

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

verstek

Van 5 september 2014

Dossier : T6814-T7126

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

Samenvatting:

Syndicus: financieel wanbeheer - uitoefening van het beroep tijdens een schorsing van 24 maanden (tuchtsanctie eerder opgelegd door het BIV)

(...)

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. T6814

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-beheerder in het kader van het beheer van de Residentie (...), gelegen te (...), in de periode van tot 18 april 2013 u schuldig te hebben gemaakt aan financieel wanbeheer, meer bepaald aan:

- a. cash opnames van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-eigenaars (...);
- b. het vermengen van gelden van de Vereniging van Mede-eigenaars (...) met gelden van de Vereniging van Mede-eigenaars (...)(nvdr: andere VME);
- c. het nalaten de achterstallige bijdragen van mede-eigenaars in te vorderen

en u op een dergelijke wijze te hebben georganiseerd dat u een derde, de heer (...), in de mogelijkheid stelde een dergelijk wanbeheer te voeren door het toelaten dat de heer (...) enige volmachtdrager was op de zichtrekening van de Vereniging van Mede-eigenaars (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- het verslag van de Algemene Vergadering d.d. 18 april 2013 van de Vereniging van Mede-eigenaars (...);

- uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 14 oktober 2013 waarin u stelt:

“Wat de dossiers in de (...)straat betreft moet u weten dat dit een ingewikkeld gebouwencomplex is dat steeds met elkaar verbonden blijft.

[...]

Nutsvoorzieningen en algemene kosten zoals verzekeringen en dergelijke komen op de een of de andere waarna later de splitsingen plaatsvinden.

Het is dus steeds een kluwen en discussie om een en ander correct volgens de commissarissen te regelen.

Dit zal ook steeds in de toekomst zo blijven.

De entiteiten (...)traat (nummers)(...) en (nummers)(...) zijn ook binnen ons beheer en ook daar loopt alles zoals geruime tijd. Telkens bij controle , welke wij opvragen om uit te voeren, van een of andere “ (...) “ worden dan de zaken naar elkaar toe rechtgezet.”;

- uw mail aan de Uitvoerende Kamer d.d. 11 januari 2011 waarin u stelt:

“Bepaalde zaken hebben zich voorgedaan in een periode dat ikzelf nog niet of vrij recent verbonden was met het kantoor (...) en buiten mijn weten uitgevoerd door een inmiddels ex-medewerker.”

(inbreuk op artikel 1, 4, 69, 70 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 577-8 §4, 5° B.W. en op artikel 461 Sw.).

Dossier nr. T7126

2. in uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van het beheer van de Residentie (...), gelegen te (...), in de periode van 12 juli 2012 tot 21 november 2013 een onregelmatig financieel beheer te hebben gevoerd en gelden van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) te hebben overgeschreven op de rekening van uw vennootschap (...) nv met nr. BE52 (...) zonder dat u hiervoor toelating had, hetgeen blijkt uit de verscheidene rekeningoverzichten van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...), inzonderheid uit volgende verrichtingen:

- de overschrijving 034 d.d. 12 juli 2012 t.w.v. 1000 EUR van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) naar de rekening van (...) nv met nr. BE52 (...);

- de overschrijving d.d. 7 november 2012 t.w.v. 1000 EUR van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) naar de rekening van (...) nv met nr. BE52 (...);

- de overschrijving d.d. 28 december 2012 t.w.v. 1000 EUR van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) naar de rekening van (...) nv met nr. BE52 (...);

- de overschrijving d.d. 4 april 2013 t.w.v. 1000 EUR van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) naar de rekening van (...) nv met nr. BE52 (...);

- de overschrijving d.d. 25 april 2013 t.w.v. 1000 EUR van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) naar de rekening van (...) nv met nr. BE52 (...);

- de overschrijving d.d. 7 oktober 2013 t.w.v. 1000 EUR van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) naar de rekening van (...) nv met nr. BE52 (...);

- enerzijds de overschrijving d.d. 21 november 2013 t.w.v. 3000 EUR van de spaarrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE57 (...) naar de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...), en vervolgens de overschrijving op diezelfde dag t.w.v. 3000 EUR van de zichtrekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars (...) met nr. BE69 (...) naar de rekening van (...) nv met nr. BE52 (...)

(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, op artikel 577-8 §4, 5° B.W. en op artikel 461 Sw.);

3. tijdens de duur van de schorsing van 24 maanden (een aanvang nemend op 6 juli 2013 om te eindigen op 5 juli 2014) die U bij wijze van tuchtstraf door de beslissing nr. (...) dd. 5 juli 2013 van de Kamer van Beroep van het BIV werd opgelegd, de activiteiten van vastgoedmakelaar, zoals gedefinieerd in artikel 3 van het Koninklijk Besluit dd. 6 september 1993, als zelfstandige, in hoofdberoep of bijberoep, te hebben uitgeoefend, hetgeen blijkt uit:

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. 14 oktober 2013 waarin wordt vermeld dat de heer (...) op 1 oktober 2013 wordt ontslagen als afgevaardigd bestuurder van de nv (...) en u met ingang van diezelfde datum wordt benoemd tot afgevaardigd bestuurder van de nv (...);

- uw mail d.d. 28 november 2013 aan de heer (...) waarin u een overzicht van de laatste boekingen en openstaande rekeningen van de Residentie (...), residentie in beheer bij de nv (...), overmaakt:

- uw mail d.d. 11 december 2013 aan de heer (...) waarin u een overzicht van de geregistreerde betalingen binnen de Residentie (...) overmaakt en ondertekend als:

(...) (nvdr: naam)

(...) (nvdr: logo)

- de print van de website [www.\(...\).be](http://www.(...).be) d.d. 19 maart 2014 waarop u staat vermeld bij de bedrijfsgegevens met uw BIV-nr. (...)

(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 artikel 9 van de wet van 1 maart 1976).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Dhr. (...) voert geen enkel verweer tegen de aangedragen inbreuken.

Enig verweer lijkt ook niet noodzakelijk, gezien het dossier correct de inbreuken aantoont en staaft.

De feiten zijn dan ook bewezen.

3. STRAFMAAT:

De ingesteldheid van de aangeklaagde doet toch ernstige vragen stellen over de eer en de waardigheid van de aangeklaagde om de activiteit van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Kan een makelaar aan zet blijven wanneer hij de sancties van het B.I.V. niet respecteert ?

Waar de tuchtoverheid van het B.I.V. er naar streeft om eerder corrigerend te werk te gaan in plaats van sanctionerend, is duidelijk dat de aangeklaagde zich niet wil aanpassen en het instituut om de tuin leidt ten eigen behoeve.

Zelfs bij zijn verdediging van deze opmerkelijke feiten, weigert hij zijn medewerking te geven aan het instituut en de gevraagde gegevens over te maken.

Wanneer dan ook nog blijkt dat de aangeklaagde zich verrijkt op basis van derdengelden die hem niet toebehoren, moet onmiddellijk ingegrepen worden om alle verdere schade ten aanzien van consumenten te vermijden.

Het staat vast dat de aangeklaagde geen ernstige sanctie meer kan ontlopen, zoniet definitief van de lijst van vastgoedmakelaars moet verwijderd, zoals door de assessor ook was gevorderd.

De Uitvoerende Kamer is van oordeel dat een schrapping de enige passende sanctie is.

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).**