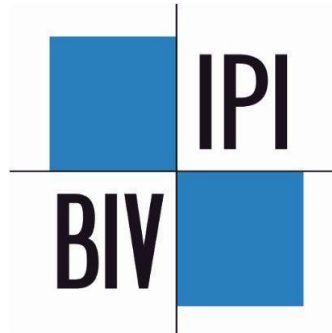


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4116**

Van 21 januari 2022

Dossier : T12061

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

Samenvatting:

Vastgoedmakelaar zou na de stopzegging van de bemiddelingsopdracht een commissieloon hebben gevorderd. Zij stelt het aangetekend schrijven met de opzeg nooit ontvangen te hebben. De leden van de U.K. vermoeden dat er bij aangeklaagde zeker sprake is van een organisatorisch probleem, met operationele problemen tot gevolg. Sanctie: berisping.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor verwijst naar het dossier. Er werd een opzeg gegeven door de verkopers op 2/1. De verkopers sloten een nieuwe opdracht met een ander kantoor op 15/2. Aangeklaagde geeft per aangetekend schrijven op 7/3 aan dat zij een bod heeft van 260.000,00 euro. In juni is er een nieuw bod bij de nieuwe makelaar door dezelfde kandidaat-koper. Op 19 oktober vraagt aangeklaagde haar commissieloon, waarop de verkopers haar antwoorden dat de opdracht was stopgezet. Aangeklaagde stelt dat dit de eerste keer is dat zij verneemt dat haar opdracht is stopgezet. De eerste plaatsvervangend assessor stelt dat dit bevreemdt, immers waarom werd een bod per aangetekend schrijven toegestuurd ? Aangeklaagde heeft nooit een lijst met kandidaat-kopers opgestuurd en kan er nog commissie gevorderd worden ? De eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in haar middelen en verweer.

Aangeklaagde geeft aan dat de verkoop gerealiseerd werd met een klant van haar.

Het aangetekend schrijven, wel er was eerder al discussie, maar ik heb dit nooit ontvangen. De eerste maal dat ik hier kennis van nam, was bij het ontvangen van de bundel.

De opdracht werd verder gezet.

De klant heeft wel gekocht.

Het eerste contact was 17/9.

Op 23/9 heb ik de documenten doorgestuurd en op 24/9 ontving ik een bod van 240.000 euro (het stond te koop aan 340.000 euro), hierop werd koel gereageerd.

Het zijn heel rustige weloverwogen mensen (uit het onderwijs).

In februari ben ik nog bij hen langs geweest voor einde contract.

Het was een aanbod per e-mail van 260.000 euro (heb ik 2 x overgemaakt).

De klant ging bij de notaris, en die deed een aanbod aan de notaris.

De dochter van de eigenaar geeft aan dat papa vasthoudt aan de prijs.

Via de andere makelaar nu 320.000 euro.

Het is uiteindelijk verkocht aan 275.000 euro.

Op tussenkomst van de eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor: u ontving een bod, stuurt het bod per aangetekend schrijven, is dit de normale gang van zaken ?

Op 7/3 stuurt u het bod.

Aangetekend omdat mijnheer met mij niets wou te maken hebben.

Ik ontving geen opzeg, dus ik heb geen lijst opgemaakt.

Waarna een verwarrende uiteenzetting volgt dat het kantoor in het huis van haar ouders is en de vader steeds de aangetekende post in ontvangst neemt.

Op tussenkomst van de eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor: 6/11 wist u definitief dat u geen opdracht had, is er een klantenlijst ?

Waarop aangeklaagde negatief antwoordde en meedeelde dat die er nooit is geweest. De enige potentiële koper is diegene die het bod deed.

Aangeklaagde stelt verder dat de klant heel goed wist dat zij met de klant bezig was.

Dit is overgemaakt aan de eigenaar, aangetekend, en hierop hebben zij nimmer gereageerd.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **21/01/2022** 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. T12061

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), na beëindiging van uw bemiddelingsopdracht middels aangetekend schrijven d.d. 2 januari 2020 een commissie te hebben gevorderd van de heer (...) en mevrouw (...) die niet bij wet of overeenkomst is toegestaan, en dit niettegenstaande:

- de heer en mevrouw (...) op 2 januari 2020 uw opdracht aangetekend opzegden om te eindigen op 12 februari 2020;

- u naliet binnen de 7 werkdagen een lijst met kandidaat-kopers aan wie u lopende uw bemiddelingsopdracht nauwkeurige en individuele informatie m.b.t. voormeld onroerend goed verschafte;

hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 10 augustus 2019 voor voormeld onroerend goed;

- de door de heer en mevrouw (...) op 2 januari 2020 aan u gerichte aangetekend opzegbrief;

- het aangetekend schrijven d.d. 14 oktober 2020 door de heer en mevrouw (...) aan u gericht;

- uw aangetekend schrijven d.d. 19 oktober 2020 aan de heer en mevrouw (...) gericht;
- uw factuur d.d. 19 oktober 2020 met nr. LC/02 – 10/2020;
- het schrijven d.d. 23 november 2020 vanwege de heer en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

met als bijkomende omstandigheid dat u ondanks schrijven d.d. 3 december 2020, 25 maart 2021, 26 april 2021 en 15 juni 2021 en aangetekend schrijven d.d. 12 februari 2021 en 15 juni 2021 vanwege de Uitvoerende Kamer nalaat inhoudelijk te antwoorden op de aantijgingen vervat in het schrijven d.d. 23 november 2020 vanwege de heer en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht (inbreuk op artikel 1, 28 en 44 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 haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 28 en 44 van de plichtenleer, zoals opgenomen in KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 betreft de plicht van elke erkende vastgoedmakelaar zich te houden aan de beginselen van eer en waardigheid, tevens zijn zij gehouden tot het eerbiedigen van de reglementaire en wettelijke bepalingen.

Art. 28 geeft dat de vastgoedmakelaar geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen mag vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst zijn toegestaan.

Art. 44 houdt de vastgoedmakelaar tot het overmaken van alle informatie en documenten aan de bevoegde organen van het Instituut, teneinde deze organen toe te laten hun wettelijke bevoegdheden uit te oefenen.

1.

Aangeklaagde was beopdracht door het echtpaar (...) op 10.08.2019.

Deze opdracht werd tijdig opgezegd per aangetekend schrijven op 02.01.2020.

De opdracht liep af op 12.02.2020.

Hierop ontving het echtpaar (...) geen lijst met kandidaten binnen de termijn zoals voorzien in art. 2, 7° van het KB van 12.01.2007.

Het echtpaar (...) ging na de beëindiging een nieuwe opdracht aan met een andere makelaar.

Het is lopende die nieuwe opdracht dat het echtpaar via aangetekend schrijven van aangeklaagde een bod ontving (welk verband zou houden met het bezoek op 17.09.2019).

In de loop van de maand juni zou diezelfde kandidaat-koper een bod hebben uitgebracht bij de nieuw aangezochte makelaar.

2.

Aangeklaagde eist haar commissieloon, zowel via de notaris als via het echtpaar (...). Aangeklaagde beweert dat zij de aangetekende zending van 02.01.2020 niet ontvangen heeft, dus haar opdracht niet werd opgezegd.

Het dossier getuigt en bevat het bewijs van aangetekende zending aan aangeklaagde d.d. 02.01.2020.

Hoe aangeklaagde haar kantoor organiseert (receptie van aangetekende zendingen) behoort tot haar keuze.

Met de bemerking dat hier zeker een problematisch gegeven wordt geduid; de oproeping en alle brieven aangeklaagde toegestuurd door de rechtskundig assessor zijn evenmin 'afgehaald'/'ontvangen'.

Aangeklaagde kan de tijdige en correcte opzegging van de opdracht evenwel niet ontkennen.

3.

De opzeg is correct gebeurd.

Bij gebreke aan kennisname heeft aangeklaagde dienvolgens niet gereageerd conform art. 2, 7° van het KB van 12.01.2007.

Die niet-reactie door aangeklaagde kan de opdrachtgevers, gewezen cliënten van aangeklaagde niet ten kwade worden geduid, doch is geheel ten laste van aangeklaagde zelf.

Waaruit volgt dat het bod welk tot een verkoop heeft geleid via een andere aangestelde vastgoedmakelaar, aangeklaagde niet de mogelijkheid, noch het recht verschaft commissieloon te eisen.

De aanhoudendheid waarmee aangeklaagde, zelfs ná klacht deze nog opeist, en dit zonder BTW, moet incorrect worden genoemd.

Het dossier bevat namelijk elementen op grond waarvan moet gesteld dat de uiteindelijke verkoop pas volgde na moeilijkheden en remediëringen aangaande de vergunningstoestand – een gegeven dat aangeklaagde nimmer had behandeld/bemiddeld.

4.

Het dossier geeft blijk van e-mails door aangeklaagde, op grond waarvan moet gesteld dat zij wel degelijk kennis heeft genomen van (sommige) brieven haar toegestuurd (ook minstens één aangetekende) van de rechtskundig assessor.

De reacties van aangeklaagde per e-mail zijn geheel niet toegespitst op de inhoud van het dossier en vormen in geen enkel opzicht een beduidend en verklarend antwoord naar het dossier toe.

De inbreuken op art. 1, 28 en 44 zijn bewezen.

3. STRAFMAAT:

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

De leden van de U.K. vermoeden dat er bij aangeklaagde zeker sprake is van een organisatorisch probleem; derhalve met operationele problemen tot gevolg.

Voorts moet gesteld dat aangeklaagde de last die hieruit volgt, niet kan vergelden op anderen.

Een geldige opzeg maakt dat de bemiddelingsopdracht beëindigd werd.

Een beëindigde opdracht verschaft enkel binnen de mogelijkheden en termijnen zoals voorzien in art. 2, 7° KB 12.01.2007 een opeisbaarheid van commissie.

Aangeklaagde is gehouden tot wat voor eenieder wettelijk geldt. Voorts moet zij zich als erkend vastgoedmakelaar houden aan de Plichtenleer.

Op grond waarvan de leden oordelen 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 bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **berisping.**