

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 17 mei 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK- T6433

...

Samenwerken met niet erkende derde, onvoldoende controle op bediende waardoor een voorschot niet correct werd doorgestort.

(...)

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. T6433

In uw hoedanigheid van erkend vastgoedmakelaar minstens in de periode van 23 april 2012 tot 7 januari 2013:

1. te hebben bemiddeld bij de verkoop van een woning gelegen te (...) en in dit kader van de kopers bij de ondertekening van de compromis op 13 september 2012 een voorschot van 20.700€ te hebben ontvangen, een bedrag dat bij het verlijden van de authentieke akte niet voorhanden was op uw derdenrekening en dus niet kon overhandigd worden aan de rechthebbenden (inbreuk op de artikelen 1, 28 en 29 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006);

2. te hebben nagelaten toezicht en continu controle uit te oefenen op uw bediende, de heer (...), zoals ondermeer blijkt uit volgende elementen:
- het proces-verbaal van verhoor van 3 december 2012 van mevrouw (...), 1 van de kopers, waarin zij verklaart: *“Op 13.09.2012 omstreeks 19.00u werd de onderhandse verkoopakte (...) getekend in de woning van (...) [= voormelde bediende];*

- uw schrijven aan het B.I.V. van 1 februari 2013:

“Voor mijn vertrek had ik nog geen weet van deze dagstelling, noch van het feit dat dhr. (...) deze gelden niet meer ter beschikking had”;

“Gezien ik statutair zaakvoerder was (weliswaar met slechts 1 aandeel) kon ik geen ontslag nemen”;

“Ondertussen waren er ook zaken boven gekomen waar dhr. (...) o.m. een huurwaarborg had achtergehouden enz... waar ik ook niet van wist. Hij ontving persoonlijk en tekende ook persoonlijk af...”;

“Tot slot moet ik u nog verduidelijken dat de maatschappelijke zetel van de vennootschap stond op (...), zijnde het woonhuis van de moeder van dhr. (...). Hierdoor zag ik niet alle correspondentie. Voor wat zijn betalingen betreft gebeurden deze met de PC middels de enige bankkaart die in ZIJN bezit was, en vanuit zijn bureel op zijn appartement”;

- uw schrijven aan de heer (...) van 3 december 2012:

“Er is daar helemaal geen rekening waar de gelden op staan en ik heb helemaal over geen enkele rekening ooit een volmacht gekregen, laat staan over die ‘speciale rekening’”;

“Dat u bij een AUDI garage in de streek op naam van de vennootschap een bestelbon tekende voor aankoop van een nieuwe Audi. Dat dit gezien de toestand van de maatschappij zeker niet kon, maar evenmin kon dit gebeuren door u als bediende zonder overleg of volmacht van de zaakvoerder”;

“Bij de verhuring van een woning in de (...) te (...) aan de heer (...), de door hem betaalde huurwaarborg te hebben achtergehouden ipv deze aan de bank over te maken om ze op een geblokkeerde rekening te laten plaatsen”;

(inbreuk op de artikelen 1 en 4 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006);

3. binnen de vennootschap IMMO (...) bvba te hebben samengewerkt met de heer (...) die niet gerechtigd was de gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar te stellen zonder B.I.V.-erkenning gezien hij naast bediende ook aandeelhouder was van de vennootschap, hetgeen blijkt uit uw schrijven van 1 februari 2013:

“...de malversaties van mijn bediende (tevens 99% aandeelhouder van de vennootschap)” (inbreuk op de artikelen 1 en 22 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006,

in werking vanaf 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 4 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde heeft samen met mevrouw (...) een bvba IMMO (...) te (...) opgericht op 14 juni 2005.

Aangeklaagde werd er aandeelhouder van 99% ; mevrouw (...) was aandeelhouder van 1%.

De heer (...), geen erkend B.I.V.-makelaar, werd er ingeschreven als bediende.

Aangeklaagde werd statutair zaakvoerder.

In zijn brief van 1 februari 2013 aan het B.I.V. vermeldt aangeklaagde dat de heer (...), de bediende, 99% aandeelhouder is van de vennootschap.

Hij vermeldt er ook dat hij maar 1% der aandelen heeft.

Aangeklaagde is verzekeringsmakelaar die evenwel ook als vastgoedmakelaar erkend werd en een B.I.V.-nummer bezit.

Het blijkt dat aangeklaagde in werkelijkheid geen enkele controle uitoefende op de heer (...), zijn “bediende”, die werkte bij Immo (...), de firma waarvoor aangeklaagde ondermeer deontologisch aansprakelijk is.

Deze “bediende” beheerde trouwens de rekeningen van de vennootschap en had als enige een bankkaart ; hij regelde alles “vanuit zijn bureel op zijn appartement”.

Aangeklaagde, de “zaakvoerder”, had niet eens een (mede-)volmacht op de rekeningen.

Uit de brief van aangeklaagde aan het B.I.V. van 1 februari 2013 schroomt aangeklaagde zich er niet voor om plompweg zichzelf als het slachtoffer van (...) te aanzien: hij stelt dat hij niets afwist van allerhande malversaties van deze persoon.

Alzo is de tweede en derde tenlastelegging bewezen.

Weze nog benadrukt dat aangeklaagde wel bevestigt dat (...) alles vanop zijn appartement bedisselde, maar de maatschappelijke zetel van diens vennootschap gevestigd was in het woonhuis van de moeder van de heer (...).

Uiteraard zag aangeklaagde dus ook geen correspondentie ...

Pas later vernam aangeklaagde dat deze (...) een Audi besteld had op naam van de vennootschap. Ondertussen werd de bvba Immo (...) op 9 januari 2013 failliet verklaard.

Aangeklaagde bevestigt zelf in vermelde brief dat (...) ook nog een huurwaarborg m.b.t. de woning in de Veldstraat achtergehouden had.

Aangeklaagde ontkent evenmin dat het door de kopers van de woning te (...) betaalde voorschot van 20.700 € verduisterd werd door zijn “bediende”.

Alzo zijn de onschuldig argeloze kopers een som van 20.700 € kwijtgeraakt.

De eerste tenlastelegging is ook bewezen.

3. STRAFMAAT:

Aangeklaagde schijnt zich niet de gevolgen van zijn handelen te realiseren.

1. Zijn handelswijze draagt ertoe bij dat de reglementering en de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar buiten werking worden gesteld.

Hij overtreedt alzo de deontologische regels.

Deze dwingende reglementering is terecht door de overheid gerealiseerd en opgelegd om de kwalijke excessen en de ongecontroleerde cowboypraktijken van vrijbuiters op de immobiëlenmarkt een halt toe te roepen.

De toegang tot het beroep beperken tot bekwame personen (minstens onbekwame uitsluiten) en het beroep reglementeren zodat malafide praktijken uitgesloten worden, is meer dan noodzakelijk gebleken.

Het opzetten van een samenwerkingsverband met illegale makelaars dient ten strengste bestraft te worden;

én om de consumenten te beschermen:

én om de concurrentievervalsing ten overstaan van de eerlijke en erkende makelaars tegen te gaan.

De illegaal opererende is aan geen tucht onderworpen, hoeft geen beroepskennis te hebben; en moet evenmin de kosten verbonden aan de erkenning (lidmaatschapsbijdragen, bijscholing,...) dragen. Hij heeft evenmin een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is niet aangesloten bij een waarborgorganisme.

Door zijn handelswijze draagt aangeklaagde bij tot deze concurrentievervalsing en scheidt hij bijzonder nadelige en gevaarlijke situaties voor de consument.

Samenwerkingsverbanden zoals deze hollen de essentie van de van overheidswege opgelegde regels, volledig uit.

2. Daarenboven is aangeklaagde strafrechtelijk sanctioneerbaar. Bij onregelmatigheden begaan door de illegaal opererende, zal hij (mee) correctioneel vervolgd en veroordeeld kunnen worden als mededader of minstens medeplichtige; gezien hij de eventuele misdrijven (oplichting, misbruik van vertrouwen, schriftvervalsing,...) via zijn dekmantel mogelijk maakte. Hij zal niet alleen een gevangenisstraf en zware boetes riskeren, maar ook zelf voor alle financiële gevolgen (mee) moeten opdraaien.
3. Bij een frauduleus faillissement / bankroet kan hij persoonlijk aangesproken worden tot delging van alle schulden.
4. Ook burgerrechtelijk kan de aansprakelijkheid van aangeklaagde betrokken worden met het risico dat deze hoge geldsommen zal moeten betalen.

De heer (...) is immers de bediende van aangeklaagde zodat aangeklaagde op allerlei vlakken aansprakelijk is voor deze firma.

Op tergende wijze aanziet aangeklaagde zich nu als slachtoffer van al de correctioneel strafbare daden die gepleegd werden.

Had aangeklaagde niet meegewerkt aan de constructie die (...) toeliet in werkelijkheid vastgoedmakelaar te zijn, konden deze feiten niet gepleegd zijn.

Aangeklaagde bekommert zich daarenboven geenszins om de belangen van de onschuldige slachtoffers. *“Ze kunnen in het passief van het faillissement hun schuldvordering indienen”* is zijn antwoord. Hij weet daarbij dat deze mensen hiervan nooit iets zullen terugzien.

Het is duidelijk dat aangeklaagde definitief en onherroepelijk uit het beroep geweerd moet worden.

OP DEZE GRONDEN 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 **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 alsdan verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om de titel van erkend vastgoedmakelaar B.I.V. te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.