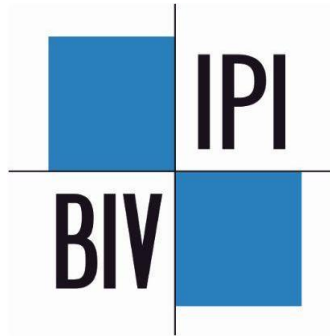


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2742**

Van 2 oktober 2015

Dossier : T7271-T7307-T7453

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moet zich verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer aangezien hij onder andere een surplusbeding voerde, wat niet in overeenstemming is met de deontologie.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T7271-T7307

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar minstens in de periode van 20 april 2012 tot 6 juni 2014 te zijn tussengekomen bij de verkoop van een appartement gelegen te (...) en in dit kader:

1. naar aanleiding van de ondertekening van de compromis op 4 december 2012 vanwege de koper een waarborg van 13.400€ te hebben ontvangen; een waarborg die u - gelet op het niet doorgaan van de verkoop - weigert terug te geven te geven ondanks gezamenlijk verzoek hiertoe van de koper en de verkoper - hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht voor voornoemd pand met ingang 20 april 2014;
- het schrijven d.d. 30 december 2013 vanwege Mters. (...) en (...);
- het schrijven d.d. 10 maart 2014 vanwege Mr. (...);
- het schrijven d.d. 14 april 2014 vanwege Mr. (...);
- het schrijven d.d. 14 april 2014 vanwege notaris (...);
- uw schrijven d.d. 28 april 2014;
- het schrijven d.d. 6 juni 2014 vanwege Mters. (...) en (...);

(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. een wijze van berekening van uw ereloon te hebben bedongen, waardoor een belangenconflict kan ontstaan tussen uw belangen en die van uw opdrachtgever met name door te voorzien in een meerwaardebeding, zoals blijkt uit uw bemiddelingsopdracht voor voornoemd pand en de bijhorende overeenkomst waarin staat dat het ereloon zal bestaan in de meerwaarde boven 135.000€ (inbreuk op de artikelen 1 en 65 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

3. een bemiddelingsovereenkomst te hebben gebruikt die niet in overeenstemming is met de voorschriften van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, zo ontbreekt onder meer:

- de handgeschreven vermelding van de datum en het precieze adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst werd afgesloten door de consument;
- de vermelding dat de vastgoedmakelaar binnen de 7 werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument een lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd;
- de wijze waarop de vastgoedmakelaar de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht;

(inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 2 van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);

Dossier nr. T7453

4. in uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 februari 2014 tot 18 oktober 2014 te zijn tussengekomen bij de verhuur van een woning gelegen te (...) en in dit kader een huurwaarborg van 1.800€ te hebben ontvangen die u op een geblokkeerde rekening bij Korfina diende te plaatsen doch naliet dit te doen (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);

In het algemeen:

5. in het dossier T7271 blijkt te hebben gegeven van een gebrek aan respect en ontzag jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op de brieven d.d. 29 juli 2014, 23 september 2014 en 5 november 2014 vanwege de juridisch assessor (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);

6. in het dossier T7307 blijkt te hebben gegeven van een gebrek aan respect en ontzag jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op de brieven d.d. 4 juli 2014, 3 september 2014 en 23 september 2014 vanwege de juridisch assessor (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);

7. in het dossier T7453 blijkt te hebben gegeven van een gebrek aan respect en ontzag jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op de brieven d.d. 13 oktober 2014 en 19 november 2014 vanwege de juridisch assessor (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);

8. in de jaren 2012 en 2013 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente bijscholing 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).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

1. Met betrekking tot de eerste tenlastelegging.

De aangeklaagde heeft nagelaten de waarborg die hij van een koper had ontvangen terug te storten aan de koper. Een bedrag van 13.400 euro werd ingehouden. Diverse ingebrekestellingen door de notaris, hebben niet geleid tot doorstorting van de waarborg. De aangeklaagde stelt ter zitting dat de verkoop nog niet geannuleerd was, zodat hij dit slechts zou doorstorten wanneer dit wettelijk mag gebeuren. Dit standpunt is verschillend van de brief van de aangeklaagde. In zijn brief van 24 maart 2014 en 2 juli 2014 stelt hij recht te hebben op commissie, omdat de verkoop is gerealiseerd.

In het schrijven van 30 december 2013 heeft de advocaat van de verkoper meegedeeld dat partijen overeengekomen zijn dat het bedrag mocht overgeschreven worden aan de koper onder voorbehoud van rechten en zonder erkenning in rechte. Dit gebeurde evenwel niet.

Waar de koper stelt dat de verkoop *volledig* gerealiseerd is, kan hij bijgetreden worden. De opschortende voorwaarde van lening waaraan de verkoop onderhevig was, bleek geen probleem bij huidige verkoop. Hoewel geen bewijs van bekomen lening voorligt, duidt het dossier en de briefwisseling van partijen geenszins aan dat de verkoop op die grond niet kon doorgaan.

Derhalve kan weinig discussie bestaan dat de aangeklaagde recht op commissie had van de verkoper. De vraag stelt zich evenwel of de aangeklaagde zijn commissie mocht afhouden van de door de koper betaalde waarborg. In tegenstelling tot het voorschot, blijven de gelden bij een waarborg eigendom van de koper, ook al werden ze geblokkeerd bij de makelaar op diens derdenrekening. De makelaar kan derhalve op geen enkele wijze zijn commissie verrekenen met de gelden die eigendom zijn van de koper, want met de koper heeft de makelaar geen contract. Anders zou het geweest zijn met een voorschot.

De aangeklaagde heeft dus ten onrechte de waarborg behouden, temeer hij van de partijen een uitdrukkelijk akkoord kreeg om het door te storten aan de koper.

De aangeklaagde begaat dus een fout door het verder te behouden.

Ter zitting werd de aangeklaagde verzocht de waarborg alsnog na de zitting over te maken aan de koper en daarvan bewijs over te maken. Maar dergelijk bewijs werd niet geleverd, laat staan dat de gelden nog bij de aangeklaagde geblokkeerd zouden zijn op de eigen derdenrekening.

2. Met betrekking tot de tweede en derde tenlastelegging.

De aangeklaagde voorziet in zijn opdracht in een meerwaardebeding voor elke som boven de 135.000 euro. Daarnaast is zijn opdracht niet conform aan de wetgeving, waardoor het recht op commissie zou kunnen vervallen.

De aangeklaagde haalt aan dat dit een opdracht was van zijn vennoot die thans niet meer werkzaam is in de zaak. Thans worden de opdrachten van het B.I.V. gebruikt en zijn die correct.

De fout staat vast, doch er kan rekening gehouden worden met deze gegevens bij het bepalen van de sanctie.

3. Met betrekking tot de vierde tenlastelegging.

De aangeklaagde wordt in deze vervolgd om de huurwaarborg niet geblokkeerd te hebben bij Korfina.

Ter zitting werd gevraagd bewijs te leveren dat de gelden waren geblokkeerd op de eigen derdenrekening, hetgeen voorgehouden werd. Dergelijk bewijs werd niet aangeleverd. De inbreuk is bewezen.

4. Met betrekking tot de vijfde, zesde, zevende en achtste tenlastelegging.

Tot slot werd de aangeklaagde ook vervolgd, omdat hij meermaals naliet de Uitvoerende Kamer te antwoorden en zich niet voldoende gevormd te hebben.

De aangeklaagde erkent deze inbreuken en wijt deze aan de drukte door de opening van een bijkomend kantoor en een stuk nonchalance.

3. STRAFMAAT:

De juridisch assessor verzocht een schorsing van 5 maanden op te leggen. De Uitvoerende Kamer is van oordeel dat een schorsing van 2 maanden volstaat, doch legt bijkomend een autonome sanctie op van 6 uur vorming.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

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 **2 maanden schorsing 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 gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Legt de heer (...) als autonome sanctie op **het volgen van een opleiding omtrent opdrachten en contracten voor een totale duur van 6 uren** die dient uitgevoerd te worden bovenop de deontologische verplichting van de bijscholing. De aangeklaagde zal binnen de 6 maanden het bewijs van deze opleiding voorleggen aan de Uitvoerende Kamer.

(...)