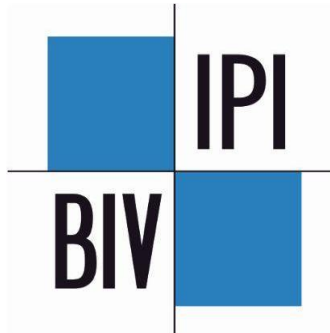


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3448**

Van 1 februari 2019

Dossier : T9816

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer van het BIV verschijnen aangezien hij bij de verkoop van een onroerend goed aan zijn opdrachtgeefster had verhuld dat hij zowel optrad als bemiddelend vastgoedmakelaar en als koper. De opdracht tot bemiddeling werd ondertekend door de dochter van de aangeklaagde in opdracht van de vennootschap waarvan de aangeklaagde de gedelegeerd bestuurder is. Er werd voor het betreffende pand een overeenkomst met aankoop-/verkoopbelofte afgesloten met een ander vennootschap waarvan de aangeklaagde vastgoedmakelaar zaakvoerder is. De verkoopprijs was merkkelijk lager dan de geschatte verkoopprijs die door de dochter van de aangeklaagde in de opdracht werd opgenomen. Ook werd voor de verkoop een bemiddelingscommissie gevorderd van de opdrachtgeefster. De leden van de UK achtten, gezien het ontbreken van transparantie in de handelingswijze van de vastgoedmakelaar, de inbreuk op artikel 68 van de plichtenleer bewezen. Ook oordeelde de UK dat een inbreuk op artikel 27 van de plichtenleer vast staat. De vastgoedmakelaar was op het moment dat hij optreedt als koper (via één van zijn vennootschappen) niet langer in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar waardoor de UK stelt dat hij daardoor niet langer gerechtigd is op de bij de opdracht bedongen commissie. Sanctie : 2 weken schorsing.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een effectieve schorsing van 2 weken zou worden opgelegd.

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

De raadsman verwijst naar zijn conclusie en stukkenbundel.

Alsook de eerdere uiteenzetting ten behoeve voor Mevr. (...) en Mevr. (...).

Op interpellatie van één van de leden van de U.K. geeft de raadsman aan dat Mevr. (...) een zo maximale vraagprijs mogelijk wou.

Voorts verwijzend naar de snelheid van het bod.

Op interpellatie en uitdrukkelijke vraag naar transparantie van de verrichting dat het familie van de vastgoedmakelaar was die kocht, geeft de raadsman louter aan dat Mevr. (...) de vastgoedmakelaar was, onderscheiden van de juridische rechtspersoon - medecontractant.

Voorts dat er transparant mededeling en voorafgaand nodige mededeling zou zijn geschied.

Voorts verwijzend naar de getuigenis van de buurman van Mevr. (...) en haar ervaring met Dhr. (...) zelve.

De uiteindelijke verkoop aan de NV (...) is een omstandigheid.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01/02/2019** 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. T9816

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

1. aan uw opdrachtgever, mevrouw (...), te hebben verhuld dat u zowel tussen kwam als bemiddelend vastgoedmakelaar en als koper, en dit met het oog op het verwerven van voormeld onroerend goed aan een prijs die merkkelijk lager ligt dan de door uw dochter, mevrouw (...), geschatte verkoopprijs van 730000 EUR, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de bemiddelingsopdracht d.d. 8 januari 2015 voor voormeld onroerend goed, ondertekend door mevrouw (...) met BIV-nummer (...) namens de nv (...) met ondernemingsnummer (...) en uzelf als vaste vertegenwoordiger;

- de onherroepelijke koop-verkoopbelofte d.d. 26 februari 2015 voor voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds nv (...) en anderzijds mevrouw (...);

- de mail d.d. 27 februari 2015 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...)waarin wordt gesteld:

“Het eigendom is verkocht aan een andere koper en getekend op donderdag avond nadat ik U gisterenavond nog persoonlijk per telefoon heb gecontacteerd op verzoek van de eigenares.”;

- de overeenkomst inhoudende een aankoop-/verkoopbelofte woning d.d. 4 maart 2015 voor voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds de nv (...) en anderzijds mevrouw (...);

- de mail d.d. 4 maart 2015 vanwege mevrouw (...) aan Mter. (...) waarin wordt gesteld:

“Bovengenoemd opbrengsteigendom werd door de heer (...) voor het eerst bezocht op zaterdag 21/02/2015, samen met (...).

Hij was er van op de hoogte dat er verscheidene kandidaten rondliepen.

Maar door de opschortende voorwaarde, geformuleerd in zijn mail dd. 23 februari 2015, en het telefonisch contact met de heer (...) op donderdagavond, teneinde hem de kans te geven definitief tot te slaan, bleef de heer (...) uitdrukkelijk bij zijn voorwaarden van opschortende financiering.

Diezelfde avond werd een definitieve handtekening geplaatst door de eigenares voor akkoord met een andere koper, welke geen opschortende voorwaarden inhield.”;

- het schrijven d.d. 12 maart 2015 vanwege Mter. (...) aan Mter. (...) waarin wordt gesteld:

“Mevrouw (...) heeft er derhalve reeds op 26/02/2015 voor geopteerd om een onherroepelijke koop/verkoopbelofte te onderschrijven met een derde partij waaraan geen enkele voorwaarde was gekoppeld.”;

- de notariële verkoopakte d.d. 2 juli 2015 met betrekking tot voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds mevrouw (...) en anderzijds de bvba (...);

- de print d.d. 24 augustus 2018 van de gegevens van de bvba (...) met ondernemingsnummer (...) in de Kruispuntbank van Ondernemingen, waaruit blijkt dat u sinds 1 december 2010 zaakvoerder bent van deze vennootschap;

- de door uw raadsman, Mter. (...), op 20 september 2018 aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte kopie van het aandelenregister van de nv (...);

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. (...) 2011 inzake uw herbenoeming op (...) 2011 voor een periode van 6 jaar als bestuurder van de nv (...);

- de door uw raadsman, Mter. (...), op 20 september 2018 aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte kopie van het aandelenregister van de nv (...);

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. (...) 2009 inzake de omzetting in besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid van de nv (...) op (...) 2009;

- de print d.d. 24 augustus 2018 van de gegevens van de bvba (...) met ondernemingsnummer 0420.843.309 in de Kruispuntbank van Ondernemingen, waaruit blijkt dat u sinds 1 december 2010 zaakvoerder bent van deze vennootschap;

- de door uw raadsman, Mter. (...), op 20 september 2018 aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte kopie van het aandelenregister van de bvba (...);

- het feit dat u geen bewijs voorlegt dat u uw opdrachtgever, mevrouw (...), van de bestaande juridische band tussen de koper van voormeld onroerend goed en uzelf op inlichtte

(inbreuk op artikel 38 en 68 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. op 30 juni 2015 een bemiddelingscommissie ten belope van 18452,20 EUR te hebben gevorderd van mevrouw (...) voor de verkoop van voormeld onroerend goed terwijl dit onroerend goed in werkelijkheid werd verkocht aan een vennootschap waar u zelf eigenaar van was, wat impliceert dat er van bemiddeling geen sprake was, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. Omschreven feiten;

- de factuur d.d. 30 juni 2016 van de nv (...) aan mevrouw (...) ten belope van 18452,20 EUR ereloon voor de verkoop van een appartementsgebouw gelegen te (...)

(inbreuk op artikel 27 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 leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor en de uiteenzetting ter zitting.

Aangeklaagde dient zich te verdedigen op de tenlastelegging inbreuken te hebben gepleegd op de artn. 38 en 68 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, dan wel er niet voor gezorgd te hebben elk belangenconflict te vermijden en te informeren in welke andere hoedanigheid hij tussenkomt als medecontractant

en diens familiale/juridische band met de vastgoedmakelaar, dan wel dat hij zich diende te onthouden van kunstgrepen hiertoe.

Voorts dient aangeklaagde zich te verdedigen op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op art. 27 van voornoemde Plichtenleer, dan wel dat hij geen honoraria, vergoeding of terugbetaling mag vorderen die niet bij overeenkomst zijn toegestaan.

Ingevolge publicatie van nieuwe regelgeving geldt het KB in werking sedert 30.12.2018 en dienen de tenlasteleggingen ter beoordeling thans te worden begrepen als zijnde inbreuken op de artn. 39, 67 en art. 27.

Dat voornoemde artikelen in de vigerende Plichtenleer weliswaar onder ietwat wijzigende bewoordingen zijn opgenomen, doch – gelet op de vaststellingen, de oproeping en de behandeling ter zitting – de toepassing en interpretatie van de regelgeving zoals vigerend op 14.12.2018 dient te worden toegepast, nu het ook deze regelgeving is waarop aangeklaagde zich heeft verweerd.

1.

Ter zitting wordt telkenmale door de raadsman gewezen op het feit dat het Mevr. (...), dochter van aangeklaagde was, die als vastgoedmakelaar oprad.

Dat deze een eigen BIV-nummer/erkenning geniet en onderscheiden is van aangeklaagde.

In verwijzing naar stuk 1 is duidelijk dat de opdracht gegeven werd aan de N.V. (...) met ondernemingsnummer (...), vertegenwoordigd door Dhr. (...) in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, erkend vastgoedmakelaar met BIV-nummer (...).

Het is tegelijk ook stuk 1 waaruit blijkt dat Mevr. (...), met BIV-nummer (...) heeft ondertekend “in opdracht van”.

In verwijzing naar art. 38 van de Plichtenleer van KB van 27 september 2006 moet de vastgoedmakelaar elk belangenconflict vermijden. Voorts ligt de bewijslast bij aangeklaagde dat hij de opdrachtgever duidelijk wijst op welke wijze hij tussenkomt - als vastgoedmakelaar, dan wel in welke andere hoedanigheid - en gehouden is hiertoe de opdrachtgever/Mevr. (...) van elke situatie waar aangeklaagde een morele, familiale of juridische band heeft, in te lichten.

Gelet op het overlijden van Mevr. (...), kan deze op heden niet zelf getuigen dat zij hiertoe voorafgaandelijk de onherroepelijke koop-verkoopbelofte d.d. 26.02.2015 werd ingelicht dat aangeklaagde – vastgoedmakelaardij N.V. (...) - tegelijk ook bestuurder was van de N.V. (...) - koper van het onroerend goed (stuk 12).

De N.V. (...) - koper - was hierbij vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (...).

Voorts bevat deze onherroepelijke koop-verkoopbelofte uitdrukkelijk: ‘*Mede opgemaakt door bemiddeling van de NV (...)*’.

De hierin opgenomen bijzondere voorwaarde betrof het gegeven dat de koper het gelijkvloers in huur gaf tegen betaling van 900 euro per maand exclusief kosten, dit voor een termijn van 3 jaar.

Het is op 04.03.2015 (geregistreerd op 09.03.2015) (stuk 13) bij aankoop-verkoopbelofte, dat gestipuleerd werd dat partijen uitdrukkelijk overeengekomen waren dat een huurovereenkomst zou worden opgesteld met betrekking tot het appartement op het gelijkvloers - welk Mevr. (...) toeliet het onroerend goed te blijven bewonen gedurende drie jaar met maandelijkse huurprijs van 900€, exclusief onkosten.

Tot tweemaal toe, eenmaal opgenomen in de aankoop-verkoopbelofte en uitdrukkelijk met de hand bijgeschreven, werd in dit stuk vermeld dat het huurcontract automatisch einde zou nemen bij overlijden van de verkoper.

Voorts is uitdrukkelijk opgenomen geweest dat de huurovereenkomst wordt aanzien als essentiële voorwaarde van de verkoop. Element dat uit niets eerder overeengekomen blijkt.

De kandidaat-koper, hoewel uitdrukkelijk omschreven als N.V. (...), vertegenwoordigd door de BVBA (...) en met verwijzing naar de aanstelling van aangeklaagde als vast vertegenwoordiger zoals gepubliceerd in het B.S. op 2 juni 2014, geeft op zich niet weer dat Mevr. (...) vooraf uitdrukkelijk ingelicht geweest is van de hoedanigheid, dan wel dubbele betrokkenheid van aangeklaagde zelf.

2.

In verwijzing naar art. 68 zoals opgenomen in KB van 27 september 2006 is de vastgoedmakelaar - aangeklaagde - gehouden m.b.t. het onroerend goed waartoe hij werd beopdracht, niet zelf noch via tussenpersoon, kunstgrepen aan te wenden om medecontractant van zijn opdrachtgever te worden.

Het is de vastgoedmakelaar – aangeklaagde – wel mogelijk openlijk voor te stellen medecontractant te worden van zijn opdrachtgever, *voor zover hij de opdracht met betrekking tot het betreffend goed stopzet en de wettige belangen van zijn opdrachtgever niet schaadt.*

De leden van de U.K. stellen vast dat Mevr. (...) op 30.06.2015 alsnog een factuur werd toegezonden, uitgaand van de N.V. (...) met vermelding: ereloon voor de verkoop van een appartementsgebouw, gelegen te (...) aan 610.000 € x 2,5 % + BTW, dan wel totaal 18.452,50 € (stuk 11).

3.

Voornoemde gegevens kunnen de leden van de U.K. niet overtuigen dat Mevr. (...) op 26.02.2015, dan wel op 04.03.2015, geheel en voorafgaandelijk werd geïnformeerd omtrent de hoedanigheid van aangeklaagde als vastgoedmakelaar en tegelijk van diens hoedanigheid als koper.

Nog minder nu aangeklaagde de verkoper quasi daags voor het verlijden van de notariële akte, waarin nog een andere juridische rechtspersoon, doch even gelieerd met aangeklaagde, alsnog een commissie factureerde.

Zo Mevr. (...) terdege zou ingelicht zijn geweest, verwijzend naar de uitdrukkelijke mededeling ter zitting als zou Mevr. (...) over haar volle verstand hebben beschikt en vroeger een gedegen commerciële functie zou hebben gevoerd, zou een betwisting van harentwege op deze factuur een evidentie hebben gevormd.

Voorts mochten de leden van de U.K. gedurende de uiteenzetting ter zitting meermaals horen als zou Mevr. (...) een *levenslang bewoningsrecht* bekomen hebben in het onroerend goed.

Dat de stukken voornoemd klaar en duidelijk aangeven dat dit slaat op een huurcontract voor het appartement op de gelijkvloerse verdieping en dit gedurende 3 jaar tegen een prijs van 900€, exclusief kosten.

Dan wel, had Mevr. (...) terdege ingelicht geweest, zou zij zeker beseft hebben dat aangeklaagde de identieke en te lage prijs bood als Dhr. (...), met dien verstande dat zij zichzelf verbond om:

- 1) aan geen ander te verkopen, voorts
- 2) zij zichzelf verbond tot betaling van een maandelijkse huurprijs t.b.v. 900 €/maand en
- 3) zij instemde om ook nog aangeklaagde zijn commissie te betalen

Grofweg omgerekend, maakt dit dat aangeklaagde voorhoudt dat Mevr. (...) beseft dat zij 610.000€ als verkoopprijs ontving, alsnog door aangeklaagde gehouden en uitgenodigd werd tot betaling van de commissie t.b.v. 18.452,00, en zij beseft dat zij gedurende 3 jaar mocht huren tegen de prijs van 900 €/maand.

Dan wel dat aangeklaagde stukken voorlegt waaruit volgt dat Mevr. (...) grofweg het goed aldus in feite verkocht heeft en in eigendom heeft overgedragen aan de N.V. (...) -met aangeklaagde als vast vertegenwoordiger van de gedelegeerd bestuurder (...), zijnde aangeklaagde - voor een feitelijk ronde som van slechts zo'n geraamde 560.000 €, dan wel 170.000 € verschil.

4.

Deze elementen, elk en samen, getuigen allermint in hoofde van aangeklaagde van een afdoende voorafgaande informering aan de opdrachtgeefster van diens hoedanigheid, noch minder van een afdoende en voorafgaande informering omtrent morele/familiale/juridische band als medecontractant, zodat de inbreuk op art. 38 zoals opgenomen in KB van 27 september 2006 in hoofde van aangeklaagde vast staat.

Deze elementen getuigen allermint van de nodige te hanteren transparantie, zodat de inbreuk op art. 68 zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, evenzeer vast staat.

De inbreuk op art. 27 zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, volgt uit de inbreuk op art. 68 van voornoemde Plichtenleer.

Immers het moment dat aangeklaagde, optreedt als koper, zij het via één van diens vennootschappen die hem (o.a.) toebehoren, is hij niet langer optredend in hoedanigheid van vastgoedmakelaar en is hij niet langer gerechtigd op de bij opdracht bedongen commissie.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat de toelichting ter zitting met de overhandigde stukken ten behoeve van aangeklaagde niet in die zin zoals mondeling toegelicht, kan bijgetreden worden.

De leden van de U.K. zijn in de overtuiging dat aangeklaagde de hem ten laste gelegde inbreuken heeft begaan, minstens faalt deze in het voorleggen van bewijs, zodat het opleggen van een maatregel hiertoe genoodzaakt is, nu dergelijk optreden niet rijmt met het optreden zoals het elk eervol vastgoedmakelaar betaamt.

**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 hem uit dien hoofde de sanctie op van **2 weken 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 de heer (...) 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)