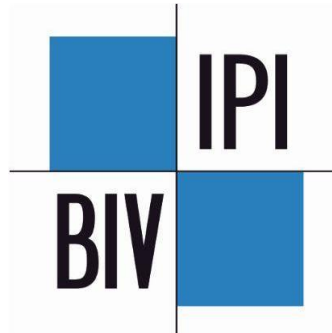


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4147**

Van 4 maart 2022

Dossier : T12561

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed hebben nagelaten een aankoopbelofte door de kandidaat-kopers van 5000 EUR opnieuw vrij te geven nadat duidelijk was dat de verkoop niet kon doorgaan en van rechtswege ontbonden werd verklaard ten laste van de verkopers. Eén van de verkopers is echter overleden alvorens het lichten van de optie. De leden van de Uitvoerende Kamer stellen dat, gezien het onroerend goed eigendom was van beide verkopers en één is komen te overlijden, het correct is te stellen dat het aan de erfgenamen van deze is om te handelen. In voorliggende omstandigheden komt het evenmin aangeklaagde toe om te oordelen of de overeenkomst ontbonden moet worden beschouwd en kan deze evenmin beslissen aan wie het voorschot dient toe te komen. Derhalve zijn de leden van oordeel dat dit een burgerlijk geschil betreft en geen deontologische kwestie. De tenlastelegging wordt niet weerhouden, en de vastgoedmakelaar bekommt een vrijspraak.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor meent dat aangeklaagde in gebreke bleef. Er werd destijds in het kader van een aankoop-verkoopbelofte een som van 5.000 euro gestort als optieprijs/waarborg. Er wordt gesteld dat de overeenkomst van rechtswege werd ontbonden. De som werd evenwel niet vrijgegeven. En vordert dat aangeklaagde de maatregel van 6 maanden schorsing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Ik erger me aan de manier waarop de zaak bekeken wordt.

Er wordt gesteld als zou een voorschot worden achtergehouden.

Een gerechtelijke ontbinding is vereist met de schuldbemiddelaar.

Ik adviseerde de klant dit niet te storten.

Het betrof een aankoop-verkoopbelofte waarbij nadien 1 van de verkopers komt te overlijden, de andere verkoper staat onder schuldbemiddeling.

Weliswaar behoort het aan de erfgenamen van de overleden verkoper om hun akkoord te geven of anders moet een gerechtelijke ontbinding gebeuren.

Het betreft een puur burgerlijk geschil; de deontologie heeft hier niks mee te maken.

De erfgenamen moeten aangeschreven worden.

De schuldbemiddelaar kan hier niet in tussenkomen.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht mee te delen waar die som nu staat ?

Waarop werd meegedeeld : op de derdenrekening.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gepeild in welke mate deze som (na meer dan 4 maanden), niet op een eigen kwaliteitsrekening diende gestort ?

Waarop de raadsman meedeelde dat hij niet kan meedelen of dit zo is.

De raadsman stelt dat hij zijn cliënt adviseerde om niet te betalen; tenzij u (en spreekt de rechtskundig assessor aan) ons vrijwaart.

Ik heb geprobeerd de erfgenamen te bereiken; die laten niks van zich horen.

Dat is eigenlijk ook mijn taak niet.

De belanghebbenden moeten de erfgenamen contacteren.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/03/2021** 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. T12561

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar minstens in de periode van 26 oktober 2021 tot heden in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben nagelaten een naar aanleiding van de ondertekening op 18 februari 2017 van een tijdelijke verkoop/aankoopbelofte door de kandidaat-kopers, de heer (...) en mevrouw (...) op de (...) -derdenrekening met nr. (...) op naam van (...) bvba betaalde 'optieprijs – waarborg' van 5000 EUR opnieuw vrij te geven aan de heer (...) en mevrouw (...) nadat duidelijk was dat de verkoop niet kon doorgaan en van rechtswege ontbonden werd verklaard ten laste van de verkopers, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d.11 mei 2021 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het Ticket SEPA overschrijving van een bedrag van 5000 EUR op 17 februari 2017 van de rekening met nr. (...) op naam van (...) naar de rekening met nr. (...) op naam van (...);

- de tijdelijke verkoop/aankoopbelofte d.d. 18 februari 2017 met betrekking tot voormeld onroerend goed;

- het schrijven d.d. 26 oktober 2017 vanwege schuldbemiddelaar (...) aan notaris (...);

- het schrijven d.d. 23 juni 2021 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op artikel 1 en 29 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, tevens inbreuk op artikel 1 en 30 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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 rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 29 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans gekend als de artn. 1 en 30 van de plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 betreft de plicht van elke erkende vastgoedmakelaar tot het handelen conform de beginselen van de eer en waardigheid, zo ook het respecteren en eerbiedigen van de wetgeving en regelgeving.

Art. 30 betreft de plicht van de erkende vastgoedmakelaar om de gelden en waarden die deze ontvangt en waarvan hij niet de uiteindelijke ontvanger is, indien dit door de betrokken partij of partijen of een gerechtelijke beslissing van hem wordt geëist, na afrekening onverwijld af te geven of over te schrijven aan de rechthebbende of de door deze laatsten aangewezen personen.

In voorliggend dossier betreft het een aankoopbelofte die getekend werd op 13 december 2016. Door de kopers werd een waarborgsom/optieprijs t.b.v. 5.000 euro gestort op de derdenrekening van aangeklaagde op 17.02.2017.

Blijkens is een aankoop-verkoopbelofte ondertekend geworden op 18.02.2017.

Op grond waarvan de verkopers gehouden waren het onroerend goed tot 18.6.2017 enkel aan de kandidaat-kopers te verkopen volgens de voorwaarden daarin opgenomen.

Eén van de verkopers, diegene die onder bewindvoering/curatorschap (te Nederland) stond zou overleden zijn alvorens het lichten van de optie.

De andere verkoper stond blijkens onder schuldbemiddeling sedert 07.07.2015.

De kandidaat-kopers hebben een ingebrekestelling gericht aan Dhr. (...)/zijn erfgenamen; verwijzend naar de clause opgenomen in de aankoop-verkoopbelofte en geopteerd tot ontbinding en schadevergoeding ten belope van 10 %, waarbij terugstorting van de waarborgsom in vervat is.

Gezien het onroerend goed eigendom was van beide verkopers en één is komen te overlijden, is het correct te stellen dat het aan de erfgenamen van deze is om te handelen. Dat de schuldbemiddelaar van de andere verkoper meent te moeten instemmen en hiertoe machtiging zal vragen aan de Arbeidsrechtbank tot vrijgave ten voordele van de kandidaat-kopers (d.d; 26.10.2017), omvat uiteraard niet de gehele nodige en vereiste machtiging nu het onroerend goed 2 verkopers had.

In voorliggende omstandigheden komt het evenmin aangeklaagde toe om te oordelen of de overeenkomst ontbonden moet worden beschouwd en kan deze evenmin beslissen aan wie het voorschot dient toe te komen.

Derhalve zijn de leden van oordeel dat dit een burgerlijk geschil betreft en geen deontologische kwestie.

De tenlastelegging wordt niet weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

2 verkopers, de één onder bewindvoering/curatorship te Nederland, de andere onder schuldbemiddeling te België.

Een aankoop-verkoopbelofte werd getekend.

Een overlijden van diegene die onder bewindvoering/curatorship stond, volgde.

Ingevolge overlijden komt de nalatenschap open te vallen en zijn het de erfgenamen die thans voor de vooroverledene kunnen handelen.

De leden menen dat het niet-vrijgeven van de optieprijs/waarborgsom geen vrije keuze betreft in hoofde van aangeklaagde, doch terecht dat deze nodig formeel en geheel kennis moet krijgen van wat de erfgenamen beslissen (of niet beslissen bij verwerping van de nalatenschap).

Gezien geen tuchtrechtelijke inbreuk in hoofde van aangeklaagde werd weerhouden, wordt dan ook beslist, als volgt;

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**.

Acht de tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...).

Zegt voor recht dat deze feiten geen inbreuken uitmaken op de deontologie.

Spreekt hem uit dien hoofde vrij.