

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2853**

Van 22 januari 2016

Dossier : T7996

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar vorderde een commissie aangezien er binnen de 6 maanden na de beëindiging van de opdracht een verkoop gerealiseerd werd aan een persoon wiens naam voorkomt op een lijst met personen met aan wie tijdens de duur van de opdracht precieze en individuele informatie over pand werd verschaft. Dit was evenwel niet aantoonbaar. Hoewel een Arrest van het Hof van Beroep oordeelde dat het vereiste bewijs van 'precieze en individuele informatie' niet voorlag, verstreekte de aangeklaagde toch het bewijs hiervoor tijdens de tuchtprocedure. De Uitvoerende Kamer spreekt de makelaar dan ook vrij.

1. 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. T7996

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een villa gelegen te (...), minstens in de periode van 16 april 2012 tot 25 juni 2015, een commissie van 10194,25 EUR te hebben gevorderd van de verkopers, de heer (...) en mevrouw (...), omwille van een binnen 6 maanden na de beëindiging van uw opdracht gerealiseerde verkoop aan de (...), persoon wiens naam voorkomt op een lijst met personen met aan wie u tijdens de duur van uw opdracht precieze en individuele informatie met betrekking tot voormeld pand zou hebben verschaft, en dit zonder dat u aannemelijk maakt dat u effectief precieze en individuele informatie aan de heer (...) verschaft, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht voor voormeld pand d.d. 6 augustus 2011;
- de aangetekende opzegbrief d.d. 24 oktober 2011 vanwege de heer (...) en mevrouw (...);
- de door u op 13 december 2011 aan uw opdrachtgevers in het kader van artikel 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars overgemaakte lijst waarin de naam (...) een aantal keer vermeld wordt met daarnaast als zeer algemene omschrijvingen 'mail prijswijziging', 'e-mail' en 'telefoon';
- het gegeven dat uit deze lijst blijkt dat het contact met de heer (...) op 12 augustus 2011 met als onderwerp 'Mariage' een standaardmail betrof;
- het gegeven dat uit deze lijst blijkt dat het contact met de heer (...) op 6 september 2011 met als onderwerp 'mail prijswijziging' een standaardmail betrof;
- het feit dat u geen sluiten bewijs voorlegt dat u precieze en individuele informatie aan de heer (...) overmaakte m.b.t. voormeld pand
- het arrest d.d. (...) met nr. (...) van de eerste kamer van het Hof van Beroep te (...)

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

Cruciaal is de vraag, bij de beoordeling, of de vastgoedmakelaar, die een ereloon vordert, precieze en individuele informatie heeft verstrekt aan de kandidaat-koper(s).

Hoewel bij Arrest van het Hof van Beroep te (...), (...), geoordeeld werd dat niet het vereiste bewijs voorlag van ‘precieze en individuele informatie’, dient de Kamer nu vast te stellen dat de heer (...) in de tuchtprocedure wel het bewijs voorlegt dat hij precieze en individuele informatie heeft verstrekt aan de kandidaat-koper.

Op heden legt de heer (...) een verklaring voor uitgaande van de koper, waaruit blijkt dat er een afspraak gemaakt werd voor een plaatsbezoek, welke evenwel niet doorging, én dat aan de koper naderhand nog cruciale informatie verschaft werd over het betreffende pand.

Deze verklaring brengt de Uitvoerende Kamer er toe dat, daar waar het bewijs van precieze en individuele informatie blijkbaar niet werd naar voor gebracht in de burgerlijke procedure, dit thans, in de tuchtprocedure, wel het geval is.

In die omstandigheden dient de vrijspraak zich ter zake op.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...).

Spreekt hem uit dien hoofde vrij van deze tenlastelegging.