

OVEREENKOMST

Tussen :

handelend in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar en/of vastgoedmakelaar-rentmeester

En :, hierna "de bank" genoemd,

Vertegenwoordigd door ...

Werd verklaard hetgeen volgt:

De vastgoedmakelaar verklaart dat de rekening met nr.... , geopend op naam van ... , zal worden bestemd voor het beheer van fondsen in het kader van zijn activiteiten als vastgoedmakelaar en waarvoor is overeengekomen dat ze niet uiteindelijk voor hem zijn bestemd (conform art. 21/2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar).

Conform de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar steunt de bijzondere bestemming van de genoemde derdenrekening op:

- het bestaan van een aparte vastgoedmakelaarsrekening waarop de andere voor de vastgoedmakelaar of de vennootschap bestemde tegoeden in bewaring worden gegeven;
- de exclusieve aanduiding, op het briefhoofdpapier van de vastgoedmakelaar van de genoemde derdenrekening, of indien die rekening niet op het briefhoofdpapier staat vermeld, de schriftelijke aanduiding van die derdenrekening, wanneer de vastgoedmakelaar geld vraagt aan zijn cliënt of aan derden.

Waarna de partijen zijn overeengekomen hetgeen volgt :

Artikel 1

Onderstaande begrippen uit de overeenkomst worden als volgt gedefinieerd:

- De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.
- De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend met betrekking tot een bepaald dossier of voor een bepaalde cliënt.
- Derdenrekeningen en rubriekrekeningen worden ook gezamenlijk als "kwaliteitsrekeningen" aangeduid.

Artikel 2

De kwaliteitsrekening is een zichtrekening die alleen gedebiteerd kan worden via overschrijving, domiciliëring of bankcheque.

- wat de vastgoedmakelaar betreft die als bemiddelaar optreedt : alleen via een overschrijving (geldoverdracht)of via een bankcheque;
- wat de vastgoedmakelaar betreft die als rentmeester optreedt: alleen via een overschrijving (geldoverdracht); domiciliëring of via een bankcheque.

De vastgoedmakelaar verbindt zich ertoe dat deze rekening nooit een debetsaldo zal vertonen. De vastgoedmakelaar zal op deze rekening geen enkele vorm van krediet genieten en kan evenmin tot zekerheid dienen.

De bank kan niet aansprakelijk worden gesteld wanneer een derdenrekening een debetstand vertoont niettegenstaande de door de vastgoedmakelaar aangegane verbintenis. In dergelijk geval worden de debetintresten, berekend tegen het bij de bank voor dit soort van rekeningdebet geldende tarief, bijgeschreven op de vastgoedmakelaarsrekening en niet op de derdenrekening.

Artikel 3

De vastgoedmakelaar verbindt er zich toe om behoudens uitzonderlijke omstandigheden of, wat de vastgoedmakelaar-rentmeester betreft, andersluidende overeenkomst, de derdengelden zo snel mogelijk door te storten aan de rechthebbende.

Indien de vastgoedmakelaar om gegronde redenen de gelden niet binnen vier maanden na ontvangst aan de rechthebbende kan overmaken, stort de vastgoedmakelaar deze op een rubriekrekening. Dit laatste is niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2500 euro (of een door de Koning te bepalen bedrag) niet te boven gaat (cf. art. 21/2 § 4 wat van 11 december 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar).

De vastgoedmakelaar verbindt er zich toe om alle sommen - ongeacht het bedrag ervan - die door de gerechtigde niet zijn teruggevorderd, noch aan hem zijn overgemaakt twee jaar na afsluiting van het dossier naar aanleiding waarvan zij door de vastgoedmakelaar werden ontvangen, te storten in de Deposito- en Consignatiekas. Voornoemde termijn wordt geschorst zolang deze sommen het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Artikel 4

De bank zal zich niet beroepen op enigerlei vorm van schuldvergelijking, fusie of eenheid van rekening tussen de kwaliteitsrekening en de andere rekeningen van de vastgoedmakelaar. Nettingovereenkomsten kunnen op deze rekeningen geen toepassing vinden.

De bank verbindt zich ertoe de derdenrekening niet te aanvaarden als waarborg voor enigerlei krediet.

Artikel 5

De vastgoedmakelaar geeft een onherroepelijke toelating aan de bank, die aanvaardt, om de rechtskundig assessor van de betrokken Uitvoerende Kamer van het Instituut waarvan hij afhangt, in kennis te stellen van een eventueel beslag op zijn derdenrekening.

Artikel 6

De vastgoedmakelaar staat de bank onherroepelijk toe om aan de rechtskundig assessor van de betrokken Uitvoerende Kamer van het Instituut waarvan hij afhangt, op verzoek van die assessor, een overzicht of kopie te bezorgen van alle verrichtingen die zijn uitgevoerd op de kwaliteitsrekening.

Artikel 7

De algemene voorwaarden van de bank met betrekking tot rekeningen zijn van toepassing voor zover niet uitdrukkelijk ervan wordt afgeweken in deze overeenkomst.

Artikel 8

De eventuele creditintresten, verminderd met de daaraan gekoppelde belastingen, komen toe aan de partij die recht heeft op de hoofdsom, onverminderd een gerechtelijke beslissing of bijzondere overeenkomsten tussen de betrokken partijen (met dien verstande dat de vastgoedmakelaar daar zelf op dient toe te zien, en de bank daar geen verantwoordelijkheid voor draagt).

De kosten van verzending en terbeschikkingstelling van de briefwisseling, alsook de kosten voor het beheer van de derdenrekening worden in debet gebracht van de vastgoedmakelaarsrekening.

De vergoeding voor de andere diensten die door de vastgoedmakelaar zouden worden gevraagd, gebeurt tegen de gewone tarieven en wordt in debet gebracht van de vastgoedmakelaarsrekening.

Artikel 9

De bank oefent geen enkele controle uit op en is niet aansprakelijk voor de naleving door de vastgoedmakelaar van zijn wettelijke of deontologische verplichtingen met betrekking tot de kwaliteitsrekening, noch met betrekking tot de bijzondere bestemming die aan de derdenrekening wordt gegeven.

Artikel 10

Deze overeenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur.

Ze gaat in op de datum hieronder weergegeven.

De overeenkomst kan worden beëindigd:

- (1) in onderling akkoord tussen de partijen
- (2) door één van de partijen middels opzegging, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ... maanden, betekend bij ter post aangetekende brief, onverminderd het recht van de andere partij om afstand te doen van de opzegtermijn of de betekening per aangetekende brief.
- (3) door de bank in overeenstemming met haar algemene voorwaarden.

De vastgoedmakelaar geeft een onherroepelijk mandaat aan de bank, die aanvaardt, om de rechtskundig assessor van de Uitvoerende Kamer van het Instituut waarvan hij afhangt, in kennis te stellen van de betekende opzegging.

Opgemaakt te, op, in twee originelen, waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen.

Vastgoedmakelaar

Bank

Volmacht

Betreft derdenrekening nr.....

Ondergetekende(n),, (BIV-lid/BIV-leden nr(s).),

- geeft hierbij de onherroepelijke toelating aan de bank, om de rechtskundig assessor van de betrokken Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars waarvan hij afhangt, in kennis te stellen van een eventueel beslag op zijn derdenrekening;
- staat hierbij de bank onherroepelijk toe om aan de rechtskundig assessor van de betrokken Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars waarvan hij afhangt, op verzoek van die assessor, een overzicht of kopie te bezorgen van alle verrichtingen die uitgevoerd op de derdenrekening;
- geeft een onherroepelijk mandaat aan de bank, die aanvaardt, om de rechtskundig assessor van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars waarvan hij afhangt, in kennis te stellen van de betekende opzegging van de derdenrekening.

Opgemaakt te, op

De vastgoedmakelaar(s)