

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2528**

Van 16 januari 2015

Dossier : T6878

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou zijn BIV-erkenningsnummer ter beschikking hebben gesteld van niet BIV-erkende personen en een samenwerking gehad hebben met een persoon die deze activiteit onwettig uitoefende gezien hij ten gevolge van een tuchtrechtelijke beslissing geschorst was van het Tableau van vastgoedmakelaars. Bovendien liet hij het vertrouwen in een bediende zo ver gaan hem te laten beschikken over het eigenlijke beheer van de budgetten van de vereniging van mede-eigenaars. Binnen het toevertrouwde mandaat kon hij vrijelijk instaan voor het beheer en de besteding van deze gelden. Dit had tot gevolg dat de vastgoedmakelaar-syndicus in wiens naam de bediende opereerde te laat opmerkte dat voorschotten niet werden gestort op een daartoe bestemde werkrekening, maar doorgesluisd naar het persoonlijk bankrekeningnummer van de bediende. De Uitvoerende Kamer acht de feiten bewezen, en legt de vastgoedmakelaar een schorsing van 5 maanden als sanctie op.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

### *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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :**

### **Dossier nr. T6878**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar binnen de vennootschap (...) nv:

1) in de periode van 1 januari 2013 tot 30 september 2013 uw BIV-erkenningsnummer ter beschikking te hebben gesteld van niet BIV-erkende personen, met name de heren (...) en (...), teneinde deze in staat te stellen de gereglementeerde activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen waar deze daartoe niet gerechtigd zijn, minstens binnen voornoemde vennootschap de gereglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met de heren (...) en (...), die niet gerechtigd zijn dergelijke activiteit te beoefenen, zoals blijkt uit:

- uw benoeming tot afgevaardigd bestuurder van de nv (...) op (...) (zie bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. ...);
- de benoeming van de heer (...) tot bestuurder op (...) (zie bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. ...);
- het feit dat de heer (...) en de heer (...) aandeelhouders zijn van de vennootschap (...) (zie bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van ...);
- het arrest van het Hof van Beroep van (...) van (...) waarbij de heren (...) en (...) werden veroordeeld tot staking van hun activiteiten als vastgoedmakelaar;
- het feit dat de heer (...) en de heer (...) volmachttrager waren op de rekening van de VME (...);

- uw schrijven d.d. 13 december 2013 aan het B.I.V. waarin u stelt: “De heren (...) en (...) maakten eveneens deel uit van de NV (...). De heer (...) was verantwoordelijk voor de organisatie van het kantoor (...). De heer (...) was verantwoordelijk voor de technische afdeling, in dienst”.

(inbreuk op de artikelen 1 en 22 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

2) in de periode van 6 juli 2013 tot 30 september 2013 de gereglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met de heer (...), die deze activiteit onwettig uitoefende gezien hij ten gevolge van een tuchtrechtelijke beslissing (beslissingen nr. 819 d.d. 5 april 2013 van de Kamer van Beroep) geschorst was van het Tableau van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit uw schrijven d.d. 13 december 2013 aan het B.I.V. waarin u stelt:

*“Ik ben toegetreden tot de NV (...) op 1 januari 2013, waarvan ik afgevaardigd-bestuurder ben geworden. Dit mandaat heeft een einde genomen op 30 september 2013. (...) Ook mijn collega (...), maakt op dat ogenblik deel uit van de NV (...). De heer (...) is erkend makelaar in onroerende goederen. (...) De werking van de NV (...) stond onder leiding en toezicht van mezelf en collega (...), waarbij ik instond voor de expansie te (...) en collega (...) voor de expansie te (...)”.*

(inbreuk op de artikelen 1 en 22 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

3) geen of een gebrekkige controle of continue toezicht te hebben uitgeoefend op de personen waarvoor u dient in te staan, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat bij herhaling onterecht sommen van de rekening van de VME (...) werden afgenomen en overgeschreven naar de rekening van (...) (schuld ten belope van 49.674,73 euro) en naar rekening van (...) (schuld te belope van 3.675 euro)

- het feit dat de VME (...) nog voor een totaal van 917,44 euro aan te innen bedragen heeft openstaan;

- de ontslagbrief van 4 oktober 2013 verzonden door de heer (...) aan uw bediende, de heer (...), waarin hij stelt: “Het in u gestelde vertrouwen gaat daarbij zelfs zo ver dat u de verantwoordelijkheid en het eigenlijk beheer toegekend kreeg van de budgetten waarover deze verenigingen van mede-eigenaars kunnen beschikken. Meer nog, uiteraard binnen de perken van het u toevertrouwde mandaat, kon u vrijelijk over het beheer en besteding van deze gelden beschikken (...).

*Tijdens uw afwezigheid ontvingen wij meerdere rechtstreekse interpellaties van diverse VME's, waaronder (...) dat u (...) de bewuste voorschotten bleek opgevraagd te hebben (...) Echter, in plaats van deze te laten storten op een daartoe bestemde (werk)rekening, dienden wij te ontdekken dat het daarbij door u opgegeven bankrekeningnummer (...) uw persoonlijk bankrekeningnummer betrof.*

*Dat u vervolgens, onmiddellijk bij ontvangst van de u alzo door de individuele mede-eigenaars verstrekte gelden, hetzij in contanten opnam, hetzij verder doorsluisde, hetzij deze alleszins voor uw persoonlijke doeleinden zou gaan aanwenden”.*

(inbreuk op de artikelen 1, 3 en 4 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

De feiten worden ter zitting niet betwist.

Wat de tenlastelegging 1 betreft wist de aangeklaagde niet dat er een arrest was uitgesproken. Hij had dus geen kennis van de stakingsvordering.

Hij zou aangezocht zijn door Dhr. (...) die samen met hem in een serviceclub actief is. (...) zou hem gezegd hebben dat hij best 2 BIV-nrs bezat in zijn vennootschap.

Hij zou onmiddellijk ontslag hebben genomen van zodra hij een en ander vernam en was dus volledig te goeder trouw.

De aangeklaagde meent bovendien dat de inbreng van zijn erkenningsnummer in een vennootschap immers voldoende is om de vennootschap volledige dekking te geven voor haar vastgoedactiviteiten.

Het komt bijzonder vreemd over dat de aangeklaagde een samenwerking in een vennootschap opstartte met niet BIV-erkende makelaars. Dat hij geen kennis had van het arrest waarbij staking was bevolen ten aanzien van de bestuurders van de vennootschap, neemt niet weg dat de aangeklaagde dient te weten dat hij niet kan samenwerken met niet erkende makelaars. Het volstaat de BIV-reglementering en BIV-nieuwsbrieven erop na te slaan om op te merken dat een samenwerking met niet erkende makelaars niet mogelijk is.

Dat de aangeklaagde precies na het arrest tot staking actief wordt in de vennootschap is opmerkelijk. Ook al zou de aangeklaagde te goeder trouw geweest zijn, een beperkt onderzoek zou hem onmiddellijk gewezen hebben op de onmogelijkheid tot samenwerking met niet erkenden.

Deze tenlastelegging dient derhalve bestraft.

Met betrekking tot de tweede tenlastelegging heeft de aangeklaagde mogelijks geen kennis kunnen nemen van de tuchtrechtelijke beslissing.

Hij zou na kennisname onmiddellijk ontslag hebben genomen uit de vennootschap.

Waar de tenlastelegging moeilijk kan ontkend worden, kunnen deze omstandigheden als verzachtende omstandigheden worden aangenomen.

Met betrekking tot de derde tenlastelegging stelt de aangeklaagde dat de feiten van voor zijn aanstelling zijn.

Dit is niet correct. Grote sommen zijn afgehaald in maart tot juni 2013, wat in de periode valt van het beheer van de aangeklaagde. De feiten zijn derhalve bewezen.

Ondertussen zouden de gelden wel geregulariseerd zijn. De oproeping is dan zeer correct geformuleerd, dat er onvoldoende toezicht was op de medewerkers.

### 3. STRAFMAAT:

Gelet op de ernst van de feiten is de gevorderde schorsing van 5 maanden geenszins overdreven.

**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 **5 maanden schorsing 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 hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, 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.

(...)