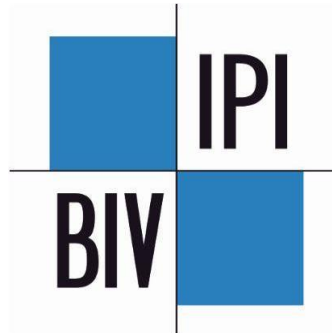


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3248**

Van 23 februari 2018

Dossier : T8859

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

Samenvatting :

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou een ontoereikend administratief, financieel en technisch beheer van een VME hebben gevoerd. Ook zou hij in het kader van verschillende rentmeesteropdrachten voor units binnen de VME hebben nagelaten geïnde huurgelden onverwijld door te storten aan de opdrachtgevers. De aangeklaagde verklaart op de zitting dat hij samenwerkt iemand die feitelijk alle bestuur/beheer voorzat. De Uitvoerende Kamer meent dat hij wel degelijk nagelaten heeft tot instant remediëring van de situatie. De aangeklaagde krijgt 1 maand schorsing met uitstel gedurende 3 jaren als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 11.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde wordt vertegenwoordigd door Mter (...).

Ter zitting verklaart Mter. (...) dat hij **afstand** wenst te doen van zijn recht op **openbare behandeling** van de zaak, waarna de zaak verder achter gesloten deuren wordt behandeld.

Vervolgens verklaart Mter. (...) dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een maand schorsing eventueel voorwaardelijk zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde werkte samen met Dhr. (...).

Het betrof (...) en blijktbaar zou er geen A.V. zijn georganiseerd geweest.

Aangeklaagde meent zichzelf niet direct verantwoordelijk te moeten achten nu deze de inbreuken niet heeft gesteld en zodra hij deze vaststelde/merkte/hoogte van kreeg, terstond Dhr. (...) de boodschap zou hebben gegeven, dan wel de opdracht om alles terstond in regel te herstellen.

Dat aangeklaagde materieel niet in de mogelijkheid was verantwoordelijk te zijn.

De raadsman van aangeklaagde repliceert hierbij op de vordering van de assessor, meer bepaald op de vraagstelling of de aangeklaagde hierbij wat actiever had mogen zijn.

Aangeklaagde verwijst naar het gegeven dat (...) 25 % aandelen aanhield en hij 75 % op zich nam.

Dat niettegenstaande de meerderheid van de aandelen voor aangeklaagde was, Dhr. (...) evenwel toch feitelijk alle bestuur/beheer voortzette als voorheen. Dhr. (...) bleef zoals eerder de feitelijke zaakvoerder, Dit in beheer en in correspondentie.

Binnen de maand na overname aandelen werd Dhr. (...) geconfronteerd met lijken die uit de kast vielen. Zoals voornoemd heeft aangeklaagde, Dhr. (...) gesommeerd om dit op te lossen of hij zou zijn aandelen terug overnemen.

Pas naderhand zou aangeklaagde in feite ondervonden hebben dat Dhr. (...) naliet om hiertoe de nodige A.V.'s bijeen te roepen. Zodat er geen sprake was van rechtzetting.

Voorts zag aangeklaagde zich geconfronteerd met het gegeven dat de overdracht van de aandelen niet betaald werd.

Het gegeven dat dit onder verbeurte van een dwangsom gold, mocht evenmin baten.

De vordering van aangeklaagde t.o.v. Dhr. (...) overtreft de som van 100.000,00 €.

De raadsman van aangeklaagde erkent dat hij mogelijk ietwat actiever had kunnen zijn, maar verwees naar de afspraken met Dhr. (...), die een andere inhoud hadden.

Pas op 15.03.2017 werd het juridisch zaakvoederschap overgedragen aan Dhr. (...) en dit ingevolge niet-betaling.

De raadsman verexcuseert aangeklaagde t.o.v. het BIV voor het niet beantwoorden van de briefwisseling en vragen van het Instituut.

Aangeklaagde kon niet aanwezig zijn ter zitting en dit wegens het aantal geplande vergaderingen.

Aangeklaagde vraagt in hoofdorde de vrijspraak, subsidiair de waarschuwing.

Alsnog verwijzend naar de 75 % aandelen die waren overgedragen en waarom het zaakvoederschap eerder in de handen van Dhr. (...) verder werd toevertrouwd, inclusief ook de verdere communicatie en het beheer.

Op de vraag met betrekking tot de verantwoordelijkheid van de vastgoedmakelaar beantwoordde de raadsman dat dit een afspraak betrof met Dhr. (...) dat hij de aandelen weer zou overnemen.

Dat de betaling hiertoe uitbleef en aangeklaagde hiertoe Dhr. (...) in de loop van begin 2017 heeft moeten dagvaarden.

Alsnog in 2016 werden aandelen van de vennootschap (...) overgenomen, en ingevolge hiervan gold dat aangeklaagde officieel als zaakvoerder gold, doch niettemin Dhr. (...) nog steeds fungeerde als feitelijk zaakvoerder.

Aangeklaagde wist na 1 maand dat hij niet kon rekenen op Dhr. (...).

Er kwam geen antwoord op de vraag waarom eerder actie uitbleef door Dhr. (...).

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **23 februari 2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

2. 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. T8859

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-beheerder:

1. in het kader van het beheer van VME (...), dat louter dient voor de huisvesting van studenten, onrechtmatige bewoning door niet-studenten toe te laten, hetgeen blijkt uit de ingebrekestelling d.d. 22 maart 2017 vanwege de heer (...) aan u gericht (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, en op artikel 577-8 §4, 6° B.W.);

2. in het kader van het beheer van VME (...), een ontoereikend administratief, financieel en technisch beheer te voeren, hetgeen o.a. blijkt uit het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering d.d. 6 februari 2017 van VME (...) (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, en op artikel 577-8 §4, 4°, 5° en 6° B.W.);

3. in het kader van verschillende rentmeesteropdrachten voor units binnen de VME (...), te hebben nagelaten geïnde huurgelden onverwijld door te storten aan uw opdrachtgevers, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de mail d.d. 2 maart 2017 om 21u01 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 3 maart 2017 om 8u49 vanwege mevrouw (...);
- de mail d.d. 3 maart 2017 om 11u15 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 3 maart 2017 om 12u12 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 3 maart 2017 om 15u23 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 3 maart 2017 om 17u28 vanwege de heer de heer (...)

(inbreuk op artikel 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

4. opnieuw blij te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld door de Uitvoerende Kamer in haar schrijven d.d. 9 maart 2017 en haar aangetekend schrijven d.d. 30 maart 2017, met als verzwarende omstandigheid dat u voor gelijkaardige feiten reeds in het verleden door de Uitvoerende Kamer bij beslissing nr. 3076 d.d. 24 februari 2017 werd gesanctioneerd met een berisping (inbreuk op artikel 3 en artikel 8 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB dd. 28 september 2000, deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, het verweer ter zitting voor Dhr. (...) en het lijvig stukkenbundel ter zitting overhandigd.

De leden van de U.K. menen evenwel dat een ‘transactie’ zoals Dhr. (...) het voor ogen had middels aandelen, niettemin geen uitholling betekent voor de nodige taken/acties/optreden en alertheid, een vastgoedmakelaar eigen.

Ondanks het verweer en de overgelegde stukken, zijn de leden van de U.K. overtuigd van diens inbreuk op de artn. 1 – 44 - 78 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006.

Gelet op het gevoerde verweer en verwijzend naar het verweer, waarbij Dhr. (...) zich verschuilt achter het gegeven dat alle feitelijkheden gevoerd werden en bleven door Dhr. (...), kan en moet worden gesteld dat de overname aandelen geen ‘koude’ transactie betreft.

Dat dit in hoofde van Dhr. (...) minstens had dienen aanmoedigen tot meer betrokkenheid ter zake en dat hij wel degelijk nagelaten heeft tot instant remediëring van de situatie.

De afspraken als dat de aandelen door Dhr. (...) wederom zouden worden overgenomen en dat hij door Dhr. (...) werd verzocht tot rechtzetting waar nodig, is in diens hoofde niet afdoende, want stelt hem nimmer vrij van diens plichten eigen als vastgoedmakelaar.

De intentie tot ‘koude’ transactie en de vaststelling dat het eerder feitelijk en financieel beheer door Dhr. (...) onafdoende werd volbracht, is enerzijds in dien hoofde een feit en gevolg van alle tekortkomingen eigen door het optreden van Dhr. (...).

Anderzijds, evenzeer en minstens toerekenbaar aan Dhr. (...), gelet op een te immediaat handelen zonder genoegzaam voorafgaand inhoudelijk onderzoek en een te gemakkelijk verzoek (en misplaatst vertrouwen) tot verdere afhandeling opgedragen aan Dhr. (...), diens eigen aansprakelijkheid onafdoende verdedigend.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat de inbreuken in deze afdoende bewezen zijn en derhalve aanleiding geeft tot sanctie.

In hoofde van Dhr. (...) achten de leden van de U.K. de sanctie van voorwaardelijke schorsing van 1 maand passend.

Met dien verstande dat deze sanctie opgelegd wordt voor de termijn van 3 jaar, zodat eender welke inbreuk op de deontologie begaan door aangeklaagde, op dat moment zal omgezet worden in effectieve schorsing, bovenop de op te leggen sanctie voor de nieuwe inbreuk.

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

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak.**

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 **1 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars met uitstel gedurende 3 jaren, 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 alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.