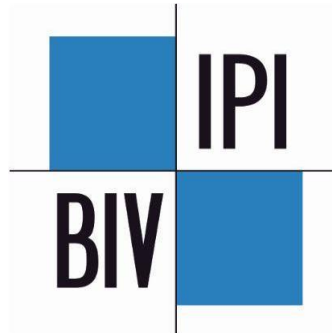


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2945**

verstek

Van 3 juni 2016

Dossier : T(...)

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

(...)

Samenvatting

1. De vastgoedmakelaar vervalste de handtekeningen van de verkopers op de 'overeenkomst houdende een verkoop/aankoopbelofte' en liet vervolgens na de voorschotten terug te betalen aan de kopers. 2. 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. T8268

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. minstens in de periode van 22 december 2015 tot heden te hebben bemiddeld bij de verkoop van een projectgrond gelegen te (...) en (...) waarbij door uw toedoen een verkoop werd gerealiseerd in het kader waarvan op 24 december 2015 een "overeenkomst houdende een verkoop/aankoopbelofte" werd ondertekend waarin staat vermeld dat:

"Voor de onbeschikbaarheid van het eigendom hoofdens deze belofte gaat de kandidaat-koper binnen de 7 werkdagen 10% een voorschot van zijnde, 88.200€ euro (Achtentachtigduizend Tweehonderd €) overschrijven op rekening (...) van (...) BVBA welke som in bewaring zal blijven tot aan het verlijden van de notariële akte als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de kandidaat-koper. Het voorschot is definitief verworven bij het verlijden van de notariële akte"

ten gevolge waarvan op 28 december 2015 een voorschot van 88.200€ werd betaald met dien verstande dat de "overeenkomst houdende een verkoop/aankoopbelofte" bepaalt dat:

"Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop, zodat zij van deze verkoop een PLECHTIG CONTRACT hebben"

evenwel werd na de ondertekening van de "overeenkomst houdende een verkoop/aankoopbelofte" vastgesteld dat de eigenaar van de projectgrond, de vennootschap (...) nv, niet op de hoogte was van de verkoop en dat bovendien de handtekeningen van diens gedelegeerde bestuurders, mevrouw (...) en mevrouw (...), op voornoemde overeenkomst door u werden vervalst waarna de koper, (...), u om een terugstorting van diens voorschot heeft verzocht, doch dit werd door u werd nagelaten en geweigerd, zoals blijkt uit:

- de "overeenkomst houdende een verkoop/aankoopbelofte" d.d. 24 december 2015;
- een rekeninguittreksel d.d. 28 december 2015 waaruit de betaling van het voorschot van 88.200€ blijkt;
- een e-mail d.d. 7 januari 2016 vanwege Notaris (...): *"Inzake rubriek hebben mijn cliënten, mevrouw (...) en mevrouw (...), beiden bestuurders van de naamloze vennootschap (...) mij formeel verklaard de voorgelegde overeenkomst (aankoop verkoop belofte) nooit te hebben ondertekend. Zelf heb ik de*

handtekeningen vergeleken met ander documenten die wel door genoemde dames zijn getekend; deze handtekening komen er niet met overeen”;

- uw e-mails d.d. 14 november 2015, 19 november 2015, 22 december 2015, 24 december 2015 en 30 december 2015 met vermelding van de handtekening:

(...)

Zaakvoerder

(...)

- uw e-mail d.d. 4 januari 2016: *“U moet weten dat ik persoonlijk op dit ogenblik niet veel kan doen aan de situatie, alsook moet u weten dat het voorschot niet in mijn bezit is, deze is doorgestort op rekening van (...) BVBA zoals aangegeven op uw factuur, ik kan persoonlijk zoals ik u reeds al telefonisch heb gemeld spijtig genoeg onmogelijk nog aan die rekening daar wij enige tijd geleden de zaak hebben overgegeven aan dhr (...), alsook heb ik spijtig genoeg door de overname van de BVBA al sinds geruime tijd geen volmacht meer op deze rekening. Gelieve u te wenden naar de zaakvoerder van (...) BVBA dhr (...) met nu hoofdzetel te (...)”;*

- de e-mail d.d. 4 januari 2016 vanwege de heer (...): *“Geachte heer (...), met grote verwondering lees ik u mail. Wij hebben geen enkel relatie met deze persoon. U treedt in uw mails op als zaakvoerder van de BVBA (...). We hebben de derden rekening gevraagd van uw bedrijf en hierop in het volste vertrouwen het voorschot gestort. Als we de verkopende partij gecontacteerd hebben blijkt er zelf geen compromis getekend te zijn door hen. Wie heeft de compromis getekend? Bij deze vragen wij ons voorschot direct terug op. Heel deze zaak ruikt naar oplichting. Volgens de statuten ben jij nog altijd zaakvoerder, u gebruikt die titel ook nog in uw mails?”;*

(inbreuk op de artikelen 1, 8, 28 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op de artikelen 196 en 197 Sw.);

2. 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. 12 januari 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 feiten zijn onverenigbaar met de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Het nalaten ontvangen gelden te storten aan wie het behoort, moet leiden tot een tuchtrechtelijke schraping. 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^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving)**.

Zegt voor recht dat het hem 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.

Hebben geoordeeld:

(...)