

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4710**

Van 10 januari 2025

Dossier: T15864

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

Samenvatting:

Bemiddeling – laat na opdrachtgever te informeren dat er een geïnteresseerde is; en doet dan zelf een bod onroerend goed te kopen; waardoor de geïnteresseerde geen kans meer kreeg

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM:

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van de waarschuwing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer. De stukken ter verweer zijn overgelegd.

Er is uitdrukkelijk verzocht tot overlegging van de aankoop-verkoopbelofte en hiertoe werd de sluiting van de debatten uitgesteld tot 12.45 u.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak in december 2024 en trekt zich terug voor beraadslaging. Door omstandigheden dient de uitspraak te worden verdaagd naar januari 2025.

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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006), thans het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:

Dossier nr. T15864

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar te hebben bemiddeld bij de verkoop van een voormalig bankkantoor gelegen te (...) en in dit kader de eer en waardigheid te hebben geschonden door uw opdrachtgever, (...), niet te hebben ingelicht van de bezichtiging die u op 3 april 2024 uitvoerde met mevrouw (...), doch integendeel op 4 april 2024 zelf een bod van 210.000€ te hebben uitgebracht onder de vraagprijs (219.000€) waarbij u aan mevrouw (...) bij haar verzoek d.d. 5 april 2024 tot tweede bezichtiging meedeelde dat er reeds een bod aanvaard was, waar uw bod formeel slechts op 6 april 2024 werd aanvaard, hetgeen blijkt uit :

- het schrijven d.d. 15 april 2024 van mevrouw (...);

- het schrijven d.d. 30 april 2024 van Mters. (...);

- het schrijven d.d. 21 mei 2024 van mevrouw (...);

- het schrijven d.d. 23 mei 2024 van Mters. (...);
- het schrijven d.d. 31 mei 2024 van Mters. (...);
- het schrijven d.d. 18 juni 2024 van Mters. (...);
- het schrijven d.d. 21 juni 2024 van de plaatsvervangend rechtskundig assessor;
- het schrijven d.d. 4 juli 2024 van Mters. (...);

(inbreuk op de artikelen 1, 12, 51 en 67 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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 gemaakt op de artn. 1, 12, 51 en 67 van de Plichtenleer.

1.

Aangeklaagde was aangesteld tot bemiddeling bij de verkoop van een voormalig bankkantoor te Borsbeek.

Zij heeft hiertoe op 3/04/2024 een bezichtiging gedaan met Mevr. (...).

2.

Op 4/04/2024, heeft aangeklaagde zelf een bod uitgebracht per e-mail met hoge urgentie:

"...na lang overwegen en gezien de laatste prijsdaling zou ik zelf het pand eventueel willen aankopen voor de vennootschap. Bij deze wens ik een bod uit te brengen van 210.000 euro... als tegemoetkoming zou ik dan de commissie laten vallen onder opschortende voorwaarde tot het bekomen van een lening, reeds overlegd met (...), zij weten ervan".

Op 5/04/2024, om 10.51u worden de gegevens van aangeklaagde haar vennootschap overgemaakt aan (...).

Op 5/04/2024, om 15.27u. vraagt aangeklaagde of er aan haar kan bevestigd worden dat haar bod aanvaard wordt, zodat zij hiervan een schriftelijk bewijs heeft.

Op 5/04/2024, heeft aangeklaagde Mevr. (...) meegedeeld dat er al een bod was aanvaard.

3.

Evenwel werd het bod pas op 6/04/2024 om 10.23u formeel aanvaard.

Aangeklaagde zou op 5/04/2024, omstreeks 10.45u., de telefonische bevestiging tot aanvaarding van haar bod, hebben ontvangen

De leden van de U.K. menen dat dit verloop en de chronologie van de opeenvolgende feiten, niet getuigt van een correcte bemiddeling door aangeklaagde. Eerst staat het goed meer dan één jaar bij aangeklaagde te koop en werden er diverse en meerdere prijsverlagingen doorgevoerd. Voorts ontbreekt enige mededeling van aangeklaagde aan (...) van de bezichtiging door Mevr. (...) op 3/04/2024.

Eerder dan op 4/04/2024, werd er door aangeklaagde geen simulatie van een krediet aangevraagd, minstens blijkt dit uit geen enkel stuk.

Plots en vlak na het bezoek op 03.04.2024, doet aangeklaagde zelf een bod aan de vraagprijs. De telefonische bevestiging zou door Dhr. (...) aan aangeklaagde zijn gegeven op 05/04/2024. Ter verweer is men stellig en wordt beweerd dat Dhr. (...) hiertoe over een mandaat beschikte.

Weliswaar is de vaststelling van een telefonische contactname, hiertoe niet dienend als bewijs. Waarom verzoekt aangeklaagde zelf om een schriftelijke bevestiging ? Aangeklaagde kan zichzelf geen schriftelijk bewijs verschaffen.

De overgelegde stukken omstreeks 12.08u.- 12.13u. aan het Instituut toegezonden zijn tijdig en voor de sluiting van de debatten. Ook deze stukken overtuigen niet.

De aangeduide persoon, C.V. (...) met KBO (...), heeft blijkens als zaakvoerder Dhr. (...), en dit sedert de oprichting, vanaf 20 november 2020.

De C.V. (...) werd aangeduid als bijzonder lasthebber, voor o.m. het desbetreffend onroerend goed, doch met volmacht die in werking trad op 13 oktober 2021 voor een duurtijd van 12 maanden.

Voorts is er de uitdrukkelijke vermelding in de aankoop-verkoopbelofte voor de partij (...) met authentieke volmacht d.d. 10/04/2024 aan C.V. (...) met als vast vertegenwoordiger Dhr. (...).

De ene verlopen volmacht kan geen uitwerking hebben na termijn, de andere volmacht kan niet retroactief werken en teruggaan tot 05/04/2024.

Ten overvloede wordt verwezen naar de e-mail van Dhr. (...) aan Mevr. (...) d.d. 17 april 2024 waarin deze zelf stelt dat (...) op 4/4/2024 een bod voor het onroerend goed ontving en de bank het bod op 6/4/2024 heeft aanvaard.

De leden kunnen zich ook niet ontdoen van de overtuiging dat aangeklaagde op 3/04/2024 reeds moet hebben beseft dat Mevr. (...) interesse had. Meer, de toen gehanteerde verlaagde vraagprijs bedroeg 219.000 euro. Het bod van aangeklaagde d.d. 04/04/2024, vermeldt niet de stopzetting van de opdracht, doch louter het laten wegvallen van de commissie en dit onder opschortende voorwaarde tot het bekomen van een lening.

Op grond waarvan de inbreuk op de artn. 1, 12, 51 en 67 van de Plichtenleer wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor, het gevoerd verweer en de overgelegde stukken, zo ook de uiteenzetting hierboven.

Heeft aangeklaagde bemiddeld en zo veel en zo goed als mogelijk ingestaan voor de belangen van haar opdrachtgever ? Heeft aangeklaagde klaar en duidelijk haar opdracht stopgezet ?

Heeft aangeklaagde haar opdrachtgever ingelicht omtrent de bezichtiging van 3/4/2024 ?

Op al deze vragen moet negatief worden geantwoord.

De geheelheid van de voorliggende stukken wijzen eenduidig op een inerte urgentie en wil in hoofde van aangeklaagde om het te bemiddelen goed zelf aan te kopen. Op dat moment nog niet nader te kennen gegeven, haar vennootschap.

Mevr. (...) die een bezichtiging genoot op 3/4/2024 en op 5/4/2024 opnieuw om een bezichtiging verzocht, is mogelijk de kans ontzegd om een bod uit te brengen en om mee te dingen.

De leden van de U.K. achten dat aangeklaagde in voorliggend dossier niet algeheel en zuiver professioneel gehandeld heeft. Zelf een bod uitbrengen als bemiddelend makelaar kan, mits de opdracht wordt stopgezet en de wettige belangen van de opdrachtgever niet worden geschaad.

Gelet op het feit dat dit in hoofde van aangeklaagde een allereerste tuchtrechtelijk weerhouden tenlastelegging betreft, en in oproep aan haar om verder en voortaan de eigen aspiraties niet te laten primeren. Tegelijk om aangeklaagde voorts en voortaan op te roepen tot een immer correct professioneel handelen.

Op grond waarvan de leden van de U.K. passend 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 mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing, 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).**

(...)