

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3625**

Van 13 december 2019

Dossier : T10384

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou hebben nagelaten op een degelijke wijze zijn kantoor te hebben georganiseerd waardoor er oneigenlijk gebruik van de derdenrekening kon worden gemaakt door medewerkers. De vastgoedmakelaar haalt een uitdovend scenario van carrière aan, maar dit houdt volgens de Uitvoerende Kamer tuchtrechtelijk weinig steek. Sanctie: schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars.

Er moet gewezen worden dat de aangeklaagde werd weggelaten bij het Instituut. De Uitvoerende Kamer heeft echter de bevoegdheid te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten voorafgaand aan de beslissing tot verwijdering van de vastgoedmakelaar van het Tableau, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat uiterlijk een jaar na voornoemde beslissing.

(...)

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

De raadsman deelt mee dat aangeklaagde erkent te weinig controle te hebben gevoerd, meer specifiek over de derdenrekening. Dit kan niet betwist worden.

Aangeklaagde wou afbouwen, was fin de carrière en was af en toe weg van het werk, waarbij hij rekende op de heer (...) en Mevr. (...).

Aangeklaagde ontkent te kwader trouw zijn geweest.

Hij heeft geen verrijking gehad/gekend.

Er was een tekort van 3000,00€.

Hij heeft niet de minste betrokkenheid bij enige diefstal.

(...) bekam een dading met de overnemer van het kantoor; de cliënten hebben geen nadeel geleden.

Aangeklaagde heeft zijn weglating gevraagd en bekomen.

Waaruit volgt dat er pas op het moment van wederinschrijving verdere controle zou zijn.

Er wordt een milde straf gevorderd, gelet op het einde van de carrière van aangeklaagde.

Op tussenkomst van de U.K. wordt verzocht te verduidelijken of aangeklaagde aanwezig was op het kantoor. Waarop werd meegedeeld: af en toe want fin de carrière.

Op tussenkomst van de U.K. wordt verzocht of aangeklaagde een overnemer had ?

Waarop werd meegedeeld dat hij nu een overnemer heeft en dat de overname rond is, mede gelet op de dading die met de overnemer werd gesloten.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor wordt verzocht mee te delen of aangeklaagde partij is bij de dading ?

Waarop werd meegedeeld/geantwoord dat (...) het moest oplossen, gezien hij voor de problemen heeft gezorgd.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **13/12/2019** 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. T10384

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 15 december 2015 tot 8 januari 2019 in het kader van de activiteiten van het kantoor nv IMMO (...) op dergelijke wijze uw kantoor te hebben georganiseerd dat er oneigenlijk gebruik van de ING-derdenrekening met nr. (...) kon worden gemaakt door de heer (...) en mevrouw (...), hetgeen blijkt uit:

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. (...) betreffende de publicatie van uw herbenoeming als gedelegeerd bestuurder op 15 november 2011 van de nv IMMO (...) met ondernemingsnummer (...) voor een periode van 6 jaar;

- de print van de KBO-gegevens van nv IMMO (...) met ondernemingsnummer (...) waaruit blijkt dat de nv IMMO (...) sinds 15 december 2016 bestuurder van nv IMMO (...) was;

- het rapport plaatsbezoek met verslagnummer T2019//T10384 d.d. 13 maart 2019 van het controlebezoek op diezelfde datum aan de kantoren van nv IMMO (...) te (...), opgesteld door mevrouw (...), Referendaris van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;

- het overzicht van de rekeningafschriften m.b.t. de ING-derdenrekening met nr. (...) voor de periode van 1 januari 2016 t.e.m. 7 december 2018;

- de mail d.d. 27 februari 2019 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) en de heer (...)

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. (...) betreffende de publicatie van het ontslag van de nv IMMO (...) als gedelegeerd bestuurder op 8 januari 2019 van de nv IMMO (...);

- het attest d.d. 15 mei 2019 vanwege mevrouw (...) betreffende de volmachthouders op de ING-derdenrekening met nr. (...)

(inbreuk op artikel 1, 4, 28 en 67 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 1, 4, 29 en 66 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van

29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op art. 2 van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 28, 67 en 69 van de plichtenleer van het B.I.V., en op artikel 461 Sw.).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor en het gevoerd verweer ter zitting met het overgelegd stuk van dadingsovereenkomst d.d. 23.05.2019.

Aangeklaagde is opgeroepen geweest teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de inbreuken hem ten laste gelegd, zoals weergegeven in de oproeping.

Wat de ontvankelijkheid betreft, moet gewezen worden dat de weglating van aangeklaagde beslist werd op 22.03.2019 en de verwijzing naar art. 14 §4 van de Wet van 11 februari 2013 volgens hetwelk de U.K. de bevoegdheid heeft te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten voorafgaand aan de beslissing tot verwijdering van de vastgoedmakelaar van het Tableau, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat uiterlijk een jaar na voornoemde beslissing.

Wat de gegrondheid van de aangeklaagde inbreuken betreft, met name tijdens de tijdspanne van 15.12.2015 tot en met 08.01.2019 oneigenlijk gebruik van de derdenrekening te hebben gemaakt door o.m. Dhr. (...) en Mevr. (...) én onverminderd de vaststelling dat in deze niet enkel sprake is van oneigenlijk gebruik van derdengelden, doch ook inbreuk op de richtlijn betrekking hebbend op het gebruik en aanwending van gelden op de derdenrekening - het tekort op de derdenrekening.

Of dit deel uitmaakt van een uitdovend scenario van carrière of niet, houdt tuchtrechtelijk weinig steek.

De leden van de U.K. vernemen dat aangeklaagde zich op het eerste zicht niet onttrekt van verantwoordelijkheid; tot op het moment van verwijzing naar de dading en de vermelding dat het '(...)' is die er mag voor instaan nu het 'zijn' tekortkomingen betreffen.

De leden van de U.K. kunnen dergelijke stelling allerminst volgen.

(...) heeft de feitelijkheden gesteld - dit is een zekerheid.

De verantwoordelijke is en blijft onverminderd aangeklaagde - dit is tevens een zekerheid.

De verantwoordelijke is tekort geschoten in zijn toezicht/controlé - tegelijk zekerheid.

Tekortkoming in toezicht/controlé is niet aanwijsbaar, uitschuifbaar in andermans schoenen - tegelijk vaststelling.

De 'afwezigheden' dan wel het 'af en toe' aanwezig zijn, is en was een keuze van aangeklaagde; de zaken zoals ze liepen verder op beloop laten en niet nader toezien/ingrijpen is en was een keuze van aangeklaagde.

De leden van de U.K. zijn hierin allermint onverbiddelijk, wel integendeel, zij stellen louter vast aan de hand van de voorliggende gegevens; onverminderd dat het enkel en louter aan aangeklaagde kan toegewezen worden dat hij dit mogelijk heeft gemaakt.

De inbreuken, zoals opgenomen in de oproeping, worden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven. Enige 'mea culpa' en andermans 'dading' wijzigen de vaststellingen allermint. De vaststellingen en laakbare feiten zijn hiermee geenszins uitgewist.

De momentum die aangeklaagde hierbij te beurt valt, is louter en alleen voortvloeiend uit diens eigenste organisatie van de activiteiten en diens tekortkomingen. Al of niet volgend uit een misplaatst vertrouwen zijntwege.

Uit het tekort aan debet op de derdenrekening is duidelijk dat andermans geld vrijelijk is aangewend geweest, gedurende en onder de verantwoordelijkheid van aangeklaagde en dat er zeker mensen/partijen zijn die in hun belangen geschonden zijn geweest.

De leden van de U.K. kunnen gelet op alle gegevens voorradig enkel tot volgende beslissing komen die zij als passend achten;

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 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 ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het de heer (...) 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.

(...)