gezien de reële beroepservaring van de aangeklaagde alsmede zijn onberispelijk tuchtrechtelijk verleden meent de Uitvoerende Kamer dat kan worden volstaan met een waarschuwing.

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 tweede, derde en vierde tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...)

Acht de eerste tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**

(...)