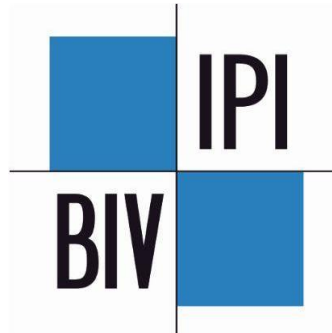


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3266**

verstek

Van 2 maart 2018

Dossier : T9165

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-rentmeester zou voor verschillende panden nagelaten hebben de huurgelden door te storten aan de opdrachtgevers. Ook zou hij de huurwaarborg voor een handelspand niet op een spaarrekening maar op zijn derdenrekening hebben geplaatst. Aangeklaagde daagt niet op voor de zitting en wordt ook niet vertegenwoordigd. De UK meent dat een onberispelijk beheer van andermans gelden een conditione sine qua non is voor rentmeesters. Aangeklaagde krijgt dan ook een schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars als sanctie. Bovendien mag hij niet langer als stagemeeester actief zijn en moet hij de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij als syndicus beheert informeren over de opgelopen 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 **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 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. T9165

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-rentmeester:

1. in het kader van de verhuur van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten de huurgelden van oktober 2016 door te storten aan uw opdrachtgevers, de heer en mevrouw (...), hetgeen blijkt uit:

- de huurovereenkomst d.d. 4 december 2014 voor voormeld onroerend goed;

- punt C. op p. 4 van uw schrijven d.d. 6 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Voor wat betreft de maand oktober 2016 werd inderdaad vastgesteld dat deze door een storing in het softwarepakket niet werd doorgestort. Deze werd dan ook nu overgemaakt.”;

- het feit dat u geen bewijs van doorstorting van de huurgelden van oktober 2016 voor voormeld pand aan uw opdrachtgevers voorlegt

(inbreuk op artikel 1 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 461 Sw.);

2. in het kader van de verhuur van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten de huurgelden van mei 2016 door te storten aan uw opdrachtgevers, de heer en mevrouw (...), hetgeen blijkt uit:

- de huurovereenkomst d.d. 29 februari 2012 voor voormeld onroerend goed;

- punt D. op p. 4 – 6 van uw schrijven d.d. 6 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“De laatste storting werd pas recentelijk uitgevoerd. Zoals reeds in het vorig pand aangehaald was er een probleem met het softwarepakket waardoor 1 maand huur niet werd doorgestort. Dit werd nu rechtgezet.”;

- het feit dat u geen bewijs van doorstorting van de huurgelden van mei 2016 voor voormeld pand aan uw opdrachtgevers voorlegt

(inbreuk op artikel 1 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 461 Sw.);

3. in het kader van de verhuur van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten de huurgelden van maart 2015, september 2015 en juli 2016 door te storten aan uw opdrachtgevers, de heer en mevrouw (...), hetgeen blijkt uit:

- de huurovereenkomst d.d. 4 december 2014 voor voormeld onroerend goed;

- punt B. op p. 11 van uw schrijven d.d. 6 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer;

- het feit dat u geen bewijs van doorstorting van de huurgelden van maart 2015, september 2015 en juli 2016 voor voormeld pand aan uw opdrachtgevers voorlegt

(inbreuk op artikel 1 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 461 Sw.);

4. in het kader van de verhuur van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten de huurgelden van juni 2015 en juli 2015 slechts op 18 september 2017 laattijdig door te storten aan uw opdrachtgevers, de heer en mevrouw (...), hetgeen blijkt uit punt D. op p. 14 van uw schrijven d.d. 6 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

5. in het kader van de verhuur van een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten de huurgelden van juli 2015, augustus 2015 en september 2015 slechts op 5 oktober 2015 laattijdig door te storten aan uw opdrachtgevers, de heer en mevrouw (...), hetgeen blijkt uit punt F. op p. 15 van uw schrijven d.d. 6 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

6. te hebben nagelaten de huurwaarborg voor een handelspand gelegen te (...) te plaatsen op een spaarrekening en deze integendeel op uw derdenrekening te hebben geplaatst, hetgeen blijkt uit punt I. op p. 16 van uw schrijven d.d. 6 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 28 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

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 en de vordering van de juridisch assessor.

De leden van de U.K. verwijzen uitdrukkelijk naar alle onderdelen van de oproeping.

Bij gebreke aan verweer komen de betichtingen als bewezen voor en vormen deze respectievelijk inbreuken op de artikelen 1, 28 en 29 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006.

De leden van de U.K. menen dat een onberispelijk beheer van andermans gelden een conditione sine qua non vormt in het kader van de uitoefening van het beroep van rentmeester; evenzo als ingeschreven op de lijst van vastgoedmakelaar.

Dergelijk onberispelijk en correct beheer is niet geboden geweest door aangeklaagde, zodat de leden van de U.K. menen dat enkel volgende sanctie passend is :

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. leggen aangeklaagde de sanctie van schrapping op.

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^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem verboden is het gereglementeerd 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 gedurende de schrappingsperiode.

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