

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3089**

Van 24 februari 2017

Dossier : T(...)

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar vervalste facturen en wendde gelden van derden voor eigen doeleinden aan. De Uitvoerende Kamer tilt zeer zwaar aan dergelijke fouten en legt een schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars als sanctie op.

(...)

1. 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. (...)

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar de eer en de waardigheid die inherent zijn aan het beroep te hebben geschonden door facturen te hebben vervalst en gelden van derden bedrieglijk voor eigen doeleinden te hebben aangewend, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de factuur namens advocatenkantoor (...) met nr. (...) d.d. 21 maart 2012 waarin de Residentie (...) verzocht wordt 1064,50 EUR op de rekening met nr. (...) te storten, terwijl het werkelijke rekeningnummer van dit kantoor (...) is;

- de factuur namens advocatenkantoor (...) met nr. (...) d.d. 23 mei 2012 waarin u verzocht wordt 228,89 EUR op de rekening van dit kantoor met nr. (...) te storten;

- het afschrift van de verrichtingen van op de rekening met nr. (...) op naam van VME RESIDENTIE (...) waaruit blijkt dat u op 22 juli 2012 vertegenwoordigingskosten in een privé-zaak ten belope van 228,89 EUR door voormelde residentie aan het advocatenkantoor (...) liet betalen;

- de staat van kosten en ereloon d.d. 15 juli 2013 ten belope van 3141,60 EUR, zagezegd van Mter. (...), maar met vermelding van het rekeningnummer (...);

- de staat van kosten en ereloon d.d. 15 juli 2013 ten belope van 1693,40 EUR, zagezegd van Mter. (...) maar met vermelding van het rekeningnummer (...);

- de factuur namens advocatenkantoor (...) met nr. (...) d.d. 5 februari 2015 waarin de Residentie (...) verzocht wordt 6077,83 EUR op de rekening met nr. (...) te storten, terwijl het werkelijke rekeningnummer van dit kantoor (...) is;

- de overeenkomst d.d. 2 april 2015, afgesloten tussen enerzijds de heer (...) en bvba (...) en anderzijds uzelf, waarin u erkent gelden van cliënten van bvba (...) valselijk te hebben gefactureerd en voor eigen doeleinden te hebben aangewend

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 196 en 461 Sw.).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde wordt vervolgd omdat hij bedrieglijk gelden van derden voor eigen doeleinden heeft aangewend.

Uit het voorliggend dossier blijkt de tenlastelegging, welke ook als dusdanig erkend wordt door aangeklaagde.

Het aanwenden van gelden van derden door eigen doeleinden is TOTAAL onverenigbaar met de uitoefening van het beroep van erkend vastgoedmakelaar-syndicus. Gelden van derden behoren NIET tot het vermogen van de syndicus en mogen door deze NIET aangewend worden voor andere doeleinden dan voor rekening en ten behoeve van cliënten.

3. STRAFMAAT:

De Kamer tilt zeer zwaar aan dergelijke fouten, die de vertrouwensrelatie die noodzakelijkerwijze moet kunnen bestaan tussen een syndicus en zijn cliënt, totaal onmogelijk maakt.

Om die reden meent de Kamer dat in casu een schrapping de meest aangewezen sanctie is.

OP DEZE GRONDEN BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012 DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

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 **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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.