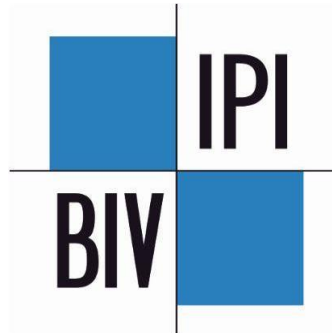


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3418**

Van 1 februari 2019

Dossier : T10024

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

## Samenvatting

De aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van diverse dossiers gelden die op haar derdenrekening stonden hebben aangewend voor eigen doeleinden. Op de zitting betwist de raadsman de feiten niet, aangeklaagde ging failliet en had het financieel moeilijk.

De leden van de Uitvoerende Kamer erkennen dat het aanwenden van andermans gelden een heel laakbaar gegeven is, wat invloed heeft op de gehele beroepsgroep. Aangeklaagde wordt geschrapt 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 de maatregel van schrapping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De raadsman geeft aan dat de feitelijkheden niet betwist worden.

Aangeklaagde ging failliet.

Aangeklaagde heeft derdengelden aangewend, zij had het financieel moeilijk.

Let wel, het was niet om in weelde te leven.

Aangeklaagde staat aan een financiële afgrond.

In hoeverre heeft aangeklaagde haar BIV-nummer nog nodig ? Aangeklaagde wenst verder werkzaam te blijven in de sector.

De raadsman benadrukt dat het omstandigheden zijn die haar hiertoe hebben geleid.

De raadsman vraagt om mildheid bij de sanctie.

Deze stelt te weten dat er onvermijdelijk een sanctie volgt. De raadsman geeft aan dat aangeklaagde haar eigen onroerend goed heeft verkocht, alsook eigen gelden heeft ingebracht en meent dat dit verzachtende omstandigheden zijn.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01.02.2019** 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. T10024**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar minstens in de periode van 1 januari 2018 tot 16 oktober 2018 in het kader van diverse dossiers gelden die op uw derdenrekening met nr. (...) stonden te hebben aangewend voor eigen doeleinden, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 2 oktober 2018 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het verslag d.d. 15 oktober 2018 vanwege de referendaris, mevrouw (...), mede ondertekend door de heer (...), waarin de heer (...) bevestigt dat er misbruik werd gemaakt van voormelde derdenrekening;

- het overzicht van de transacties van op uw derdenrekening met nr. BE14 0882 7292 8083 voor de periode 1 januari 2018 tot 16 oktober 2018, waaruit blijkt dat er diverse doorstorting(en) gebeurde(n) naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) en naar de rekening met nr. (...) op naam van de heer (...)

(inbreuk op artikel 1 en 28 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 leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de assessor en het verweer ter zitting voor aangeklaagde.

1.

De leden van de U.K. hebben de uitdrukkelijke erkenning door aangeklaagde vernomen van de in de oproeping weerhouden tenlastelegging, meer bepaald de inbreuk op de artn. 1 - 28 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en art. 461 Sw.

Ingevolge nieuwe Plichtenleer in werking sedert 30.12.2018, moeten de tenlasteleggingen in hoofde van aangeklaagde gelezen worden als de artn. 1 – 29, die voorts ongewijzigd gelden en louter een ander nummer betreffen.

2.

De aanwending van andermans gelden, in de hoedanigheid van professioneel vastgoedmakelaar, is een wel heel laakbaar gegeven.

Het vertrouwen in correct handelen is hiermee geschonden, niet enkel ten behoeve van aangeklaagde zelf, doch wel met invloed op de gehele beroepsgroep.

3.

Art. 461 S.w. stelt uitdrukkelijk dat wie een zaak wegneemt die hem niet toebehoort, diefstal pleegt.

*“Het vereiste bedrieglijk opzet bestaat van zodra degene die het voorwerp wegneemt tegen de wil van de eigenaar (Cass., 19 november 1973; Pas., 1974, I, 301; Arr. Cass., 1974, 305), handelt met het voornemen de zaak niet terug te geven (Cass., 16 november 1971, Pas., 1972, I, 247; Arr. Cass., 1972, 263; Cass., nr. 1100 van 3 april 1987; Arr. Cass., 1986-87, 1016; Pas., 1987, I, 924). Het bestaat in het opzet als meester, dit is animo domino, over een bepaalde zaak te beschikken (Cass., 17 november 1954, Pas., 1955, I, 246; Arr. Cass., 1955, 180), zelfs indien hij met de wegneming geen persoonlijk voordeel heeft beoogd of de wegneming uitsluitend ten voordele van een derde heeft gepleegd. Zo is er bedrieglijke wegneming, ten nadele van de Staat, wanneer militairen, zonder toelating, uit een eenheid naar een andere materiaal overbrengen dat aan het leger toebehoort, en dit ten einde een tekort aan te vullen waarover één hunner jegens de staat geldelijk verantwoordelijk was (Cass., 15 juni 1982, Arr. Cass., 1981-82, 1285; Pas., 1982, I, 1196)”.*

4.

In het laakbare van de tenlastelegging is de hoegrootheid van de aangewende som(men) nimmer het uitsluitend, noch het leidend gegeven dat leidt tot maatregel.

In voorliggende zaak zou het evenwel naar raming door de co-curator niet doorgestorte huurwaarborgen betreffen, à rato van zo'n geraamde som totaal ten bedrage van maar liefst 169.000,00 €.

Menigeen genieten aldus niet de gelden die hun toebehoren/belangen en zijn geschonden in hun rechten en plichten, zowel huurders/verhuurders edm.

De impact van het geschonden vertrouwen in aangeklaagde haar handelen, in hoedanigheid van vastgoedmakelaar, is kortom onherstelbaar.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. kunnen enkel vaststellen dat de feiten erkend worden.

Of dit gemakkelijk moet genoemd in hoofde van aangeklaagde behoeft geen oordeel.

Dat dit strijdig is met de eer en waardigheid elk erkend vastgoedmakelaar eigen, staat buiten kijf en is zelfs fnuikend naar de ganse beroepsgroep toe qua laakbaarheid.

Enkel de strengste en zwaarste maatregel is in overeenstemming met de ernst van de feiten.

**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 tenlastelegging bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **schraping 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 haar 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.