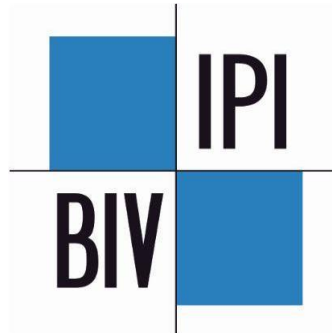


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. (...)**

verstek

Van 16 januari 2015

Dossier : T6071

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

Samenvatting:

De overeengekomen schriftelijke afspraak naar aanleiding van het niet doorgaan van een huurovereenkomst werd door de makelaar niet nageleefd. Tevens werd diens BIV-erkenningsnummer ter beschikking gesteld van een bediende die tevens aandeelhouder en gedelegeerd bestuurder was.

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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T6071

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. in de periode van 20 december 2013 tot heden in het kader van de verhuring van een appartement gelegen te (...) vanwege de kandidaat-huurder, de heer (...), een bedrag van 2.700€ te hebben ontvangen, waarvan u - naar aanleiding van het niet doorgaan van de huur - hebt nagelaten de som van 1.350€ over te maken aan de rechthebbende, hetgeen blijkt uit:

- een mail van 6 januari 2014 vanwege de heer (...): “ (...) op 20 dec 2013 heb ik 1350 euro cash aan meneer (...) betaald.

Ik zei tegen hem de resterende bedrag ga ik geven wanneer ik de sleutel krijg, maar hij zei zolang hij de geheel bedrag niet heeft kan hij niet de eigenaar vragen voor een handtekening op de huur contract.

Op 31 dec 2013 zei meneer dirk dat hij naar breda NL moet komen en hij kan t bedrag ophalen, dus toen hebben we bij IKEA delft afgesproken en daar kwam hij met zn zoon t geld op te halen. En had ook definitief huur contract meegebracht en daarop heb ik mn handtekening gezet. En hij had gezegd hij laat nog dezelfde middag handtekening van de eigenaar laten zetten en de huur contract naar mij toe te mailen. Ik bleef maar wachten dat heeft hij niet gedaan nog steeds niet”.

- een belofte van uw medewerker, de heer (...), van 30 januari 2014: “*Hiermee verklaar ik akkoord te gaan met de wederzijdse toestemming van het kontrakt opgemaakt op 20/12/2013 betreffende de huur van het appartement gelegen (...) te vernietigen*

Overeengekomen met de heer (...) dat de betaalde borg zal teruggestort worden op rek (...)”.

- een mail van 10 maart 2014 van uw medewerker, de heer (...): “*Beste (...), zoals ik je telefonisch al zei ben ik vandaag terug uit vakantie ! Ik zal het overige geld overmaken ! Voor uw informatie, ik ben degelijk de gedelegeerd bestuurder en aandeelhouder van nv (...) en (...) en geen charlatan !*”.

(inbreuk op de artikelen 1 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

2. in de periode van 20 december 2013 tot heden te hebben nagelaten de door u ontvangen huurgelden op de derdenrekening te plaatsen (inbreuk op de artikelen 1, 28 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

3. in de periode van 5 oktober 2013 tot heden binnen de vennootschap nv (...) uw BIV-erkenningsnummer ter beschikking te hebben gesteld van een niet erkende derde, de heer (...), teneinde deze toe te laten de reglementeerde activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen, minstens binnen voornoemde vennootschap de reglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met de heer (...), die niet gerechtigd is deze activiteit uit te oefenen, zoals blijkt uit:

- uw benoeming tot bestuurder van de nv (...) (bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 20 maart 2012);

- de benoeming van de heer (...), aandeelhouder, tot bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de nv (...) (bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 22 oktober 2012);

- een bedienendovereenkomst d.d. 15 februari 2013 afgesloten tussen de nv (...) en de heer (...);

(inbreuk op de artikelen 1 en 22 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens ook inbreuk op de artikelen 2, 5, 8 en 10 van de wet van 10 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar);

4. in de jaren 2012 en 2013 te hebben nagelaten aandacht te besteden aan uw beroepsvervolmaking als vastgoedmakelaar (inbreuk op de artikelen 1 en 36 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

5. blijkt te hebben gegeven van een gebrek aan respect en ontzag jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten alle informatie en documenten over te maken die u werden gevraagd bij brief van 10 maart 2014, 15 april 2014 en 29 april 2014 vanwege de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Met betrekking tot inbreuk 1 staat duidelijk in de in de oproeping aangehaalde stukken te lezen dat de makelaar een bedrag van 1.350 euro niet terugbetaalde. Op geen enkele wijze kan aanvaard worden dat de financiële regeling van dossiers niet correct verloopt. Elke afhouding van gelden buiten het normale commissieloon dient verantwoord te worden

Dit feit is bewezen.

Meteen wordt daarmee ook aangetoond dat de gelden niet op een derdenrekening werden geplaatst. Een makelaar is verplicht elke som die hem niet toekomt op zijn derdenrekening te parkeren, zodat een correcte verwerking mogelijk is.

Feit 3 is eveneens bewezen, nu blijkt dat Dhr. (...) naast een arbeidsovereenkomst ook zou beschikken over aandelen en op 5.10.2013 als zaakvoerder is aangesteld.

Verder wordt een enkele opleiding verantwoord en wordt simpelweg aan het BIV niet geantwoord. Dergelijke houding toont niet alleen elke desinteresse voor vervolmaking en de tuchtoverheid, bovendien wijst dit erop dat de aangeklaagde zich niet wenst te houden aan de regels.

3. STRAFMAAT:

Het afhouden van gelden zonder verantwoording wordt steeds bijzonder streng gestraft.

Als men daarnaast ook zijn nummer leent aan derden, die geen BIV-erkenning beschikken, overtuigt men de Uitvoerende Kamer dat men zich niet wenst te schikken naar de regels van het beroep.

Dat men zich bovendien niet wenst bij te scholen en zich niets aantrekt van de brieven en aanmaningen van de tuchtoverheid, laat staan van de oproepingen, wijst op een gevaarlijke ingesteldheid die het beroep ongetwijfeld schaadt.

De sanctie van schrapping is dan ook op zijn plaats.

**OP DEZE GRONDEN
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 hem uit dien hoofde de sanctie op van **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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)**.

Zegt voor recht dat het hem 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) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.