

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. (...)**

**verstek**

Van 22 augustus 2014

Dossier : T7087

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

**Samenvatting:**

voorschot niet op derdenrekening geplaatst en nadien achterhouden van dit voorschot -  
onvoldoende aandacht aan de permanente vorming en geen antwoord aan het BIV

(...)

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. T7087

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. in de periode van 16 september 2013 tot heden in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...) vanwege de kopers op 17 september 2013 een voorschot te hebben ontvangen ten belope van 38.500€ waarvan u, naar aanleiding van het verlijden van de authentieke akte, 17.500€ overhandigde aan de verkopers, doch naliet ook het saldo van 21.000€ over te maken aan de rechthebbenden, zoals blijkt uit:

- de verkoopovereenkomst d.d. 16 september 2013 waarin wordt vermeld: *“Tot zekerheid van de nakoming van zijn verbintenis betaalt de koper een voorschot ten bedrage van achtendertig duizend vijfhonderd euro (€ 38.500,-), in handen van (...) Vastgoed vertegenwoordigd door (...) door middel van bankcheque 320618 getrokken van rekeningnummer BE27(...) die het bedrag bewaart voor rekening van de koper tot het verlijden der akte van de notariële verkoopakte. Op dat ogenblik zal het voorschot aan de notaris van de verkoper worden overgemaakt”;*

- het schrijven d.d. 4 maart 2014 vanwege de heer en mevrouw (...): *“ Op 29 november 2013 bracht de heer (...) een cheque bij de notaris binnen ten bedrage van 17500€ waardoor de akte op die dag kon verlijden”;*

(inbreuk op de artikelen 1 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

2. in de periode van 17 september 2013 tot heden te hebben nagelaten het onder sub 1 vernoemde voorschot van 38.500€ op uw derdenrekening te plaatsen, zoals werd afgesproken in de verkoopovereenkomst van 16 september 2013: *“Alle sommen door de koper betaald, worden op de derdenrekening BE53(...) van BNP PARIBAS-FORTIS gestort op naam van de koper en gelden als voorschot tot op de dag van ondertekening van de authentieke akte waarop zij aanzien worden als voorschot op de verkoopprijs”* (inbreuk op de artikelen 1, 28 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

3. in de jaren 2012 en 2013 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw beroepsvervolmaking als vastgoedmakelaar (inbreuk op de artikelen 1 en 36 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

4. blijkt te hebben gegeven van een gebrek aan respect en ontzag jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op de brieven van 6 maart 2014, 9 april 2014 en 30 april 2014 vanwege de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer (inbreuk op de artikelen 1 en 44 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:

Feit 1 en 2 kunnen gemeenschappelijk beoordeeld worden. De makelaar heeft naar aanleiding van de compromis een waarborg ontvangen van de koper. De compromis geeft een dubbele

libellering weer. Enerzijds wordt gesproken over het stellen van een zekerheid (waarborg), anderzijds van een voorschot. Ook al worden deze twee termen gebruikt, het is duidelijk dat de koper dit bedrag niet in het vermogen van de verkoper heeft overgedragen, gezien het 'tot zekerheid van de nakoming van de verbintenis' werd betaald.

Het voorschot moest overgemaakt worden aan de notaris en er kon geen verrekening gebeuren van ereloon of welke vergoeding ook. De makelaar diende zijn ereloon bij de verkoper te bekomen.

Opvallend is dat de aangeklaagde het voorschot ook niet op de derdenrekening plaatste. De voorziene aktedatum werd zelfs met 1 week uitgesteld omdat de aangeklaagde het voorschot niet heeft binnengebracht bij de notaris. Slechts 8 dagen na voorziene aktedatum werd een deel van het voorschot betaald met cheque...

Deze feiten zijn ernstig en verstoren een normaal handelsverkeer. Elke financiële beweging dient door de vastgoedmakelaar zonder een mogelijkheid tot discussie correct opgelost te worden. Derdengelden moeten bovendien steeds op een derdenrekening bewaard, zodat elke vermenging uitblijft.

Het overtreden van deze substantiële regels verantwoordt de zwaarste sanctie.

Verder blijkt dat aangeklaagde zich evenmin de moeite getroost om op de hoogte te blijven van de recente wijzigingen in de wetgeving en geen enkele opleiding voorlegt. Meer nog aangeklaagde antwoordt zelfs niet aan het instituut en toont geen enkel respect.

Inbreuken 3 en 4 zijn bewezen en verantwoordt op zich reeds een schrapping.

### 3. STRAFMAAT:

Gelet op bovenstaande feiten meent de Uitvoerende Kamer dat de schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars de gepaste sanctie is.

## **OP DEZE GRONDEN 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 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 alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.