

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4168**

Van 1 april 2022

Dossier : T12480

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-bemiddelaar zou gelden van de derdenrekening van het kantoor hebben overgeschreven zonder dat duidelijk is waar de overgeschreven bedragen op slaan, zonder dat duidelijk is of het om bedragen gaat die u conform instructie van uw opdrachtgever of een betrokken partij of gerechtelijke beslissing mocht overschrijven, zonder dat duidelijk is of het om voorschotten of waarborgen ging en zonder dat u aantoonde dat dit om commissiegelden zou gaan waarvoor correct gefactureerd werd. Op de zitting verklaart de raadsman van de aangeklaagde dat het gehele financieel beheer is uitbesteed aan een externe account die de gelden in bulk overzet van de derdenrekening naar de kantoorrekening. De leden van de Uitvoerende Kamer geven mee dat zelfs waar met 'aangestelden'/'uitvoerders' gewerkt wordt, dit niet de verantwoordelijkheid in hoofde van aangeklaagde ontnemt. Sanctie: 3 maanden schorsing en het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren aangaande de derdenrekening.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier, geeft aan dat aangeklaagde zich te (...) begeeft, er niet echt mee bezig is, doch wel over een volmacht beschikt over de derdenrekening en vordert dat aangeklaagde de maatregel van schrapping zou worden opgelegd. Geeft aan dat deze beschikt over een blanco tuchtrechtelijk verleden.

Gelet op de gewijzigde samenstelling van de Uitvoerende Kamer wordt de behandeling ab ovo hernomen.

(...) en (...) betreft een ander verhaal.

Er wordt gesteld als zou er gesjoemel zijn met de derdenrekening; dit klopt niet, misschien is het verkeer niet transparant genoeg.

Het gehele financieel beheer is uitbesteed aan een externe account (die komt op dinsdag en donderdag); het is deze die de gelden overzet van de derdenrekening naar de kantoorrekening. Dit gebeurde in 'bulk'.

Doet het nu wel individueel, was zich van geen kwaad bewust.

Zie overzicht van de boekhouder voor een deel van de incriminatieperiode.

Ik heb sinds gisteren de verklaring van de boekhouder; alle facturen die daar tegenover staan.

De vraag is enkel waarom dit niet eerder individueel gebeurde.

Er zijn geen klachten van consumenten.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt bemerkt dat de cijfers niet kunnen kloppen, u komt telkens op 'nul'.

Het bedrag van de facturen ligt hoger, in 'bulk' klopt het wel.

De volmacht aan de bedienden (...), vind ik geen probleem.

Aangaande de volmacht aan de bediende; bij materiële vergissing werd er teruggestort, dit blijkt uit de bankgegevens..

Er zijn 4 transacties naar (...); dit betreft de vastgoedvennootschap van de heer (...), o.m. het pand (...).

Dhr. (...) heeft geen mandaat binnen de vennootschap; deze ging vastgoedactiviteiten ontwikkelen te (...).

Deze is aandeelhouder, niet betrokken bij de activiteiten van de bestuurder.

Hij heeft wel een volmacht; doch er ligt de verklaring voor dat de boekhouder alle transacties verricht.

Het financieel gebeuren gebeurt op het kantoor te (...) door de boekhouder.

(...) deed stage, niet in de regio; geheel los van (...).

(...) is nooit op het kantoor van (...) geweest.

Wij vragen de vrijspraak.

(...) betreft een aangestelde van het boekhoudkantoor; een bediende/stagiair sinds eind 2018.

(...) is een vroeger personeelslid die de boekhouding deed en al jaren niet meer in dienst is.

(...); is de vader van (...), deze is niet actief binnen de vennootschap omdat men klant bij Belfius werd, is deze een volmacht gegeven.

Op vraag of de vennootschappen de jaarrekening hebben neergelegd - blijkens vaststelling zou geen van de vennootschappen na 2016 nog jaarrekeningen hebben neergelegd ? Hoe komt dit ? Hierop werd uitermate verwonderend gereageerd op deze vraag, doch wel de mogelijkheid geboden om deze nog over te maken voor 16.00 u. met oog op de sluiting van de debatten.

Op toesturing van voorliggende gegevens na, werden de debatten gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/03/2022** en trekt zich terug voor beraadslaging.

Ingevolge enkele administratieve gegevens diende de uitspraak uitgesteld naar 01/04/2022.

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. T12480

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de activiteiten van het kantoor (...) bv in de periode van 3 januari 2019 tot en met 11 mei 2021 gelden van de BELFIUS-derdenrekening van het kantoor (...) bv met nr. (...) naar:

a. de kantoorrekening van (...) bvba met nr. (...);

b. de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv, vennootschap waar uw bediende met machtiging op voormelde derdenrekening (...) zaakvoerder van is;

c. de persoonlijke rekening met nr. (...) op naam van uw bediende (...);

te hebben overgeschreven zonder dat duidelijk is waar de overgeschreven bedragen op slaan, zonder dat duidelijk is of het om bedragen gaat die u conform instructie van uw opdrachtgever of een betrokken partij of gerechtelijke beslissing mocht overschrijven, zonder dat duidelijk is of het om voorschotten of waarborgen ging en zonder dat u aantoont dat dit om commissiegelden zou gaan waarvoor correct gefactureerd werd, meer bepaald:

- 9000 EUR op 3 januari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 3000 EUR op 8 januari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 2600 EUR op 17 januari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 59000 EUR op 22 januari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 6000 EUR op 24 januari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 20000 EUR op 29 januari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 43000 EUR op 31 januari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 14500 EUR op 5 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 27000 EUR op 7 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 16000 EUR op 12 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 32500 EUR op 14 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10200 EUR op 18 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 5500 EUR op 19 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 1650 EUR op 20 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 1600 EUR op 21 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 8000 EUR op 26 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 27 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 16000 EUR op 28 februari 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 60000 EUR op 5 maart 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 35000 EUR op 7 maart 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 46000 EUR op 12 maart 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 20000 EUR op 14 maart 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 50000 EUR op 26 maart 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 11000 EUR op 26 maart 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 28 maart 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;

- 20000 EUR op 2 april 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 1600 EUR op 2 april 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 5000 EUR op 15 april 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 31000 EUR op 18 april 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 23000 EUR op 23 april 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 19000 EUR op 25 april 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 13000 EUR op 30 april 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 16000 EUR op 2 mei 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 40000 EUR op 7 mei 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 2000 EUR op 7 mei 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 52000 EUR op 7 mei 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 22000 EUR op 14 mei 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 17000 EUR op 16 mei 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 20000 EUR op 23 mei 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 35000 EUR op 4 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 35000 EUR op 6 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 5000 EUR op 12 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 11000 EUR op 13 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 12000 EUR op 17 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...);
- 14000 EUR op 18 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 26000 EUR op 20 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 38000 EUR op 25 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 4000 EUR op 27 juni 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 35000 EUR op 2 juli 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 13000 EUR op 4 juli 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 12000 EUR op 9 juli 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 61000 EUR op 16 juli 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 46000 EUR op 23 juli 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 13000 EUR op 15 juli 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 30000 EUR op 1 augustus 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 12000 EUR op 6 augustus 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;

- 500 EUR op 7 augustus 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 45000 EUR op 13 augustus 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 11000 EUR op 20 augustus 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 20000 EUR op 22 augustus 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 3 september 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 26500 EUR op 3 september 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 8000 EUR op 3 september 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 60000 EUR op 10 september 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 5000 EUR op 12 september 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 26000 EUR op 17 september 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 8000 EUR op 24 september 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 50000 EUR op 1 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 15000 EUR op 1 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 18000 EUR op 3 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 6500 EUR op 14 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 25000 EUR op 15 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 3000 EUR op 15 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 25000 EUR op 21 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 35000 EUR op 22 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 25000 EUR op 22 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 23 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 13000 EUR op 23 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 20000 EUR op 29 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 11000 EUR op 31 oktober 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 25000 EUR op 5 november 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 2000 EUR op 5 november 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 11000 EUR op 12 november 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 21000 EUR op 19 november 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 24000 EUR op 26 november 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 3 december 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;

- 25000 EUR op 3 december 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 5 december 2019 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 2 januari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 10000 EUR op 9 januari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 8000 EUR op 16 januari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 17 januari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 23 januari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 28 januari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 30 januari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 4 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 8000 EUR op 4 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 6000 EUR op 6 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 6000 EUR op 11 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 6000 EUR op 11 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 3000 EUR op 11 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 13 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 18 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 18 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 15000 EUR op 20 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 17000 EUR op 20 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 26000 EUR op 25 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 21000 EUR op 27 februari 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 2 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 7500 EUR op 3 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 2900 EUR op 4 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 5 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 6 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 7500 EUR op 10 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 10 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 12 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 7000 EUR op 17 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;

- 20000 EUR op 17 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 20 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 65000 EUR op 31 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 31 maart 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 15000 EUR op 28 april 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 9000 EUR op 5 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 7 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 9000 EUR op 18 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bvba;
- 3200 EUR op 19 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 20 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 40000 EUR op 26 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 26 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10500 EUR op 29 mei 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 15000 EUR op 2 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 18000 EUR op 4 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 11000 EUR op 8 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 24000 EUR op 9 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 9 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 65000 EUR op 11 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 45000 EUR op 16 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 16 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 18 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 23 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 11000 EUR op 25 juni 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 2 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 9 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 15000 EUR op 14 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 16 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 2000 EUR op 16 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 19000 EUR op 23 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;

- 60000 EUR op 28 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 30 juli 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 35000 EUR op 4 augustus 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 35000 EUR op 6 augustus 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 11 augustus 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 13 augustus 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 80000 EUR op 25 augustus 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 27 augustus 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 1 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 1 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 3 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 4000 EUR op 3 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 65000 EUR op 15 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 17 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 22 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 24 september 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 40000 EUR op 6 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 24000 EUR op 8 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 13 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 2000 EUR op 20 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 2000 EUR op 22 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 8000 EUR op 27 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 35000 EUR op 29 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 3000 EUR op 29 oktober 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 17000 EUR op 3 november 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 2000 EUR op 5 november 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 24000 EUR op 6 november 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 10000 EUR op 12 november 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 26 november 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 13000 EUR op 2 december 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 24000 EUR op 8 december 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;

- 9000 EUR op 10 december 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 3500 EUR op 21 december 2020 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 40000 EUR op 5 januari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 6000 EUR op 7 januari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 4000 EUR op 12 januari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 7000 EUR op 19 januari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 18500 EUR op 21 januari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 19000 EUR op 26 januari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 29 januari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 27000 EUR op 2 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 34000 EUR op 4 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 20000 EUR op 8 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 24000 EUR op 9 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 24000 EUR op 16 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 43000 EUR op 18 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 60000 EUR op 23 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 16000 EUR op 25 februari 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 28000 EUR op 4 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 18000 EUR op 9 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 11 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 42000 EUR op 16 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 18000 EUR op 18 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 15000 EUR op 23 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 24000 EUR op 25 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 15000 EUR op 30 maart 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 25000 EUR op 1 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 15000 EUR op 6 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 6500 EUR op 8 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 8 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 12000 EUR op 13 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;

- 10000 EUR op 13 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 6000 EUR op 15 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 46000 EUR op 20 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 8000 EUR op 22 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 30000 EUR op 27 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 30000 EUR op 29 april 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 30000 EUR op 4 mei 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 5000 EUR op 4 mei 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- 34000 EUR op 11 mei 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) bv;

wat tevens op een niet transparante wijze van beheer van uw derdenrekeningen en fusie, compensatie en eenheid tussen uw derdenrekeningen en uw andere bankrekeningen duidt, en er op wijst dat u leningen van op uw derdenrekening aan derden toestond, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 17 mei 2021 met verslagnummer 2021//T12480 n.a.v. het plaatsbezoek op 17 mei 2021 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;
- het overzicht van de verrichtingen in de periode van 1 januari 2019 tot en met 10 juni 2021 op de BELFIUS-derdenrekening met nr. (...) op naam van (...) bv;
- het attest d.d. 29 juni 2021 vanwege BELFIUS m.b.t. de volmachthouders op de derdenrekening met nr. (...) op naam van (...) bv waaruit blijkt dat de heer (...) volmachtouder is

(inbreuk op artikel 1 en 29 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 2 en 3, 2° en 3° van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V., en op art. 461 Sw.).

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 is opgeroepen ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 29 van de plichtenleer zoals opgenomen en bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op de artn. 2 en 3, 2°, 3° van de richtlijn betreffende de derdenrekening alsook op art. 461 SW.

Verwijzend naar de gegevens in het dossier.

1.

Vooreerst moet gesteld dat aangeklaagde in zijn hoedanigheid van erkend vastgoedmakelaar beschikt over een volmacht over de desbetreffende derdenrekening van de N.V. (...).

Stellen als dat dit louter een ‘formeel’ en te hekelen gegeven betreft, verwijzend naar diens activiteiten (o.m. stage regio ...), overtuigd niet.

Stellen als dat de materiële uitvoeringen gebeuren door een aangezocht accountant, ontnemt deze zijn verantwoordelijkheid niet.

Stellen als dat hij binnen de vennootschap geheel en louter als ‘aandeelhouder’ fungeert en geen bestuursfuncties geniet, kan gelet op voornoemde ‘volmacht’ niet overeind blijven.

2.

Waar aangeklaagde zich eertijds geroepen voelde om zich met (‘erkend’) BIV nummer als gevolmachtigde te laten opnemen voor de derdenrekening van de N.V. (...), houdt inherent samen aan diens eigen deontologische plichten.

3.

De aanzet/reden waarom en op moment dat aangeklaagde zich geroepen voelde om zich als volmachthebber van de derdenrekening van de N.V. (...) te laten registreren, is ‘flou’.

Dit volgt niet louter uit ‘aandeelhouderschap’ middels de B.V. (...).

Dan wel dat kan worden aangenomen dat dit een specifieke ‘keuze’ en ‘wil’ betrof van aangeklaagde.

Voorts is aangeklaagde, in zijn hoedanigheid van erkend vastgoedmakelaar, verplicht in te staan dat de derdenrekening waarover hij een volmacht beschikt, enkel verrichtingen betreft die geheel overeenkomstig art. 29 van de derdenrekening geschieden, quod non in casu.

Het verhaal als dat de ‘accountant’ verrichtingen uitvoert ‘in bulk’ is geenszins in overeenstemming met de nodige transparantie van elke verrichting.

Dat de accountant alles uitvoert, ontnemt niet dat deze hiertoe ‘aangezocht’ werd en in wezen ‘in dienst/opdracht’ werkt.

4.

In verwijzing naar art. 29, alsook naar de richtlijn en de daarin opgenomen artn. 2 en 3, 2° en 3°, moet gesteld dat de resem verrichtingen hier überhaupt en in geen enkel opzicht aan voldoen.

Evenmin kan gesteld als zou aangeklaagde in zijn ‘niet handelen’ zich hebben gedragen conform de voorschriften van art. 1 van de deontologie.

Derhalve worden de tenlasteleggingen in hoofde van aangeklaagde weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Geen van de leden van de U.K. is geneigd aan te nemen als zou aangeklaagde geheel en louter toevallig als ‘volmachtouder’ van de derdenrekening is aangeduid.

Geen van de leden van de U.K. kan aanvaarden als zou aangeklaagde in zijn hoedanigheid van 'aandeelhouder' en 'volmachthebber' zich nooit eerder hebben gebogen over de verrichtingen zoals die prijken uit o.m. de oproeping.

Zelfs in het geval aangeklaagde - louter en alleen als 'geldschietter' zou hebben gefungeerd - ontnemt dit niet zijn erkend vastgoedmakelaarschap, noch de daaraan verbonden nodige gehoudenheid tot de deontologie en de richtlijn.

Zelfs waar met 'aangestelden'/'uitvoerders' gewerkt wordt, ontnemt dit niet de verantwoordelijkheid in hoofde van aangeklaagde.

T.o.v. aangeklaagde wordt aanvaard dat deze niet de eigenlijke uitvoerder is, hoewel de verrichtingen middels derdenrekening en de verrichtingen nodig overeenkomstig de deontologie en richtlijn gelden in zijnen hoofde.

De leden willen aannemen dat aangeklaagde geen actieve deelname moet worden toebedeeld in het te beschimpen gebeuren aan verrichtingen strijdig aan de deontologie en de richtlijn.

De leden van de U.K. blijven benadrukken dat de deelname als 'aandeelhouder' niet aanwijzend is, doch wel deze als 'volmachthouder'. Dan wel 'macht' ten einde toe te zien en de plicht in opvolging tot het louter toelaten dat de uitvoeringen conform de deontologie geschieden, niet navenant heeft uitgevoerd en zelfs totaal heeft nagelaten.

Reden waarom de leden oordelen als volgt en menen passend;

**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 tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **3 maanden 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren aangaande de derdenrekening**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 31 december 2022** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.