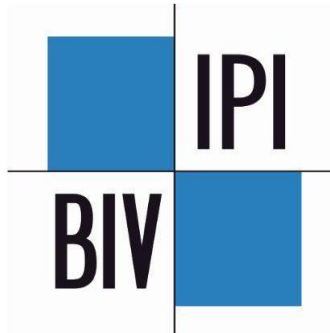


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4237**

Van 2 september 2022

Dossier : T13369

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een woning, een ereloon hebben gefactureerd, en deze hebben afgehouden van een door de koper betaalde waarborg. Ook wordt een tekort op de verplichte permanente vormingsuren vastgesteld. De Uitvoerende Kamer weerhoudt beide tenlasteleggingen. Aangezien derdengelden zijn aangewend ten eigen behoeve is het duidelijk dat de vastgoedmakelaar fel uit de bocht gegaan is. Sanctie: 1 maand schorsing, waarvan 1 week effectief en 3 weken met uitstel gedurende 3 jaar.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De tweede plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in haar vordering. De tweede plaatsvervangend rechtskundig assessor wijst op de materiële vergissing, art. 36 in de oproeping behoort art. 37 te zijn, met vraag of aangeklaagde bereid is persoonlijk te verschijnen, met affirmatief antwoord. Verwijst naar de tenlastelegging in de oproeping; de feiten worden erkend, als verzachtende omstandigheid kan daar mee rekening worden gehouden. Het betreft de permanente vorming in de loop van 2020, er is een inhaalmanoeuvre gedaan en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 maand schorsing zou worden opgelegd, waarvan 1 week effectief en 3 weken met uitstel.

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

Dhr. (...) volgde al een geheel parcours.
Al sinds '91 actief, onberispelijk, nooit opmerkingen.
Meen dit heel belangrijk om dit te melden.

De rechtskundig assessor beschouwt het als een verzachtende omstandigheid dat aangeklaagde tot inzicht kwam.

Voorschot, het was een waarborg; de gelden mochten nog niet gefactureerd worden.
Een incident de parcours, cfr. de stukken.

De som van 10000 euro heeft niet lang op de derdenrekening gestaan.

Aangeklaagde nam zijn ereloon op het moment dat er geen discussie was met (...)/koper.
Discussie net voor het verlijden van de akte.

Geen fouten te verwijten aan aangeklaagde, is wat de rechtbank zegt.
De derdenrekening, het saldo ging naar de notaris.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: onderscheid voorschot/waarborg ?
Waarborg blijft eigendom van de klager; komt neer op het wegmaken van gelden van derden.
Enkel de opdrachtgever mag betalen aan de vastgoedmakelaar.

Aangaande de permanente vorming 2020: 13 uur zijn gevolgd geweest, dit is 7 uur te weinig. 2019 en 2021 zijn er meer uren gepresteerd geweest.

In 2020 had dit te maken met ziekte, drukte en overname van het kantoor (fusie met een ander kantoor). We zijn bereid de bijkomende uren te volgen.

We vragen rekening te houden met het blanco tuchtverleden en verzoeken een milde bestraffing.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: Wat gebruikt u het meest voorschot of waarborg ? Waarop werd geantwoord dat alles nu naar de notaris gaat; de derdenrekening telt 20 euro, we werken met een compromis.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **02/09/2022** 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. T13369

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), op 5 juni 2019 een ereloon voor de verkoop van dit eigendom en kosten voor attesten aan uw opdrachtgever, de heer (...), te hebben gefactureerd ten belope van 5254,20 EUR en deze te hebben afgehouden van een door de koper, de heer (...) betaalde waarborg van 10000 EUR, en dit ondanks dat u wist dat het om een door de koper betaalde waarborg ging die slechts als voorschot op de koopprijs mocht worden aangerekend op ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, met als bijkomende omstandigheden dat:

- de koper voorhoudt dat hij door u bij afsluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst niet correct werd geïnformeerd omtrent het gegeven dat voormeld onroerend goed niet vrij zou zijn bij verlijden van de authentieke akte;

- na afsluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 27 mei 2019 een geschil is gerezen tussen de koper, verkoper en uzelf omtrent het al dan niet vrij en beschikbaar zijn van voormeld onroerend goed op moment van verlijden van de authentieke akte;

- de authentieke akte op heden niet werd verleden;

- de koper de gerechtelijke ontbinding van de verkoopovereenkomst vordert wegens tekortkoming aan uw informatieplicht;

- op heden geen bewijs voorligt dat de door de koper betaalde waarborg van 10000 EUR zich heden integraal op uw derdenrekening of op een daartoe conform art. 21/2 §4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar geopende rubriekrekening bevindt;

hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 13 juli 2021 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- het schrijven d.d. 28 maart 2022 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- de ondertekende en geparafeerde onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 27 mei 2021 voor voormeld onroerend goed met vermelding van een waarborg van 10000 EUR;
- uw factuur nr. 4919 d.d. 5 juni 2019;
- het vonnis d.d. 3 februari 2022 met nr. (...) van de (...) Rechtbank van Eerste Aanleg (...), waarin voormelde waarborg van 10000 EUR verkeerdelijk wordt omschreven als voorschot;
- de mail d.d. 5 april 2022 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt meegedeeld dat beroep werd ingesteld tegen het vonnis d.d. 3 februari 2022 met nr. (...) van de (...) Rechtbank van Eerste Aanleg (...)

(inbreuk op artikel 1, 29, 31 en 33 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op art. 21/2 §4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar);

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw verplichtingen inzake permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat de Uitvoerende Kamer slechts over attesten ten belope van 13 uren door u in 2020 gevolgdde permanente vorming beschikt, daar waar er attesten ten belope van 20 uren permanente vorming vereist zijn (opname op 2 deelenkolommen) (inbreuk op artikel 1 en 36 van de 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 teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 29, 31 en 33 van de Plichtenleer, alsook op de artn. 1 en 37 (cfr. rechtzetting en vrijwillige verschijning waar oproeping art. 36 vermeldde) van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, alsook inbreuk op art. 21/2 § 4 Wet van 11 februari 2013.

1. Aangaande de waarborg t.b.v. 10.000 euro i.k.v. de verkoop van het appartement te (...) die op 30.05.2019 op de derdenrekening werd gestort door de koper en die op 05.06.2019 door aangeklaagde ten belope van de factuur aan zijn opdrachtgever werd doorgestort op eigen rekening.

Aangeklaagde heeft bemiddeld tussen de verkoper en de koper voor het desbetreffend onroerend goed.

De onderhandse overeenkomst dateert van 28.05.2019 - het is deze die klaar en duidelijk stelt dat de prijs van de aankoop 155.000 euro bedraagt en het bedrag van 10.000 euro geldt als waarborg.

Dit bedrag van 10.000 euro arriveerde op 30.05.2019 op de derdenrekening van aangeklaagde.

Op 05.06.2019 werd een bedrag van 5.240,20 euro getransfereerd naar de rekening van aangeklaagde met de vermelding factuur 4919 (...).

De notariële akte aangaande dit onroerend goed is/was nog steeds niet verleden - een rechtsgeding is hangend.

Een waarborg is en blijft in het vermogen van de kopende partij tot op het moment van de authentieke akte en is een som ter waarborging van de goede uitvoering van de verbintenis.

Som waarop allerminst erelonen/commissies kunnen worden aangerekend.

De factuur naar de opdrachtgever is correct; doch aangeklaagde had de som niet van de gelden prijkend op de derdenrekening/alsnog toebehorend tot een 'derde', mogen in mindering brengen.

Voorts blijkt dat de resterende som t.b.v. 4.745,80 euro aan notaris (...) werd overgemaakt op 10.07.2019.

De gehele waarborgsom is/was eigendom van de kopende partij, Dhr. (...).

Dhr. (...) heeft deze som niet terug ontvangen; noch staat deze som integraal op een gerubriceerde rekening.

De inbreuk op de artn. 1, 29, 31 en 33 van de Plichtenleer voornoemd, alsook op art. 21/2 §4 van de Wet van 11 februari 2013 wordt weerhouden.

2. Aangaande de permanente vorming 01.01.2020-31.12.2020

Aangeklaagde staat en stond ingeschreven op beide dekolommen.

In verwijzing naar art. 37 van de Plichtenleer is elke vastgoedmakelaar gehouden tot het attesteren van 10 uur, per jaar, per dekolom.

Aangeklaagde was in de loop van 2020 gehouden tot het attesteren van 20 uren.

Aangeklaagde attesteerde slechts 13 uur, dan wel een tekort van 7 uur.

De inbreuk op de artn. 1 en 37 van de Plichtenleer voornoemd wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Beide tenlasteleggingen zijn weerhouden in hoofde van aangeklaagde.

Waar 'derdengelden' - letterlijk: '*gelden die derden toebehoren*', zijn aangewend ten eigen behoeve, weze duidelijk dat dit fel uit de bocht gaan is.

Dit strookt niet met de integriteit van een erkend vastgoedmakelaar die in eer en waardigheid handelt overeenstemmend met de wetgeving en regelgeving.

Zelfs een beginner maakt dergelijke fout niet. Niet eens en nooit.

Tot zover de waarde en relativiteit van een blanco tuchtverleden.

Voorts is er de tekortkoming in hoofde van aangeklaagde tot het attesteren van voldoende uren permanente vorming in de loop van 2020 ten belope van 7 uren.

Beide tenlasteleggingen samen genomen, wordt thans één maatregel uitgesproken, 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 tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, waarvan 1 week effectief en 3 weken met uitstel gedurende 3 jaar, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná 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 gedurende voormelde periode, 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.

(...)