

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3245**

verstek

Van 23 februari 2018

Dossier : T9068-T9079

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-rentmeester heeft in het kader van het beheer van een appartement nagelaten huurgelden over te maken aan de opdrachtgevers. Hij geeft geen uitleg op de bevraging hierover door de Uitvoerende Kamer, en verschijnt niet op de zitting. De leden van de U.K. kunnen in deze omstandigheden enkel omgaan met het aangevoerde dossier ter bewijs en nemen aan dat in deze bij gebreke aan weerlegging, de feiten bewezen zijn. Aangeklaagde krijgt een schrapping als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

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

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **23.02.2018** 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. T9068

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-rentmeester in het kader van de verhuur van een studentenkamer gelegen te (...) na afloop van de huur de door de huurder, mevrouw (...), betaalde waarborg van 1000 EUR terug te betalen en de ontvangen huurgelden door te storten aan de eigenaar, hetgeen enerzijds blijkt uit de huurovereenkomst d.d. 22 augustus 2016 voor voormelde studentenkamer en anderzijds blijkt uit het feit dat u ondanks vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer via schrijven d.d. 4 juli 2017 en 29 augustus 2017 en aangetekend schrijven d.d. 10 augustus 2017 en 29 augustus 2017 nalaat het bewijs voor te leggen dat de huurwaarborg waarvan sprake werd vrijgegeven (inbreuk op artikel 1, 29 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op art. 461 Sw.);

Dossier nr. T9079

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-rentmeester in het kader van de verhuur van een appartement gelegen (...) te hebben nagelaten de door u ontvangen huurgelden door te storten aan de eigenaars en te hebben nagelaten de huurwaarborg van 1000 EUR vrij te geven hetgeen enerzijds blijkt uit het schrijven d.d. 4 juli 2017 vanwege

de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer en anderzijds blijkt uit het feit dat u ondanks vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer via schrijven d.d. 12 juli 2017 en 14 september 2017 en aangetekend schrijven d.d. 18 augustus 2017 en 14 september 2017 nalaat het tegenbewijs voor te leggen (inbreuk op artikel 1, 29 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, 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 en de oproeping.

De leden van de U.K. nemen nota van het feit dat aangeklaagde niet verschijnt en verstek laat gaan.

De oproeping zelf getuigt dat aangeklaagde eertijds in de mogelijkheid is gesteld tot het voorleggen van het nodige bewijs dat de kwestige ontvangen huurwaarborg en huurgelden correct werden doorgestort.

Hierop bleef elk antwoord uit.

Voorts bleef elk verweer ter zitting nihil.

De leden van de U.K. kunnen in deze omstandigheden enkel omgaan met het aangevoerde dossier ter bewijs en nemen aan dat in deze bij gebreke aan weerlegging, de feiten bewezen zijn.

Dit aangaande het onroerend goed, studentenkamer gelegen te (...) en aangaande het appartement te (...).

Dienvolgens staat de inbreuk op de artikelen 1, 29 en 44 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006 vast.

Specifiek in deze wil de U.K. wijzen op de discrepantie tussen het door de klagers ervaren gedrag (zelfs bij omissie en ontbering) t.o.v. wat van elke waardige en integere vastgoedmakelaar kan en mag worden verwacht en verlangd, zijnde een concreet en geheel correct zorgvuldig beheer, zowel inhoudelijk, formeel als financieel.

Voorts kan weinig eer gehaald worden uit de ontbering, dan wel het geheel nalaten tot enige correcte actie op de vragen van het Instituut tot het overmaken van de nodige opgevraagde informatie.

Alsdan en in dit opzicht, bij gebreke aan bewijs dat de sommen zoals voorzien bij art. 29 terstond en op eerste vraag, onverwijld correct werden overgedragen, maakt dat aangeklaagde erkent gelden achter te houden.

De hoegrootheid van de som is hiertoe niet bepalend voor de graad van sanctie.

Een vastgoedmakelaar is gehouden tot een impeccabel en transparant beheer, inclusief financieel beheer.

Er liggen in huidige zaak niet de minste elementen voor om in overweging te nemen, zodat de leden van de U.K. gelet op het bewijs, gehouden zijn tot het uitspreken van de strengste en zwaarste sanctie.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. kunnen, gelet op het bewijs dat er geen correct financieel beheer werd gevoerd, enkel de standaardsanctie van schrapping passend achten.

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, 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 hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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 gedurende de schrappingsperiode.

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