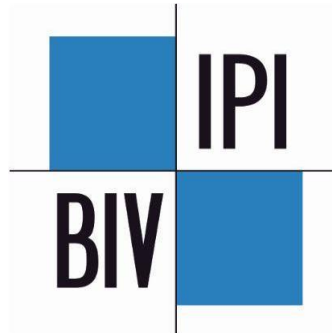


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2933**

**verstek**

Van 13 mei 2016

Dossier : T(...) –T(...)

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

## Samenvatting:

De vastgoedmakelaar liet na een ontvangen voorschot te storten op een derdenrekening. Ook stortte hij een ontvangen voorschot niet door naar cliënten. Omwille van deze feiten werd deze vastgoedmakelaar geschrapt van het tableau van vastgoedmakelaars.

(...)

**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. T(...)

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een appartement gelegen te 2170 Merksem, (...) minstens in de periode van 13 augustus 2015 tot 16 februari 2016 te hebben nagelaten een door u in het kader van voormelde verkoop ontvangen voorschot van 14500 EUR op de derdenrekening met nummer BE(...) te zetten, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het compromis d.d. 13 augustus 2015 voor voormeld pand;

- het detail van de overschrijving d.d. 3 november 2015 van een bedrag van 7000,00 EUR van de rekening met nummer BE (...) naar de derdenrekening met nummer BE (...);

- het detail van de overschrijving van een bedrag van 500,00 EUR van de rekening met nummer BE (...) naar de derdenrekening met nummer BE (...);

- het document houdende een overschrijving via BELFIUS DIRECT NET van een bedrag van 6500,00 EUR naar de derdenrekening met nummer BE (...);

- uw mail d.d. 9 november 2015 aan Mter. (...), verstuurd vanaf het adres (...)@immo(...)be en ondertekend met "Dhr. (...)" ;

(inbreuk op artikel 1, 27, 28 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 461 Sw.).

### Dossier nr. T(...)

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een huis gelegen te 2000 Antwerpen, (...) minstens in de periode van 13 december 2014 tot 16 februari 2016 te hebben nagelaten het saldo van een door u in het kader van voormelde verkoop ontvangen voorschot van 19500 EUR over te maken aan de verkoper, de heer (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de aankoopbelofte d.d. 13 december 2014 voor voormeld pand waarin is bepaald dat een voorschot van 19500 EUR is gestort op de derdenrekening bij BELFIUS met nr. BE (...);

- de factuur met nr. 2015-3KW 27 d.d. 2 juni 2015 houdende de commissie van 15000 EUR voor de verkoop van voormeld pand, waarin als bankrekeningnummer BE (...) is vermeld, samen met uw BIV-nummer (...)

- uw mail d.d. 2 juni 2015 aan mevrouw (...) waarin u stelt het saldo van de het voorschot rechtstreeks te zullen regelen met de verkoper;

- uw mail d.d. 18 juni 2015 aan de verkoper waarin u stelt dat er een vergissing is gebeurd met het rekeningnummer waarop het voorschot moest worden gestort;

- de brief d.d. 24 november 2015 van BANK J. VAN BREDA & C° waarin wordt bevestigd dat er op 11 december 2014 een voorschot van 19500 EUR op de rekening met nr. BE (...) werd gestort

(inbreuk op artikel 1, 27 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 461 Sw.).

## **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 feiten zijn onverenigbaar met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Zowel het nalaten een ontvangen voorschot te storten op een derdenrekening als het nalaten een ontvangen voorschot over te maken aan cliënten, moet leiden tot een tuchtrechtelijke schrapping. Het zijn feiten welke op geen enkele wijze kunnen aanvaard worden in hoofde van een vastgoedmakelaar. De bescherming van het publiek vereist eveneens dat dergelijke makelaars van de markt worden gehaald.

## **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<sup>ste</sup> 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.