

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 16 januari 2015

Dossier : T6687

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

Samenvatting:

In het kader van de verkoop van een handelszaak en overname van een handelsfonds dient een degelijk verkoopdossier te worden opgesteld. In casu liet de makelaar na een dergelijk dossier aan te leggen, tevens werd geen onderzoek gedaan naar de financiële mogelijkheden van de kandidaat-koper (dit ondanks het feit dat deze reeds voorafgaandelijk het genot werd verschaft).

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. T6687

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

1. minstens in de periode van 28 maart 2012 tot 23 december 2012 te hebben bemiddeld op basis van een geschreven bemiddelingsopdracht welke niet beantwoord aan de wettelijke voorschriften zoals opgelegd door het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, inzonderheid:

- het niet duidelijk omschrijven van de omvang van uw opdracht;
- het niet uitsplitsen van uw ereloon in een bedrag exclusief en een bedrag inclusief BTW;
- het bepalen dat de lijst met personen aan wie u precieze en individuele informatie zou hebben verschaft gedurende de duur van uw opdracht binnen de 14 dagen i.p.v. de zeven werkdagen na afloop van uw opdracht aan de opdrachtgever zal worden overgemaakt;
- het niet bepalen van de wijze waarop u uw opdrachtgever periodiek inlicht over de uitvoering van uw opdracht;
- het ontbreken van de handgeschreven vermelding van de datum en het precies adres van de plaats waar de bemiddelingsopdracht werd afgesloten;

hetgeen blijkt uit de bemiddelingsopdracht d.d. 28 maart 2012 voor de verkoop van voormeld onroerend goed (inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2, 1°, 2°, 7°, 10° en 12° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

2. te hebben nagelaten, ondanks herhaaldelijke uitdrukkelijke vraag hiertoe van de Uitvoerende Kamer, het bewijs voor te leggen dat u over een verkoopdossier voor voormeld pand beschikte, en dat u zich door de kandidaat-koper van het pand, de nv in oprichting (...) en haar zaakvoerster (...), een financieel plan liet voorleggen teneinde na te gaan of het kapitaal en de financiering volstonden voor de aankoop, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 8 januari 2014 vanwege de plaatsvervangend Juridisch Assessor van de Uitvoerende Kamer aan uw raadsman, mter. (...), gericht;
- de mail d.d. 24 februari 2014 vanwege de plaatsvervangend Juridisch Assessor van de Uitvoerende Kamer aan uw raadsman, mter. (...), gericht;
- de mail d.d. 7 april 2014 vanwege de plaatsvervangend Juridisch Assessor van de Uitvoerende Kamer aan uw raadsman, mter. (...), gericht

(inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. in de periode van 28 maart 2012 tot 23 december 2012 te hebben nagelaten een degelijk verkoopdossier voor de verkoop van voormeld onroerend goed aan te leggen, hetgeen blijkt uit de sub 2. omschreven feiten en het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe van de Uitvoerende Kamer nalaat dergelijk verkoopdossier voor te

leggen (inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

4. in de periode van 31 juli 2012 tot 23 december 2012 te hebben nagelaten enig onderzoek te doen naar de financiële mogelijkheden van de kandidaat-koper van voormeld onroerend goed, de nv in oprichting (...) en haar zaakvoerster (...), en uw opdrachtgever desgevallend op de hoogte te brengen van de redelijke twijfels welke konden bestaan m.b.t. de geloofwaardigheid van het door deze kandidaat-koper uitgebracht bod, hetgeen blijkt uit:

- de sub 2. omschreven feiten;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe van de Uitvoerende Kamer nalaat de bewijzen van dergelijke vraag en financieel plan voor te leggen;

- de mail d.d. 13 februari 2014 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de plaatsvervangend Juridisch Assessor van de Uitvoerende Kamer gericht, waarin deze stelt:

“Cliënte ging er van uit dat wanneer de koper vooreerst een bindende aankoopbelofte ondertekende en vervolgens (2 maanden later) een verkoopsovereenkomst ondertekende, dat hiermee kan worden verondersteld dat de koper over voldoende inkomsten beschikt, dan wel een voldoende lening kan en kon verkrijgen.

Tussen de ondertekening van de aankoopbelofte en de ondertekening van de verkoopsovereenkomst was er meer dan voldoende tijd:

- 1) *Ofwel heeft de koopster geen enkele moeite gedaan om de verkoopsovereenkomst aan te bieden bij de bank;*
- 2) *Ofwel kon de koopster voldoende lening krijgen.”*

(inbreuk op artikel 1 en 55 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

5. in de periode van 1 januari 2013 tot 31 december 2013 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming, hetgeen o.a. blijkt uit de mail d.d. 13 februari 2014 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de plaatsvervangend Juridisch Assessor van de Uitvoerende Kamer gericht, waarin deze stelt:

“Cliënte geeft toe geen opleidingen te hebben gevolgd in het jaar 2103 en daardoor niet de nodige uren permanente vorming te hebben behaald.”

(inbreuk op artikel 36 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:

Als eerste tenlastelegging wordt het gebruik van een onvolledige of onjuiste opdracht opgegeven.

Bij nalezing van deze opdracht blijkt deze heel wat fouten en hiaten te bevatten, wat de professionaliteit van de aangeklaagde in vraag stelt.

De aangeklaagde betwist dit ook niet, doch stelt nooit problemen gehad te hebben met een dergelijke opdracht. Een dringende aanpassing van haar opdrachten dringt zich op.

Vervolgens blijkt de aangeklaagde geen of nauwelijks een verkoopdossier te hebben samengesteld, noch een financieel onderzoek van de koper te hebben gevoerd ten einde zekerheid voor de verkoop te bekomen. Zeker nu de koper reeds voorafgaandelijk genot werd verschaft, was een dergelijk onderzoek noodzakelijk.

De aangeklaagde legt wel volgende stukken voor (na de zitting)

- kadastrale legger - opgesteld voor opdracht
- bodemattest - ontvangen kort na opdracht
- stedenbouwkundige info - opgevraagd door de notaris
- EPC - ontvangen kort na opdracht

Andere informatie ontbreekt. Zeker nu ook sprake was van de overname van een handelsfonds en opsplitsing van handelsfonds & handelspand was een veel grondiger onderzoek noodzakelijk, zoals een schatting, financiële mogelijkheden van de koper,...

Dat de aangeklaagde zich daarvoor verliet op de notaris wijst op een gevaarlijke instelling die niet past bij de moderne vastgoedmakelaardij, waar onderzoek en info voorafgaandelijk aan een overeenkomst primordiaal is, zodat de koper en verkoper wel geïnformeerd kunnen tekenen.

Alleen op deze wijze had de makelaar de redelijkheid van een bod kunnen verantwoorden naar de verkopers, haar opdrachtgevers.

In 2014 zou de aangeklaagde haar activiteiten stopzetten en daarom volgde ze geen opleiding. De gevolgen zijn zeer duidelijk.

Alleen al de gebruikte contracten wijzen op een onprofessioneel handelen.

3. STRAFMAAT:

Ook al heeft de aangeklaagde ondertussen haar activiteiten stopgezet een belangrijke sanctie blijft noodzakelijk. De Uitvoerende Kamer legt derhalve 1 maand schorsing op. Deze sanctie herleeft wanneer de gedaagde haar activiteiten zou hervatten.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen 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 **1 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat bij wederinschrijving.**

Zegt voor recht dat het haar dan 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) stagemesterschap vanaf het definitief worden van deze beslissing vervallen zijn.