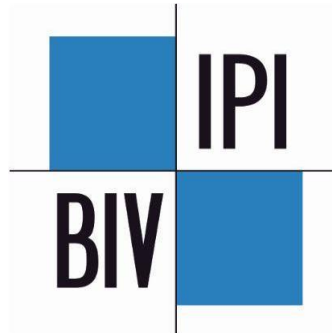


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 5 september 2014

Dossier : T6580

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

(...)

Samenvatting:

weigering tot terugbetaling voorschot bij niet totstandkomen van de verkoopsovereenkomst

(...)

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. T6580

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een pand gelegen te (...), te hebben nagelaten een op 3 november 2011 door de kandidaat-kopers, (...), betaald voorschot van 5000 EUR aan deze kandidaat-kopers terug te storten, en dit niettegenstaande de verkoopovereenkomst voor voormeld pand d.d. 31 mei 2011 op 17 november 2011 nooit tot stand kwam, hetgeen blijkt uit:

- de verkoopovereenkomst d.d. 31 mei 2011 voor voormeld pand, gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering (artikel 13 van de overeenkomst);

- het overschrijvingsbewijs d.d. 3 november 2011 betreffende de overschrijving van een bedrag van 2500 EUR van de rekening met nr. 363-0488403-48 (rekening van mevrouw (...)) naar de rekening met nr. (...) (rekening van (...)BVBA);

- het rekeningafschrift d.d. 27 december 2011 van de rekening met nr. (...) waaruit blijkt dat er op 3 november 2011 van op deze rekening 2500 EUR naar de rekening met nr. (...) (rekening van (...) BVBA) werd overgeschreven;

- het attest van weigering van het krediet van 14 december 2011 van (...)

(inbreuk op artikel 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:

De aangeklaagde stelt inderdaad dat de voorschotten niet werden terugbetaald.

De oorzaak vindt zich bij een verkoop, waarbij de kopers een financiering vroegen aan de bank (en daarbij voorhielden dat ze eigen middelen hadden).

Uiteindelijk werd de verkoop minnelijk ontbonden met hulp van een notaris die aangesteld was door beide partijen. De verkopers aanvaardden het voorschot van 5.000 euro als schadevergoeding, ook al was de verkoopprijs 220.000 euro en had de schadevergoeding hoger moeten zijn, gezien de kopers ook meer schade leden. De schadevergoeding werd aan de verkopers overhandigd, hoewel de ontbindingsovereenkomst daar geen melding van maakt.

Pas 1 jaar nadien vorderden de kopers deze vergoeding terug via hun raadsman.

Het is duidelijk dat de aangeklaagde geen partij is bij de minnelijke ontbinding. Hij heeft (begrijpelijk) standpunt ingenomen voor de verkopers, daar waar het voorschot in deze overeenkomst niet was toegewezen.

De makelaar begaat hier een fout en diende voor het doorstorten naar de verkopers duidelijkheid vragen.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer oordeelt dat een waarschuwing passend is, gelet de omstandigheden.

**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.**