

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3357**

**verstek**

Van 17 augustus 2018

Dossier : T9726 - T9744

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

## Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar heeft in verschillende dossiers nagelaten derdengelden over te maken aan de instrumenterende notaris. De gelden zijn verdwenen en niet gearriveerd ten bedrage en op rekeningnummer aan wie het toebehoorde. De vastgoedmakelaar geeft hier geen toelichting over, op geen enkele briefwisseling van het Instituut werd er gereageerd door de aangeklaagde. De leden van de Uitvoerende Kamer tillen zwaar aan dergelijke feiten die het imago van elke vastgoedmakelaar aantasten. De Uitvoerende Kamer oordeelt dan ook dat de schrapping van de aangeklaagde de enige gepaste sanctie is om op tuchtrechtelijk vlak het juiste signaal te geven.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 10.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt, en er daags voordien een fax arriveerde van diens raadsman met de aankondiging dat aangeklaagde niet zou verschijnen, doch zich gedraagt naar de wijsheid van de U.K.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

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

Aangeklaagde, afwezig en niet vertegenwoordigd, behoudens de aankondiging door diens raadsman van afwezigheid en met mededeling zich te gedragen naar de wijsheid van de U.K.

De leden krijgen ter zitting geen en niet de minste nadere toelichting op de feiten, in afwezigheid geldt dat er geen en niet het minste verweer gevoerd wordt.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **17/08/2018** 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 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. T9726**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van de verkoop van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten het saldo van een op 23 maart 2018 door de heer (...) op uw derdenrekening met nr. (...) gestort voorschot van 25500 EUR over te maken aan de instrumenterende notaris, hetgeen blijkt uit:

- het bewijs van overschrijving d.d. 23 maart 2018 van een bedrag van 25500 EUR van de rekening van de heren (...) met nr. (...) naar uw derdenrekening met nr. (...);

- het compromis d.d. 13 april 2018 betreffende de verkoop van voormeld appartement, afgesloten tussen enerzijds de heer (...) en mevrouw (...) en anderzijds de heer (...) waarin u staat aangeduid als bemiddelend vastgoedmakelaar en waarin wordt gesteld:

*“Dit voorschot:*

*zal door de vastgoedmakelaar, door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen, worden geplaatst op zijn gewaarborgde derdenrekening.”;*

- de mail d.d. 25 april 2018 vanwege notariskantoor (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

- het feit dat u ondanks aangetekend en gewoon schrijven d.d. 27 april 2018 vanwege de Uitvoerende Kamer geen toelichting over deze zaak verschaft

(inbreuk op artikel 1, 29, 33 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 21/2 §4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, en op art. 461 Sw.);

2. in het kader van de verkoop van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten het saldo van een door mevrouw (...) op uw derdenrekening met nr. (...) gestort voorschot van 25500 EUR over te maken aan de instrumenterende notaris, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 7 juni 2017 voor voormeld onroerend goed;

- de overeenkomst inhoudende een verkoop/aankoopbelofte d.d. 30 januari 2018 voor voormeld onroerend goed, waarin is opgenomen dat een bedrag van 25500 EUR door kandidaat-koper (...) van haar rekening met nr. (...) naar de derdenrekening van bvba (...) met nr. (...) ten titel van voorschot werd overgeschreven;

- het Proces-verbaal van verhoor d.d. 17 april 2018 als bijlage aan het PV met nr. (...);

- de mail d.d. 23 april 2018 vanwege de verkoper van voormeld appartement, de heer (...), aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks aangetekend en gewoon schrijven d.d. 2 mei 2018 vanwege de Uitvoerende Kamer geen toelichting over deze zaak verschaft

(inbreuk op artikel 1, 29, 33 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 21/2 §4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, en op art. 461 Sw.);

3. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben nagelaten het saldo van een door de koper op uw derdenrekening met nr. (...) gestort voorschot van 43000 EUR over te maken aan de instrumenterende notaris, hetgeen blijkt uit het schrijven d.d. 23 april 2018 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1, 29 en 33 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 21/2 §4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, en op art. 461 Sw.).

## **Dossier nr. T9744**

4. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten het saldo van een op 18 februari 2018 door de heer (...) op uw derdenrekening met nr. (...) gestort voorschot van 31750 EUR over te maken aan de instrumenterende notaris, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 20 september 2017 voor voormeld appartement;

- het bewijs van overschrijving d.d. 18 februari 2018 van een bedrag van 31750 EUR van de rekening van de heren (...) met nr. (...) naar uw derdenrekening met nr. (...);

- het compromis d.d. 23 februari 2018 betreffende de verkoop van voormeld appartement, afgesloten tussen enerzijds de heer (...) en mevrouw (...) en anderzijds de heer (...) waarin u staat aangeduid als bemiddelend vastgoedmakelaar en waarin wordt gesteld:

*“Dit voorschot:*

*zal door de vastgoedmakelaar, door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen, worden geplaatst op zijn gewaarborgde derdenrekening.”;*

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels aangetekend schrijven d.d. 4 mei 2018 nalaat het bewijs voor te leggen dat voormeld voorschot van 31750 EUR zich nog steeds op een door u gewaarborgde rekening bevindt

(inbreuk op artikel 1, 29, 33 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 21/2 §4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, en op art. 461 Sw.).

## **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 van de juridisch assessor en de mededeling van de raadsman dat aangeklaagde zich naar de wijsheid gedraagt.

1.

Dossier T9726 betreft een overschrijving d.d. 23.03.2018 naar rekening (...) t.b.v. 25.500,00 € en de mail via het notariaat d.d. 25.04.2018.

Voorts de overschrijving d.d. 30.01.2018 naar rekening (...) t.b.v. 25.500,00 € en het P.V. d.d. 17.04.2018.

Voorts ook de overschrijving t.b.v. 43.000,00 € naar rekening (...) en de mail via het notariaat d.d. 23.04.2018.

2.

Het dossier T9744 betreft de overschrijving op 18.02.2018 t.b.v. 31.750,00 € op de rekening (...) en omissie bewijs dat deze gelden nog op de derdenrekening prijken, zoals opgevorderd bij aangetekend schrijven door het Instituut.

3.

Het faillissement van (...) dateert van 19.04.2018.

4.

Diverse partijen zijn gedupeerd bij het verdwijnen van gelden die nimmer, minstens niet compleet, de vastgoedmakelaar toebehoorden.

De leden van de U.K. tillen zwaar aan dergelijke feiten.

Een vastgoedmakelaar is gehouden eenieders belangen, zowel verkoper als (gegadigde) koper evenwichtig te behartigen. Voorts is deze als professional ook de vertrouwenspersoon bij uitstek van de partijen die hem aanzoeken.

Het toevertrouwen van verrichtingen met geld onverminderd.

Een derdenrekening is en blijf voor alles het beheer van andermans geld welk nimmer zonder akkoord kan toegeëigend worden, noch anders dan voorzien, ten behoeve aan wie het toekomt, te worden aangewend.

De curatoren, aangesteld door de Rechtbank van Koophandel te (...) bij vonnis d.d. 19.04.2018, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 24.04.2018, troffen volgens verklaring 'lege' rekening(en) aan.

Eén van de klagers heeft de akte gepland op 17.04.2018, moeten laten voorbijgaan ten gevolge van het handelen van aangeklaagde die zijn verplichtingen niet heeft volbracht.

Voor één van de andere klagers zou normaliter de akte verkoop begin juni 2018 verleden zijn geweest...

Meerdere notarissen hebben het Instituut aangeschreven en zijn belemmerd in de uitoefening van hun ambt/verlijden akte.

5.

De gelden zijn verdwenen en nimmer juist gearriveerd ten bedrage en op rekeningnummer aan wie het toebehoorde.

Dit is een vaststaand feit, geen van de stukken in het dossier wijst op het tegendeel.

6.

De inbreuken op de artn. 1 - 29 - 33 en 44 zijn bewezen.

Op geen enkele briefwisseling van het Instituut werd er gereageerd door aangeklaagde.

De brief daags voor zitting met melding zich te gedragen naar de wijsheid van de U.K. is in geen enkel opzicht te aanzien als een antwoord.

Aangeklaagde is net als elke ander vastgoedmakelaar gehouden tot een transparante verrekening van kosten en fondsenoverdrachten, quod non in deze.

Enig document ter kwijting ontbreekt totaal.

7.

De leden van de U.K. wijzen in deze op de beperkingen van hun 'bevoegdheid' die onderscheiden is van de bevoegdheden toegekend aan de civiele rechtbank en de correctionele rechtbank, zo ook de Rechtbank van Koophandel.

Waar voor de civiele rechtbank een sluitend bewijs vereist is ten einde de schade vergoedt te zien, geldt voor de strafrechtbank dat bij twijfel en afwezigheid van bewijs geen straf kan worden opgelegd.

Noch het sluitend bewijs, noch de gehele en van alle twijfel ontdane bewijzen, liggen voor.

Op tuchtrechtelijk vlak wordt dan ook op geen enkele wijze uitspraak gedaan over bedragen/vergoedingen en andere. Partijen zijn gehouden zich tot de geijkte (gerechtelijke) en juiste instanties te richten.

Op tuchtrechtelijk vlak zijn dergelijke inbreuken wel danig ernstig en tasten deze het imago van elke vastgoedmakelaar aan.

Wijl elke vastgoedmakelaar gehouden is zich in eer, integer en waardig te gedragen. Vóór elke partij fungeert de vastgoedmakelaar voorts als vertrouwenspersoon; het handelen van aangeklaagde rijmt allerminst met het handelen van een professional.

De omissie van verweer weerhoudt de leden van de U.K. niet om een sanctie uit te spreken waarbij aangeklaagde geschrapt wordt van het tableau van erkende vastgoedmakelaar.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verklaren de inbreuken zoals opgesomd in de oproepingsbrief bewezen.

De schrapping van aangeklaagde is de enige gepaste sanctie om op tuchtrechtelijk vlak het juiste signaal te geven.

## **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 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<sup>ste</sup> 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.

Zegt voor recht dat het de plicht is van de heer (...) om op grond van art. 21§1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017), de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert, **per aangetekend schrijven binnen de 15 dagen** vanaf het in kracht van gewijsde gaan van de beslissing, te informeren over de opgelopen sanctie; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen naar aanleiding van de schrapping van het Tableau.

De niet-naleving hiervan is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping en desgevallend nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.