

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2960**

**verstek**

Van 24 juni 2016

Dossier : T(...)

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

### Samenvatting:

Gebrekkig financieel en administratief beheer als rentmeester (nalaten huurwaarborg te overhandigen aan voorlopig bewindvoerder, huurwaarborg niet op een geïndividualiseerde rekening plaatsen, ontvangen huurgelden niet op derdenrekening plaatsten in afwachting van doorstorting naar rechthebbenden,...). De rentmeester werd gesanctioneerd met een schorsing van 2 maanden en een bijkomende vorming van 6 uren met betrekking tot rentmeesterschap en/of syndicschap.

(...)

**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. T(...)**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-rentmeester in opdracht van de voorlopig bewindvoerder van de heren (...) in de periode van 1 maart 2006 tot 1 juni 2014 het beheer te hebben waargenomen van 2 appartementen en een studio (nrs. ...) gelegen in de Residentie (...) en in dit kader:

1. naar aanleiding van de ontbinding van de huurovereenkomst met mevrouw (...) en ondanks diverse verzoeken daartoe door de nieuwe voorlopige bewindvoerder, Mr. (...), te hebben nagelaten de volledige huurwaarborg aan hem of de rechthebbende te overhandigen, noch de gevraagde inlichtingen te hebben verschaft, zoals blijkt uit:

- de brief d.d. 23 juni 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 24 juni 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 2 juli 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 8 juli 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 6 augustus 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 12 augustus 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 21 augustus 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 27 augustus 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 8 september 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 11 september 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 30 september 2014 van Mr. (...)
- de brief d.d. 3 oktober 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 10 oktober 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 29 oktober 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 7 november 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 4 december 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 8 december 2014 van Mr. (...)
- de huurovereenkomst d.d. 1 augustus 2012 afgesloten met mevrouw (...)
- de overeenkomst van rentmeesterschap d.d. 1 maart 2006 tussen de heer (...) en (...) immo

(inbreuk op de artikelen 1, 15 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

2. de eer en waardigheid te hebben geschonden door minstens in de periode van 30 september 2014 tot 10 augustus 2015 te hebben nagelaten het door Mr. (...) ontvangen en per vergissing geretourneerd bedrag van 885,72€ terug aan hem over te maken, zoals blijkt uit:

- de brief d.d. 3 oktober 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 10 oktober 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 29 oktober 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 7 november 2014 van Mr. (...)
- de e-mail d.d. 4 december 2014 van Mr. (...)

- de e-mail d.d. 8 december 2014 van Mr. (...)

(inbreuk op de artikelen 1 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

3. te hebben nagelaten de door u ontvangen huurwaarborgen op een geïndividualiseerde rekening te plaatsen, zoals werd voorgeschreven door de overeenkomsten tot rentmeesterschap d.d. 1 maart 2006 en de huurovereenkomst d.d. 1 augustus 2012 op naam van mevrouw (...) en hetgeen door u niet wordt ontkend in uw brief van 30 november 2013 waarin u stelt “*Wat de waarborg betreft: als deze op een niet geblokkeerde rekening staat, brengt hij meer intrest op volgens de wettelijke voorzieningen, dan wanneer dit niet is. Dit mag nog altijd, temeer het hier gaat om een zeer moeilijke huurster blijkt, die later wel eens niet de waarborg zou willen vrijgeven ten gunste van uw pupil, behoudens procedure*” (inbreuk op de artikelen 1 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 10 van de Woninghuurwet);

4. te hebben nagelaten de ontvangen huurgelden op uw derdenrekening te plaatsen in afwachting van de overdracht naar de rechthebbende (inbreuk op de artikelen 1, 28 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 10 van de Woninghuurwet).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

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

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

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

Aangeklaagde wijst in haar mail van 15 maart en van 10 april 2016 op haar leeftijd en op haar gezondheidstoestand. Dit kan evenwel geen reden zijn een ontvangen huurwaarborg niet terug te bezorgen. Nu klager sinds juni 2014 (terug-)betaling vraagt, is de vraag naar uitstel daarvan tot september 2016, onwezenlijk.

Geen enkele rechtvaardiging kan hiertegen ingebracht worden.

### **3. STRAFMAAT:**

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde de meest elementaire verplichtingen die samenhangen met de inschrijving als vastgoedmakelaar niet naleeft.

In deze omstandigheden meent de Uitvoerende Kamer dat een **schorsing gedurende 2 maanden** de enige gepaste sanctie is gekoppeld aan een bijkomende vorming ten belope van 6 uren met betrekking tot rentmeesterschap en/of syndicschap, bovenop de ‘reguliere’ vorming, te volgen binnen zes maanden.

## **OP DEZE GRONDEN BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012 DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek.**

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **2 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 haar 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.

Legt mevrouw (...) bovendien een bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen met betrekking tot rentmeesterschap en/of syndicschap voor een totale duur van 6u die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van de bijscholing. De aangeklaagde zal binnen de 6 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

(...)