

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3261**

Van 2 maart 2018

Dossier : T9450

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou derdengelden ten belope van 38.000€ te hebben aangewend voor andere doeleinden. De raadsman van de aangeklaagde verklaart dat hij ten gevolge van een ongeval een tijd aan geheugenverlies leed. De leden van de Uitvoerende Kamer oordelen dat de feiten voor het ongeval geenszins op een integer en waardig beheer door een vastgoedmakelaar wijzen. De ontvreemding van gelden wordt niet ontkend en is ronduit inacceptabel in welke situatie dan ook. De U.K. legt de makelaar dan ook een schraping als schorsing op.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van schraping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer voor aangeklaagde.

Aangeklaagde heeft in september een auto-ongeval gehad. Hij heeft hierbij enkele weken in coma gelegen en herkende nadien zelfs niet zijn eigen vrouw.

Ingevolge dit auto-ongeval is gebleken dat er eerder een hersentumor aanwezig was in het hoofd en vraag blijft of dit al of niet (mede) aanleiding tot het kwetsige auto-ongeval was.

Er is een probleem.

De bedragen kunnen niet worden gereconstrueerd.

Aangeklaagde moet de U.K. het antwoord schuldig blijven en kan hierop, evenmin als aan de curator, een klaar en duidelijk antwoord verschaffen. Het specifiek bedrag kan niet worden meegedeeld, niet alle gegevens kunnen worden getraceerd.

De vrouw van aangeklaagde, eveneens aanwezig ter zitting, zou al het mogelijk doen ter rechtzetting van de verdwenen sommen.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **02.03.2018** 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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T9450

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2016 tot en met 1 december 2017 gelden van de derdenrekening van de bvba (...) ten belope van 38.000€ te hebben aangewend voor andere doeleinden, zoals blijkt uit een schrijven d.d. 29 november 2017 vanwege Mter. (...), curator van het faillissement van de bvba (...), terwijl deze gelden afgezonderd zijn van het privé vermogen van de vastgoedmakelaar en u helemaal niet toebehoren (inbreuk op de artikelen 1 en 28 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 leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering en het verweer ter zitting.

De leden van de U.K. stellen op prijs dat er wel degelijk aanwezigheid was, alsook verweer. Weze het dat het verweer geen soelaas, noch nodige uitleg bood.

1.
Gelden verdwijnen nimmer zomaar.

Enige reconstructie die onmogelijk is, valt moeilijk als geloofwaardig aan te nemen waar de curator ten behoeve van de boedel een exact cijfer weet weer te geven.

Vast staat dat aangeklaagde thans ingevolge ongeval incapabel is tot uitvoering van het beroep.

2.
De feiten voor ongeval wijzen volgens de leden van de U.K. geenszins op een integer en waardig beheer een vastgoedmakelaar eigen.

3.
De ontvreemding van gelden wordt niet ontkend en is ronduit inacceptabel in welke situatie dan ook.

4.
De leden van de U.K. merken de huidige situatie, doch dienen de voorliggende gegevens in concreto te beoordelen en deze moeten getoetst worden aan de vigerende deontologische regels; concreet in deze met de artikelen 1 en 28 van de Deontologie zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2017.

Het vermoeden wordt niet weerlegd, sterker, de feiten worden erkend, weze het dat de hoegrootheid van het ontvreemde bedrag niet kan worden meegedeeld.

Weliswaar zal dit onbenoemde en nog niet begrote bedrag gegarandeerd terugbetaald worden...? De echtgenote van aangeklaagde zou hiervoor instaan ?

5.

De huidige gezondheidssituatie is niet oorzaak van de te beoordelen gegevens, doch is een gegeven van nadien en kan en mag de leden van de U.K. niet beïnvloeden bij de beoordeling.

De ontvreemding van gelden is dermate ten nadele van anderen en strookt in geen enkel opzicht met enige regel van moraal noch minder met de vigerende reglementaire voorschriften een vastgoedmakelaar eigen.

Reden waarom de leden van de U.K. niet milder dan nodig kunnen zijn.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen gelet op de mededeling dat de nodige terugbetalingen van het thans nog door aangeklaagde onbenoemde en niet begrote bedrag een erkenning inhoudt en de inbreuken afdoende bewezen zijn.

De leden van de U.K. achten de enige passende sanctie dan ook schrapping.

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

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