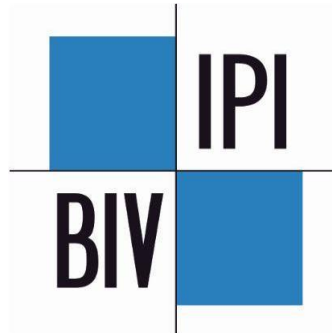


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 22 augustus 2014

Dossier : T7177

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

**Samenvatting:**

**achterhouden voorschot bij ontbinding van de verkoopovereenkomst**

(...)

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. T7177**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woonhuis gelegen te (...), in de periode van 4 september 2013 tot 2 juni 2014 te hebben nagelaten het saldo t.w.v. 9075 EUR van een op 17 april 2013 aan u via bankcheque betaald voorschot van 14000 EUR terug te storten aan de kandidaat-kopers, mevrouw (...) en de heer (...), en dit nadat de verkoopovereenkomst op 3 september 2014 van rechtswege ontbonden werd, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het compromis voor de verkoop van voormeld woonhuis d.d. 17 april 2013 dat op pagina 10 vermeldt dat er door de kopers een voorschot van 14000 EUR dient te worden betaald via cheque;

- de aangetekende brief d.d. 13 augustus 2013 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) aan de verkopers, mevrouw (...) en de heer (...);

- de aangetekende brief d.d. 5 oktober 2013 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) aan de verkopers, mevrouw (...) en de heer (...);

- de mail d.d. 17 oktober 2013 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;

- uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 13 mei 2014 waarin u stelt:

*“07/04/2014: oproeping minnelijke schikking dd. 23/04/2013 voor de Vrederechter te (...). (...) en (...) waren hierop aanwezig met de bedoeling naar een minnelijke schikking te kunnen zoeken. Dit werd door de Vrederechter totaal onmogelijk gemaakt. Alleen terugstorten van het volledige bedrag was bespreekbaar. Geen enkele andere middenweg was mogelijk volgens hem. Wij kregen als vastgoedmakelaar ook nog een veeg uit de pan dat we wel gemakkelijk en ‘schandalig’ veel geld verdienen aan de verkoop van een woning. Wijselijk hebben we hierop op dat moment niet gereageerd.”;*

- het rekeninguittreksel d.d. 14 mei 2014 betreffende de rubriekrekening met nr. BE06 (...)

(inbreuk op artikel 1, 28 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

Deze klacht is duidelijk ontstaan door het bestaan van een collectieve schuldenregeling in hoofde van de verkoper, waardoor de compromis niet tijdig authentiek kon worden bekrachtigd.

De makelaar had volgens de opdracht recht op zijn ereloon van zodra de verkoop was gerealiseerd. De compromis herhaalt dit principe, al moet opgemerkt worden dat de

vermelding van het woord waarborg naast voorschot in verdere paragrafen aanleiding kan geven tot verwarring. Een waarborg is niet overgegaan in het vermogen van de verkoper, zodat naar aanleiding van de compromis geen verrekening met commissieloon mogelijk is. Het is evenwel duidelijk dat in de compromis geen waarborg, doch een voorschot is gebruikt, maar het woord waarborg wordt dan ook weer hergebruikt in de opschortende voorwaarde, wat tot verwarring aanleiding gaf.

Anderzijds dient opgemerkt dat het afhouden van het commissieloon niet geheel kan ondersteund worden, gezien de verkoper in collectieve schuldenregeling vertoefde en de compromis door de makelaar in wezen 'onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de bekrachtiging door de arbeidsrechtbank' diende afgesloten.

De makelaar zou deze opschortende voorwaarde moeten vermelden, zodat er geen verwarring kon ontstaan en een commissie alsnog niet kon worden afgehouden tot die opschortende voorwaarde was vervuld. In die omstandigheden zou ook vermeden worden dat de termijn voor het verlijden van de akte zou voorbijgaan.

De contractuele behandeling van deze verkoop is dus niet volledig correct verlopen en heeft daardoor geresulteerd in een onterecht afhouden van een commissieloon op het voorschot.

De inbreuk is bewezen.

### 3. STRAFMAAT:

De inbreuk verantwoordt op zich minstens een berisping.

Gezien de aangeklaagde - uiteindelijk - het commissieloon heeft teruggestort, heeft de makelaar de fout op burgerrechtelijk vlak alleszins rechtgezet.

De Kamer is dan ook geneigd de sanctie te verlichten naar de minst hoge sanctie, zijnde de waarschuwing.

## **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlastelegging 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 **waarschuwing.**