

UITVOERENDE KAMER VAN HET BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING IN EERSTE AANLEG nr. (...)

Van 5 september 2014

Dossier : T6572-T6735-T6860-T6893

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

(...)

Samenvatting

bemiddeling zonder opdracht - afsluiten van een huurovereenkomst zonder toestemming van de eigenaars - huurwaarborg werd niet op derdenrekening geplaatst - geen antwoord op brieven juridisch assessor - saldo van een waarborg werd niet doorgestort aan de verkoper - voorschot bij verkoop werd niet op derdenrekening geplaatst - voorschot werd niet doorgestort aan de eigenaars - geen terugbetaling van het voorschot bij minnelijke ontbinding van de verkoop

(...)

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. T6572

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een appartement gelegen te (...) in de periode van 1 oktober 2011 tot 27 januari 2014:

1. te hebben bemiddeld voor voormeld pand zonder dat u hiervoor over een geschreven bemiddelingsopdracht beschikte welke voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit het feit dat u ondanks uitdrukkelijk verzoek vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 14 november 2013, 18 december 2013 en 21 januari 2014 nalaat dergelijke opdracht voor te leggen (inbreuk op artikel 1 en 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

2. namens de verhuurders, mevrouw (...) en de heer (...), een huurovereenkomst voor dit pand te hebben afgesloten met de heer (...) zonder dat u over een mandaat of de toestemming van de verhuurders beschikte om dergelijke overeenkomst met de heer (...) namens hen af te sluiten, hetgeen blijkt uit uw mail d.d. 28 november 2011 aan de verhuurders waarin u stelt:

“Indien er huurschade is of een niet-betaling van de huur, geef ik deze schade aan mijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering aan gezien er geen voorafgaande goedkeuring van verhuring was.”

(inbreuk op artikel 17 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006)

3. te hebben nagelaten een huurwaarborg van 1320 EUR, ontvangen van de heer (...), op een derdenrekening te plaatsen, hetgeen blijkt uit de niet ondertekende huurovereenkomst voor voormeld pand d.d. 6 oktober 2011 en de door u ondertekende ontvangstbevestiging van deze waarborg (inbreuk op artikel 28 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

4. blijk 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 in de brieven d.d. 14 november 2013, 18 december 2013 en 21 januari 2014 (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier nr. T6735

5. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), te hebben nagelaten het saldo van de door de koper, de heer (...), aan u gestorte waarborg van 36000 EUR door te storten aan de verkoper, de heer (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de verkoopakte d.d. 29 april 2013 van voormeld pand;
- uw mail d.d. 22 juli 2013 gericht aan notaris (...)

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

6. blijk 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 in de brieven d.d. 23 september 2013, 26 november 2013 en 8 januari 2014 (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier nr. T6860

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

7. te hebben nagelaten een door de kopers, de heer en mevrouw (...), in het kader van voormelde verkoop op 7 mei 2013 betaald voorschot van 35000 EUR op een derdenrekening te plaatsen (inbreuk op artikel 28 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

8. te hebben nagelaten het saldo van het sub 3 bedoelde voorschot door te storten aan de verkopers, de heer (...) en mevrouw (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de door u ondertekende schuldbekentenis;
- het vonnis met nr. 13/4070 /A van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent d.d. 6 januari 2014

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

9. blijkt 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 in de brieven d.d. 24 oktober 2013 en 26 november 2013 (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier nr. T6893

10. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een appartement gelegen te (...), na de ondertekening van de minnelijke overeenkomst tot ontbinding d.d. 3 november 2013 te hebben nagelaten het door de kopers, de heer (...) en mevrouw (...), op 12 december 2011 betaalde voorschot van 21000 EUR terug te storten (inbreuk op artikel 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

11. blijkt 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 in de brieven d.d. 25 november 2013 en 8 januari 2014 (inbreuk op 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:

In de diverse dossiers geeft de aangeklaagde aan zich op zich niets aan te trekken van zijn foutief handelen en laat dan ook stevast na het B.I.V. te antwoorden. De tenlasteleggingen 4, 6, 9 en 11 zijn sowieso bewezen en verantwoord op zich reeds de schrapping, zeker nu de feiten herhaaldelijk worden gepleegd.

De overige feiten tonen evenwel aan dat de aangeklaagde zich derdengelden toe-eigent zonder verrekening, zonder recht op deze vergoedingen. Het verduisteren van gelden kan deontologisch op geen enkele wijze rechtgezet worden. Tenlasteleggingen 3, 5, 7, 8 en 10 zijn bewezen.

De aangeklaagde is duidelijk in een financiële draaikolk geraakt, waar hij niet meer uitgeraakt. Zelfs zijn BA-verzekering zou niet meer bestaande zijn.

Het is noodzakelijk dat dergelijke houding onmiddellijk dient gestopt te worden, gelet op het gevaar voor verdere schade.

Voor wat de mindere feiten betreft onder feit 1 en 2 wordt evenmin verweer gevoerd, zodat de feiten bewezen zijn.

3. STRAFMAAT:

Gelet op de eerdere ernstige veroordeling die de aangeklaagde reeds opliep, kan een schrapping niet ontlopen worden.

Er kan hier verwezen worden naar een beslissing van de Kamer van Beroep van 5 maart 2014 waarbij aangeklaagde een schorsing van 24 maanden opliep.

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).**