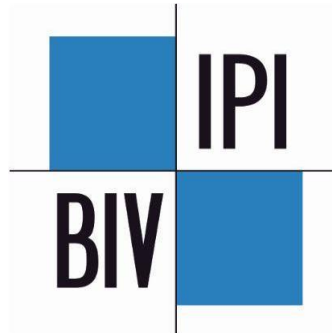


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2948**

**verstek**

Van 3 juni 2016

Dossier : T(...)

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

(...)

### Samenvatting:

*1. De vastgoedmakelaar liet na het gedeeltelijk voorschot die zij had ontvangen door te storten aan de notaris. 2. De vastgoedmakelaar had er evenmin op toegezien dat het volledig voorschot door de koper werd betaald. 3. De vastgoedmakelaar werkte niet mee aan het tuchtonderzoek. Beklaagde werd tuchtrechtelijk geschrapt van de ledenlijst en kan logischerwijs ook niet langer als stagemeeester optreden.*

(...)

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. T(...)

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. minstens in de periode van 5 september 2014 tot 23 januari 2016 te hebben bemiddeld bij de verkoop van een pand gelegen te (...) en in dit kader op 11 juni 2015 vanwege de koper, de heer (...), een deel van het voorschot ten belope van 12.000€ te hebben ontvangen en vervolgens te hebben nagelaten dit voorschot - naar aanleiding van het ondertekenen van de authentieke akte – te overhandigen aan de rechthebbende zodat het verlijden van de authentieke akte onbepaald diende uitgesteld te worden, zoals blijkt uit:

- de e-mail d.d. 25 oktober 2015 vanwege de heer (...) aan het B.I.V.: *“Wij hebben als verkoper een compromis getekend op datum van 11 juni 2015, de koper Dhr. (...) heeft een deel van het voorschot zijnde 12000€ betaald aan (...). De notariële akte moest verleden zijn op 08/10, uitgesteld tot 20/10 en nu uitgesteld voor onbepaalde duur aangezien (...) dat bedrag niet doorstort naar onze Notaris! Onze Notaris is (...) uit (...) en de medewerker die ons dossier behandelt en alle contacten heeft gehad met (...) is hun Notarieel Juriste Mw. (...). Mw. (...) heeft meerdere maal telefonisch en per mail gevraagd om het bedrag van 12.000€ over te schrijven op hun rekening of op de rekening van Notaris (...) uit (...) maar (...) belooft telkens dat ze het gaan doen of gedaan hebben maar tot op heden heeft niemand iets ontvangen”;*

- de verzoeken tot het bekomen van het voorschot vanwege mevrouw (...) aan (...) bij e-mail van 1 oktober 2015, 2 oktober 2015, 12 oktober 2015, 22 oktober 2015, 26 oktober 2015 en 16 november 2015;

- de niet-exclusieve bemiddelingsovereenkomst d.d. 5 september 2014;

- de e-mail d.d. 23 januari 2016 vanwege de heer (...) aan het B.I.V.: *“... het voorschot van 12.000€ is nog steeds niet doorgestort op de rekening van de notaris”;*

(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);

2. minstens in de periode van 5 september 2014 tot 8 oktober 2015 te hebben nagelaten erop toe te zien dat de koper, de heer (...), het volledige voorschot stortte, zoals blijkt uit de compromis d.d. 10 juni 2015 en uit de aanbodbelofte tot aankoop/verkoopbelofte d.d. 29 mei 2015 waarin telkens staat

vermeld dat een voorschot van 36.000€ diende gestort te worden (inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

3. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op de vraag om inlichtingen vanwege de juridische assessor d.d. 8 februari 2016 (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:**

De feiten komen bewezen voor aan de hand van het voorliggend dossier en de stukken waarnaar verwezen wordt in de oproepingsbrief.

### **3. STRAFMAAT:**

De Uitvoerende Kamer is van oordeel dat deze tenlasteleggingen bewezen zijn en dienen gesanctioneerd te worden.

Gezien de tuchtrechtelijk voorgaanden, de ernst van de feiten en het repetitief karakter ervan is de tuchtrechtelijke schraping de meest aangewezen sanctie.

## **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **schraping van de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het haar alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Hebben geoordeeld:

(...)