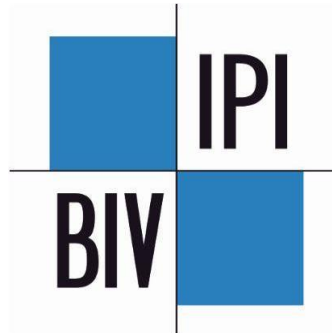


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3186**

verstek

Van 17 november 2017

Dossier : T8984

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar laat in het kader van een verkoop na een voorschot op de derdenrekening te storten en het saldo van dit voorschot over te maken aan de opdrachtgever. De beklaagde verschijnt niet op de zitting. Sanctie: schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde zou worden geschrapt.

Bij verstek en zonder enige toelichting, behoudens een brief van eergisteren.

(...)

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. T8984

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning (...) te hebben nagelaten een voorschot van 11200 EUR op uw derdenrekening te storten en na ontvangst van het voorschot van 11200 EUR en aftrek van uw commissie ten belope van 7000 EUR het saldo van dit voorschot ten belope van 4200 EUR over te maken aan uw opdrachtgever, de heer (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 1 december 2016 voor voormeld goed;
- de cheque t.w.v. 11200 EUR aan uw order uitgeschreven;
- de afrekening d.d. 15 december 2016 voor de bemiddeling in de verkoop van voormeld eigendom;
- uw mail d.d. 19 juni 2017 aan advocaat (...) waarin u stelt:

“Op dit moment ben ik niet in staat aan mijn financiële verplichtingen te voldoen. Ik wil hier op zo kort mogelijke termijn verandering in aanbrengen. Ik doe u en al mijn andere schuldeisers dan ook het volgende betalingsvoorstel.

Mijn schuldenlast is € 4200 .

Volgens mijn berekening houd ik maandelijks € 200 over voor de aflossing van mijn schulden vanaf Augustus 2017;

Met dit bedrag verwacht ik al mijn schulden in 21 maanden geheel te kunnen aflossen.”;

- uw schrijven d.d. 14 augustus 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Het is inderdaad zo dat de gelden die ik destijds na de bemiddeling in de verkoop van één van zijn eigendommen gelegen te (...) doormiddel van bankcheque in samenspraak met Dhr. (...) op mijn bankrekening mocht volstorten.

Gelet Dhr (...) meer weet over mijn persoonlijke handel en in kennis is of was van schulden op één van mijn handelszaken wed er op latere datum besproken dat ik tijdelijk de € 4.250,00-euro mocht gebruiken om achterstallinge BTW en andere kleine schulden af te lossen.

Er is toen inderdaad besproken om de gelden terug te betalen tegen het verlijden der akte.

In begin maart 2017 heb ik een handelszaak overgelaten voor xxx bedrag waarvan de gelden mij beloofd werden toch ik tot op heden ook nog niets heb mogen ontvangen, indien ik dat wel had ontvangen zou Dhr (...) al lang het bedrag van € 4.250,00-euro op zijn bankrekening hebben staan.”

(inbreuk op artikel 1, 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.).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De feiten zijn bewezen en middels het schrijven van 19.10.2017 ligt ook uitdrukkelijk erkenning voor.

De leden van de U.K. menen in deze geenszins op vraag van beklagde even dit dossier te moeten uitstellen.

De feiten zijn ernstig. Het saldo van het voorschot niet overmaken is niet verenigbaar met de deontologische regels van een integer en waardig vastgoedmakelaar zoals opgenomen in art. 1 van de Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006 ; zo ook op de artikelen 28 en 29 nu dit geld ‘derden’ toekomt en niet dient ter eigen vrije aanwending.

De wijze van communicatie met het instituut is evenzeer misplaatst en getuigt van weinig respect en ongepaste desinteresse.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen zo kort als de toelichting te kunnen zijn van de beklaagde die niet verschijnt en achten de feiten ernstig zodat een schrapping aangewezen 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 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.

(...)