

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3262**

Van 2 maart 2018

Dossier : T8957

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou de afgelopen jaren nagelaten de nodige aandacht te besteden aan zijn permanente vormingsverplichting. Uit correspondentie blijkt bovendien dat hij zijn kantoren niet op een persoonlijke en daadwerkelijke manier kan organiseren. Ook zou hij hebben nagelaten een stagiair op een deugdelijke manier te begeleiden.

De makelaar krijgt een schorsing van vier maand, waarvan 3 maanden effectief en 1 maand met uitstel opgelegd. Het uitstel is verbonden aan het volgen van opleidingen ten belope van 40 uren. Aangezien de aangeklaagde actief is als vastgoedmakerlaar-syndicus moet hij, conform de wetgeving, de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert informeren over de opgelopen sanctie.

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van schorsing van een maand zou worden opgelegd.

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

De raadsman vat aan met excuses voor de afwezigheid van aangeklaagde en verzoekt de vertegenwoordiging te willen aanvaarden.

De feitelikheden betreffen drie tenlasteleggingen:

- Aangaande het niet volgen van studiedagen wordt geen betwisting gevoerd. Er wordt wel meegedeeld dat de groep (...) een 10-tal vennootschappen omvat en dat aangeklaagde wel degelijk persoonlijk en nauw betrokken is bij alle werkzaamheden. Dit ondanks de berichten van de huisarts en de diverse ziekenhuisopnames.
- Aangaande het niet daadwerkelijk en persoonlijk betrokken zijn van de kantoororganisatie kan teruggevallen worden op wat hiervoor werd vermeld; aangeklaagde is wel degelijk nauw en persoonlijk betrokken in het voeren van zijn vennootschappen.
- De stage van (...) die niet persoonlijk en deugdelijk en persoonlijk zou worden opgevolgd: deze stage heeft geen aanvang en evenmin een einde gekend.

Er wordt verzocht tot de allerlichtste sanctie en tegelijk wordt meegedeeld dat aangeklaagde zelfs bereid is tot het leveren van zo nodig meer-inspanningen.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **02.03.2018** 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. T8957

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-stagemeester:

1. minstens in de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2016 te hebben nagelaten de nodige aandacht te besteden aan uw permanente beroepsvervolmaking, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat u ondanks herhaaldelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer bij brieven d.d. 10 mei 2017, 3 juli 2017 en 10 november 2017 nalaat de nodige vormingsattesten voor te leggen;

- de mail d.d. 14 september 2017 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin zij stelt:

“Mr. (...) sukkelde de laatste jaren redelijk met zijn gezondheid. Hij werd ook meermaals opgenomen in het ziekenhuis, daarmee dat soms de correspondentie welke naar zijn privé adres verstuurd werd ons niet of laattijdig bereikt.

Dit is ook de reden waarom hij geen opleidingen meer volgde de laatste jaren.”

(inbreuk op artikel 36 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. te hebben nagelaten uw kantoor persoonlijk en daadwerkelijk te organiseren op een wijze die u toelaat uw verantwoordelijkheid te kunnen opnemen, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat de antwoorden op de vragen die u in het kader van het vooronderzoek werden gesteld steevast door medewerkers;

- het feit dat u nalaat te antwoorden op de bij schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 10 november uitdrukkelijk gestelde vraag naar hoe uw kantoor is georganiseerd en op welke wijze u toezicht houdt op uw aangestelden;

- de mail d.d. 14 september 2017 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin zij stelt:

“Mr. (...) sukkelde de laatste jaren redelijk met zijn gezondheid. Hij werd ook meermaals opgenomen in het ziekenhuis, daarmee dat soms de correspondentie welke naar zijn privé adres verstuurd werd ons niet of laattijdig bereikt.

[...]

Is het mogelijk mij te laten weten wat hij verder kan/moet ondernemen om alsnog in orde te blijven met jullie regelgeving?”

(inbreuk op artikel 4 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. te hebben nagelaten de stage van uw stagiair, mevrouw (...), op een deugdelijke wijze op te volgen en persoonlijk te begeleiden, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. en 2. vermelde punten;

- het feit dat u nalaat te antwoorden op de bij schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 10 november uitdrukkelijk gestelde vraag naar de wijze waarop u de stage van mevrouw (...) opvolgt

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op de artikelen 16 §4, 19 en 20 §1 van het K.B. van 23 juli 2013 tot goedkeuring van het stagereglement van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, B.S. 6 september 2013).

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, de vordering en het verweer ter zitting.

Enerzijds luiden de klokken een divers geluid. Aangeklaagde is ingevolge gezondheidsproblemen weerhouden tot activiteit. Tegelijk, dan wel niettegenstaande, wordt gescandeerd dat hij heel nauw en persoonlijk betrokken is in alle verbonden eigen vennootschappen.

1.

De stage van Mevr. (...) kan niet zomaar afgedaan worden als niet begonnen en aldus niet beëindigd, nu de administratieve gegevens bewijzen dat dit wel degelijk een inschrijving betrof gedurende een termijn van 6 maanden.

Het verweer duidt afdoende op afwezigheid van enige persoonlijke en deugdelijke opvolging zodat de inbreuk op art. 1 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 vast staat.

2.

Voorts aangaande de permanente vorming luidde het verweer klaar en duidelijk erkennend, zodat evenzo de inbreuk op art. 36 van voornoemde plichtenleer afdoende vaststaat.

3.

De persoonlijke en daadwerkelijke betrokkenheid bij de organisatie van het kantoor, zoals opgelegd bij art. 4 van voornoemde plichtenleer kan niet zonder meer worden aangenomen op grond van een mondeling verweer dat er wel 10-tal vennootschappen/ondernemingen gevoerd worden.

De leden van de U.K. menen in voorliggend dossier dat de inbreuken manifest vast staan en er geen gegevens voorliggen die het tegendeel bewijzen.

4.

Thans anno 2018 is er inmiddels totale omissie en wordt er sedert 01.01.2016 geen enige vorming gevolgd.

5.

Het nalaten enig antwoord te bieden op de vragen van het instituut, dan wel een inhoudsloos bericht van een medewerker/aangestelde, wijst op een de facto afwezigheid. Een persoonlijke en nauwe verbondenheid kan niet ten allen tijde als 'gedelegeerd' en door anderen uitgevoerd, dan wel niet, worden aanvaard.

6.

De leden van de U.K. juichen elke aangeslotene een goede en gezonde ondernemingsgeest toe in een gezond lichaam/dan wel vennootschap(pen).

De leden van de U.K. menen evenwel dat elke aangeslotene gehouden is zich te conformeren naar de deontologische voorschriften en dat deze moeten nageleefd.

In de gegevens aangaande het voorliggend dossier van aangeklaagde, zien de leden van de U.K. dat deze niet zijn nageleefd en menen dergelijke vaste gegevens/feiten niet zomaar te kunnen, noch te mogen aanvaarden.

De leden van de U.K. menen dat een passende sanctie vereist is als volgt :

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven en menen dat aangeklaagde de sanctie van 4 maanden schorsing moet worden opgelegd, waarvan 3 maanden effectief en 1 maand met uitstel onder de voorwaarde van het volgen van 40 uren permanente vorming (met uitsluiting van e-learning) en dit binnen het jaar.

Dat aangeklaagde gehouden is tot voorlegging van bewijs van het volgen van de nodige vorming op eigen initiatief,

**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 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 **4 maanden schorsing, waarvan 3 maanden effectief en 1 maand met uitstel, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 40 uren** die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal binnen de 12 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.

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 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; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen gedurende de schrappingsperiode.

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

(...)