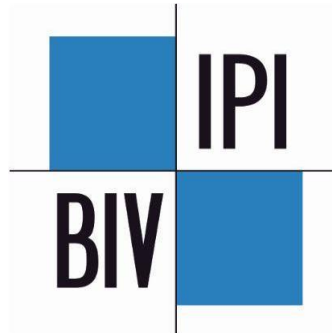


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 1 augustus 2014

Dossier : T6538

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

Samenvatting:

foutief factureren van het commissieloon (aan de verkopers in plaats van aan de tussenkommende vennootschap) - onterecht inhouden commissieloon voor het verlijden van de akte

(...)

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. T6538

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een handelspand en twee parkeerplaatsen gelegen te (...):

1. nagelaten te hebben uw deel van het commissieloon op een correcte wijze te factureren, zijnde aan de vennootschap (...) IMMO bvba, vennootschap waarmee de verkoper, mevrouw (...), op 11 juli 2012 een bemiddelingsopdracht voor de verkoop van voormeld onroerend goed afsloot, doch in de plaats op 21 januari 2013 via uw vennootschap (...) bvba, vennootschap waarmee de verkoper geen enkele band had, rechtstreeks aan de verkopers een commissie van 5000 EUR te hebben gefactureerd, hetgeen blijkt uit:

- de bemiddelingsopdracht voor voormeld pand d.d. 11 juli 2012, afgesloten tussen mevrouw (...) enerzijds en (...) IMMO bvba anderzijds;

- de factuur met nr. 2013/01 d.d. 21 januari 2013 uitgaande van (...) bvba (onder de benaming ...) gericht aan de verkopers;

- uw mail d.d. 8 februari 2013 gericht aan (...), waarin u stelt:

“Voorts informeer ik u dat in verband met de verkoop van (...) ik vanuit mijn vennootschap, zoals afgesproken, een factuur heb verstuurd aan de verkopende partij (Fam. ...) van 5000 Euro, inclusief BTW, conform de bemiddelingsopdracht in uw bezit.”

(inbreuk op artikel 26 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. onterecht reeds voor het verlijden van de authentieke akte op 14 februari 2013 een commissie van 3000 EUR te hebben ingehouden, hetgeen blijkt uit:

- de bemiddelingsopdracht voor voormeld pand d.d. 11 juli 2012 waarin niets is bepaald rond het tijdstip waarop het ereloon van de makelaar betaald dient te worden;

- punt 11.4. van de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 28 november 2012;

- de factuur met nr. 2013/01 d.d. 21 januari 2013 met als vervaldatum 29 januari 2013, waaruit valt af te lezen dat de verkopers reeds 3000,00 EUR gestort hadden;

- de mail d.d. 14 februari 2013 vanwege notaris (...)

(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:

Kennissen van aangeklaagde gaven aan (...) bvba op 11 juli 2012 opdracht hun handelspand te (...) te koop aan te bieden tegen 237.500€ vraagprijs, en minimaal 225.000€.

Een forfaitair ereloon van “5.000 met een minimum ereloon van € 6.500 (incl. BTW) (op verkoopprijs van 230.000€)” werd voorzien.

Aangeklaagde was aandeelhouder en zaakvoerder van deze bvba waarvan hij 75% overliet aan de heer (...), klager. Deze werd er ook de zaakvoerder van waarbij aangeklaagde op de Algemene Vergadering van 5 november 2012 ontslagen werd.

Aangeklaagde mocht van (...) wel nog deze zaak afwerken voor rekening van (...), zoals hij zelf meldde in zijn mail van 13 november 2012. Dit gebeurde mogelijks op vraag van de verkopers.

Op 28 november 2012 werd er een onderhandse verkoopovereenkomst gesloten tegen 220.000€: een voorschot van 22.000€ werd aan de makelaar betaald die er geen commissieloon mocht van afnemen volgens het contract.

Op 21 januari 2013 factureerde de bvba (...), waarvan aangeklaagde zaakvoerder en grootaandeelhouder is, aan de verkopers 5.000€ en meldde dat reeds 3.000€ gestort was. Op 7 februari 2013 factureerde (...) 6.050€ als loon.

De akte werd op 14 februari 2013 verleden.

Er was tussen de klager en aangeklaagde overeengekomen dat aangeklaagde 25% van het commissieloon zou krijgen, namelijk 1.250€.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste tenlastelegging.

Totaal onrechtmatig heeft aangeklaagde via zijn bvba (...) het overeengekomen commissieloon aan de verkoper gefactureerd.

Even onrechtmatig heeft hij een voorschot van 3.000€ afgehouden/geïnd.

Het is immers overduidelijk dat enkel de bvba (...) de aangestelde makelaar was en enkel deze mocht een loon opeisen.

(De onderlinge verdeling hiervan tussen aangeklaagde en de bvba (...) doet hieraan geen afbreuk).

Van een akkoord van klager of de bvba (...) dat aangeklaagde zo mocht factureren is geen sprake: klager betwistte het bestaan van zo'n akkoord wanneer aangeklaagde dit ging beweren.

Anderzijds blijkt wel dat de eigenaar aangeklaagde verzocht rechtstreeks te factureren. Dit neemt niet weg dat dit in tegenstrijd is met de overeenkomst met (...), doch de vertroebelde relatie met laatstgenoemde en het gebrek aan reactie rechtvaardigde deze houding. (...) accepteerde wel een dading omtrent deze verkoop.

Anderzijds bewees de aangeklaagde dat hij (...) aanschreef en haar onmiddellijk de vraag stelde de overige 75% te factureren, gezien dit hun aandeel was. Er kan dan ook aanvaard worden dat houding van de aangeklaagde met correcte bedoelingen is gebeurd.

Gezien de klacht zijn oorsprong vindt in de onderliggende discussie tussen aangeklaagde en (...), zodat een effectieve sanctie niet noodzakelijk is.

De tweede tenlastelegging.

Deze tenlastelegging vloeit voort uit de eerste.

De beide tenlasteleggingen zijn bewezen.

3. STRAFMAAT:

De vaststellingen zijn bewezen. De praktijk van aangeklaagde kan niet getolereerd worden, doch kadert in een onderlinge discussie met de klager, waardoor de reactie van de aangeklaagde begrijpbaar is.

Anderzijds werd aangeklaagde nog nooit deontologisch veroordeeld.

De Uitvoerende Kamer meent dat een effectieve straf niet noodzakelijk is en dat een opschorting van de uitspraak thans kan volstaan om ervoor te zorgen dat aangeklaagde steeds de deontologische regels zal respecteren.

Indien tijdens de duur van de opschorting gelijkaardige feiten voordoen, zal met deze feiten rekening worden gehouden ter bepaling van de strafmaat.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde **geen sanctie** op, doch beslist tot opschorting van de uitspraak. Bepaalt de duur voor de opschorting op **3 jaar, 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).**

Verbindt aan de opschorting geen voorwaarden.