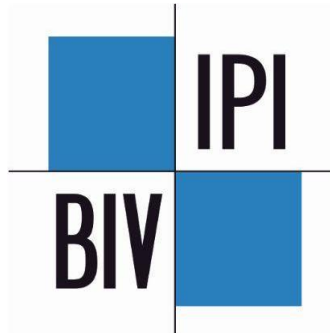


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3752**

Van 13 augustus 2020

Dossier : T10182

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

Samenvatting:

Aangeklaagde zou zich in het kader van de verkoop van een onroerend goed oncollegiaal hebben opgesteld ten aanzien van een concullega door zich te beroepen op het lijstbeding zoals voorzien door artikel 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars om de verdere afhandeling van de onderhandse verkoopovereenkomst toe te eigenen en vervolgens de commissie van de verkoper te vorderen waardoor de lopende exclusieve bemiddelingsovereenkomst geschonden werd. Bewijs van een aangetekende zending binnen de zeven dagen van de lijst uit het voornoemde art. 2, 7° ligt niet voor. De leden van de U.K. weerhouden ook de tenlastenlegging van oneervolle houding t.a.v. een collega.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

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

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

De raadsman verwijst naar de nota die hij heeft overgemaakt.

Er was een bemiddelingsopdracht d.d. 08.02.2018 voor onbepaalde duur, minimum 4 maanden. Het betrof een vakantiehuis te (...) voor ongeveer 100.000,00 EUR. De opdracht tot verkoop werd op in juli opgezegd, met einde van de opdracht tegen 09.09.2018. Was het probleem de vakantieperiode dat de verkoop/communicatie niet goed verliep ? Dhr. (...) was met vakantie; de communicatie verliep zeer traag. Er was een bezoek in september (07.09.2018) en een aantal telefonische contacten.

De brief werd op 17.09.2018 verstuurd, 1 dag later dan de 7 dagen zoals voorzien, met het verkoopverslag.

Aangeklaagde had de cliënt en deed al het nodige werk. Hij had recht op een betaling. De gemaakte kosten t.b.v. 130,50 EUR zijn overgemaakt en betaald geworden.

Er was geen teken als zou (...) al bezig zijn geweest.

En cliënt ontving telefonisch contact met de vraag of het mogelijk was om alsnog het pand te bezoeken.

Waarop de rechtskundig assessor generaal tussenkomt en meedeelt dat er geen discussie bestaat over wie het pand uiteindelijk gekocht heeft.

Waarop de raadsman vervolgt dat (...) al een exclusief contract zou getekend hebben met (...) - cfr. zijn brief.

Is KB Freya van toepassing ? Er is nog bezoek geweest; zie de algemene voorwaarden van cliënt, de lijst zal aangetekend worden opgestuurd.
(...) zegt geen lijst ontvangen te hebben en plots later duikt die lijst op.

Aangeklaagde sloot geen akkoord met (...); simpelweg omdat cliënt niet wist dat er reeds een andere makelaar was gecontacteerd; het kan en mag niet worden beweerd als zou cliënt (...) op kosten hebben gejaagd.

Op tussenkomst van de U.K.: 24/09, cfr. mail - aangeklaagde had geen opdracht; waarop de raadsman antwoordde dat aangeklaagde niet wist dat er een andere makelaar was. Kortom dat er geen sprake kan zijn van afwerving.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **13/08/2020** en trekt zich terug voor beraadslaging.

2. TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor generaal, 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. T10182

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) u oncollegiaal te hebben opgesteld ten aanzien van uw concullega (...) en bvba (...), meer bepaald door u te beroepen op het lijstbeding zoals voorzien door artikel 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars om u de verdere afhandeling van de onderhandse verkoopovereenkomst met betrekking tot voormeld onroerend goed toe te eigenen, vervolgens commissie van de verkoper, de heer (...), te vorderen en op deze manier de lopende exclusieve bemiddelingsovereenkomst d.d. 24 augustus 2018 van bvba (...) te hebben geschonden, nu:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 8 februari 2018 voor voormeld onroerend goed een einde nam op 9 september 2018;

- bvba (...) op 24 augustus 2018 een exclusieve opdracht met ingang op 9 september 2018 afsloot voor voormeld onroerend goed;

- u geen bewijs voorlegt dat de lijst waar u zich conform art. 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars op beroept aangetekend werd verzonden aan uw opdrachtgever, de heer (...);

- de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 24 oktober 2018 voor voormeld onroerend goed werd ondertekend via (...);

hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 8 februari 2018 voor voormeld onroerend goed;

- de exclusieve bemiddelingsopdracht d.d. 24 augustus 2018 van bvba (...) voor voormeld onroerend goed;
- de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 24 oktober 2018 voor voormeld onroerend goed, opgesteld op papier van (...);
- het schrijven d.d. 13 november 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt gesteld:

“Ondanks dat in de verkoopsopdracht staat dat (...) mij binnen de 7 dagen na einde van de opdracht ,per aangetekende zending een lijst met klanten zou bezorgen ,en die heb ik niet ontvangen.”;

- het schrijven d.d. 5 december 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;
- het schrijven d.d. 7 februari 2019 vanwege uw raadsman, Mter. (...), waarin wordt gesteld:

“De verkoopovereenkomst werd uiteindelijk via ERA ondertekend op 24 oktober 2018, waarbij de heer (...) de overeenkomst zonder enig voorbehoud (bv. Met betrekking tot het te betalen ereloon) heeft ondertekend.”;

- het feit dat er geen bewijs voorligt van aangetekende verzending binnen van de lijst conform art. 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars binnen de 7 werkdagen na beëindiging van uw bemiddelingsopdracht d.d. 8 februari 2018 aan uw opdrachtgever, de heer (...)

(inbreuk op de artikelen 1, 23 en 27 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006, en op artikel 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor generaal, het verweer ter zitting en de overgelegde nota.

Aangeklaagde is opgeroepen ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegde op de artn. 1, 23 en 27 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en op art. 2, 7° van het KB van 12.01.2007.

Voorafgaand omtrent de ontvankelijkheid; hoewel dit element niet opgeworpen is, komt het evenwel gepast over te verwijzen naar het feit dat aangeklaagde op het moment van de zitting niet langer prijkt op de lijst van erkende vastgoedmakelaars, dit ingevolge weglating sedert 09.06.2019. Niettemin is huidige oproeping ontvankelijk nu het onderzoek aangevat werd nog voor weglating van aangeklaagde (art. 14 §4 Wet 11 februari 2013, gepubliceerd in het B.S. 22 augustus 2013).

Omtrent de ingeroepen betichtingen:

Art. 23 van voornoemde plichtenleer houdt elke erkende makelaar om zich te onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is een collega te schaden.

Art. 27 specificeert dat uitgezonderd bijzondere overeenkomsten tussen alle betrokken partijen, de vastgoedmakelaar enkel van zijn opdrachtgever, of van zijn collega waarmee hij een samenwerkingsovereenkomst heeft, honoraria, commissies, voordelen of beloningen mag ontvangen.

Art. 2, 7° van het KB van 12.01.2007 bepaalt dat indien de bemiddelingsovereenkomst stelt dat de vastgoedmakelaar recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, dit enkel mogelijk is op voorwaarde dat de vastgoedmakelaar aan de wederpartij bij die overeenkomst precieze en individuele informatie heeft verschaft en binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst de consument een lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd. Vergoeding dewelke enkel en alleen verschuldigd is wanneer de consument een overeenkomst sluit met één van deze personen of met personen die met deze personen in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijs valt aan te nemen dat zij, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikten. Voorts dat de vastgoedmakelaar slechts recht heeft op een vergoeding indien de overeenkomst door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst.

Het dossier verschaft volgende chronologische gegevens:

- Bemiddelingsopdracht met aangeklaagde d.d. 08.02.2018 - mét contractuele vermelding dat lijst per aangetekende zending binnen de zeven dagen zou worden overgemaakt;
- Aangetekend schrijven (...) d.d. 26.07.2018 met opzeg opdracht tegen 09.09.2018;
- Exclusieve bemiddelingsovereenkomst d.d. 24.08.2018 met (...), met ingang vanaf 09.09.2018;
- Einde bemiddelingsopdracht d.d. 09.09.2018;
- Afgetekend kosten (...) voor betaald 19.09.2018;
- Ontbreken bewijs aangetekende verzending;
- Onderhandse overeenkomst (...) d.d. 24.10.2018;
- Verkoopverslag d.d. 29.10.2018, met overzicht afspraken en evaluaties sedert 11.04.2018 tot en met 07.09.2018 (p. 6 t/m 8), met vermelding andere afspraken sedert 03.04.2018 t/m 24.10.2018;
- Verkoopverslag d.d. 29.10.2018 , overgemaakt middels vorige raadsman d.d. 07.02.2019 met vermelding op p. 11 bij andere afspraken t/m 07.02.2019: afspraak ondertekening akte.

Uit de correspondentie blijkt een over en weer, woord tegen woord relaas.

Weliswaar is dit ogenschijnlijk, nu er nimmer sprake is geweest van een aangetekende zending binnen de zeven dagen. Dhr. (...) geeft zelf aan de lijst per drager ontvangen te hebben. Weliswaar kan hieruit nimmer opgemaakt worden wanneer.

Een en ander volgt uit de niet-naleving van de eigen contractuele bedingen door aangeklaagde.

Een bewijs van aangetekende zending ligt niet voor; een verkoopverslag d.d. 17.09.2018 ligt niet voor. Wat niet voorligt kan niet worden aangenomen.

De vermelding ‘betaald op 19/09’ met handtekening door Dhr. (...), slaat veeleer op ontvangst schrijven en sleuteloverdracht. Hoewel daarmee tevens werd gehandtekend voor ontvangst verkoopverslag. En in wezen is dit ook correct, nu er eerder verkoopverslagen waren overgemaakt aan Dhr. (...).

Het moet gesteld dat aangeklaagde een hele tijd genoot om zijn verweer afdoend omstandig op te bouwen.

Een activiteitenverslag eerder opgemaakt dan 29.10.2018 ligt niet voor en kan derhalve met oog op een conforme naleving van art. 2, 7° KB van 12.01.2007 niet worden aangenomen als dat dit eerder overgedragen werd aan Dhr. (...).

De inbreuk op art. 2. 7° van het K.B. van 12.01.2007 wordt weerhouden. Hiermee staat tevens de inbreuk op art. 1 van de voornoemde plichtenleer vast.

Aangaande de al/niet naleving plicht tot collegialiteit, dan wel het nodig onthouden van een oneervolle houding t.a.v. een collega moet gesteld dat ook deze tenlastelegging wordt weerhouden.

Immers, de e-mail d.d. 24.09.2018 - voor de volledigheid gehandtekend (wanneer ?) door Dhr. (...), is buiten termijn van de eerdere en beëindigde bemiddelingsopdracht, dan wel zonder verder vigerende bemiddelingsopdracht en doet uitschijnen als dat een vastgoedmakelaar zich van de reglementaire en wettelijke voorschriften kan vrijkwijten mits de opdrachtgever/verkoper hiermee zou instemmen.

Meer, uit de voorliggende activiteitenverslagen in het dossier prijkt hoegenaamd geen bezoek d.d. 26.09.2018 !

Met de zinssnede: “zoals besproken gelden de voorwaarden indien wij de verkoop alsnog kunnen realiseren met een van deze kandidaten zoals vermeld op de verkoopopdracht”, wordt gealludeerd dat een opdrachtgever op basis van een eerder beëindigde opdracht met een niet-bestaande klant/bezoeker (cfr. ontbreken vermelding bezoek 26.09.2018 in de voorliggende activiteitenverslagen) buiten termijn van opdracht alsnog en deze maal mondeling/telefonisch zou gehouden zijn.

Wat een regelrechte inbreuk vormt op art. 8 van voornoemde plichtenleer en art. 2,3° van het KB van 12.01.2007 – artikelen niet opgenomen in de oproeping en waartoe de Uitvoerende Kamer niet kan oordelen, doch hier louter vaststelt.

Voorts is er de voorliggende exclusieve opdracht aan Dhr. (...) voor het kantoor (...) d.d. 24.08.2018. De mededeling van Dhr. (...) aan het Instituut dat hij het kantoor (...) correct heeft geïnformeerd. En het kantoor (...) het aan aangeklaagde opgevraagde bewijs niet heeft ontvangen als zou de kandidaat-koper op de lijst staan.

Op grond van dit alles staat vast dat aangeklaagde/kantoor/medewerkers, middels de e-mail blijkelijk en op ongepaste wijze zichzelf als het ware beopdracht/toelating hebben doen verschaffen.

Dan wel dat vast staat dat er actief blijvend gezocht werd naar kopers op een ongeoorloofde wijze.

Gelet op de chronologie en verwijzend naar het feit dat het Instituut (èn kantoor (...) via het Instituut zo deze inzage zou hebben genomen) louter middels raadsman in kennis kon worden

gesteld van de lijst - met verloop dat evenmin overeenstemt met wat wordt uiteengezet of doet uitschijnen - is voornoemd handelen ronduit foutief t.a.v. elke collega.

Dergelijke houding/ingesteldheid kan allerminst worden aanvaard.

De inbreuk op art. 23 van voornoemde plichtenleer wordt evenzo weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Er is geen betwisting dat aangeklaagde eertijds een geldige overeenkomst had afgesloten, noch wordt miskend dat er door/voor aangeklaagde uitvoering aan de opdracht werd gegeven.

Wel moet benadrukt dat een beëindigde opdracht nimmer een vrijgeleide biedt tot verder zoeken van kandidaat-kopers, middels zogenaamde (drog)bewering verder(e) bezoek(en) - die voor de goede orde, geenszins blijken uit de latere opgemaakte en voorgelegde activiteitenverslagen.

Dit is strijdig met de regelgeving en de deontologie.

Het afsluiten van een onderhandse verkoopovereenkomst, zonder melding hiervan aan de op dat moment aangestelde exclusieve vastgoedmakelaar door de opdrachtgever, die meedeelt correct te hebben geïnformeerd, is niet in overeenstemming met collegiaal gedrag.

Het voorts weigeren/niet-overleggen van het activiteitenverslag aan de opvolgende vastgoedmakelaar - die hierom verzoekt lopende en gedurende zijn exclusieve opdracht - is weinig collegiaal te noemen, en is niet in overeenstemming met de Plichtenleer.

Reden waarom de leden van de U.K. volgende maatregel passend te achten;

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 de heer (...).

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

(...)