

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 262**

Van 23 januari 2004

Dossier : T1551

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

Samenvatting:

Aangeklaagde gaf, in het kader van de verkoop van een woning zowel in de opdracht als in de verkoopsovereenkomst de eigenaar van het verkochte goed verkeerd weer. Het ging over blote eigenaars, terwijl het vruchtgebruik aan iemand anders toekwam. De vastgoedmakelaar baseerde zich op de kadastrale legger, wat niet kan beschouwd worden als eigendomstitel omdat dit document niet de volledige gegevens weergeeft.

(...)

RECHTSPLEGING :

1. *Naar de vorm :*

(...)

2. *Ten gronde :*

Beklaagde dient zich te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), inbreuken te hebben gepleegd op de deontologische voorschriften alsook de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door :

Dossier nr. T1551

In het kader van de exclusieve opdracht tot verkoop dd. 11 december 2000 van een appartement gelegen te (...) met de heer en mevrouw (...):

1. Niet te hebben gehandeld als een goed huisvader door :

- geen bijkomende opschortende voorwaarde te voorzien met betrekking tot een voorafgaande goedkeuring van alle eventuele hypothecaire inschrijvers of beslagleggers
- te hebben nagelaten het ontvangen voorschot op derdenrekening te plaatsen en te rubriceren op naam van de koper

(o.a. inbreuk op artikel 3 en artikel 17 van het KB dd. 28 september 2000)

2. te hebben nagelaten de inlichtingen omtrent de eigendomstitels van het onroerend goed zo goed mogelijk na te gaan, waardoor zowel in de verkoopopdracht als de verkoopovereenkomst enkel de naakte eigenaars worden vermeld (als volle eigenaars) en niet de vruchtgebruiker, de NV (...)

(o.a. inbreuk op artikel 3 en artikel 12 van het KB dd. 28 september 2000 en richtlijn 4)

3. te hebben nagelaten zich ervan te vergewissen of de opdracht die U werd voorgesteld niet reeds aan een andere confrater werd toevertrouwd

(o.a. inbreuk op artikel 3 en artikel 19 van het KB dd. 28 september 2000)

4. te hebben nagelaten de door de wet en de plichtenleer verplichte vermeldingen te voorzien op de door U gebruikte documenten, o.a. de naam en het adres van het waarborgorganisme inzake derdengelden.

(o.a. inbreuk op artikel 3 en artikel 27 van het KB dd. 28 september 2000)

In het algemeen

Deze feiten zelf te hebben gepleegd of als vennoot, bestuurder, werkgever, lasthebber, orgaan, medewerker in hoofde van de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt te hebben geduld, niets te hebben ondernomen om de onregelmatigheid te voorkomen of recht te zetten en niet het nodige toezicht te hebben uitgeoefend op de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt.

VERSLAGGEVER :

De verslaggever, de heer (...), werd uitgenodigd voor de zitting van 23 januari 2004. Hij geeft relaas van de feiten zoals deze werden neergeschreven in zijn verslag.

ADVIES RECHTSKUNDIG BIJZITTER:

De rechtskundig bijzitter, de heer (...), is uitgenodigd, maar werd verontschuldigd. De plaatsvervangend rechtskundig bijzitter, (...), is aanwezig en geeft mondeling advies.

PLEIDOOI BEKLAAGDE :

Op 23 januari 2004 is beklagde ter zitting verschenen en gehoord, bijgestaan door Meester (...).

Na de beklagde te hebben gehoord in zijn middelen en besluiten, trekt de uitvoerende Kamer zich terug voor deliberatie en neemt de zaak in beraad.

MOTIVATIE UITVOERENDE KAMER :

TOEPASSELIJKE REGELS :

Het adagium «nullum crimen sine lege» is niet van toepassing in tuchtzaken en als tuchtoverheid heeft de Uitvoerende Kamer van het B.I.V. de bevoegdheid om te beslissen welke de gedragingen zijn die een deontologische fout uitmaken. Deontologische regels hebben hun bestaan en vinden hun toepassing buiten elke geschreven uitdrukking in een formele tekst.

Dat in geval bepaalde regels, die tot op een zeker ogenblik ongeschreven zijn gebleven, alsnog niet door de Koning werden geratificeerd, dit niet betekent dat de beginselen die erin vervat liggen niet zouden moeten worden nageleefd;

(Cass.30 november 2001, T. App. 2002/3 blz. 12-14)

De Uitvoerende Kamer beschikt aldus over de bevoegdheid om het bestaan van deontologische regels vast te stellen en om over hun toepassing te waken.

DE FEITEN :

De feiten worden weergegeven in de inleidende dagvaarding en blijken bovendien uit het verslag opgesteld door de verslaggever, zoals hiervoor aangehaald.

BEOORDELING VAN DE FEITEN :

Feiten sub 1:

Uit het feitenrelaas blijkt duidelijk dat de vermogenstoestand van de verkoper aan de basis ligt van het gebeurde in dit dossier, en van daaruit aan de basis van voorliggende klacht.

De verplichting om de vermogenstoestand van de verkoper / opdrachtgever te analyseren, is vervat in artikel 12 Plichtenleer juncto richtlijn 4, waar deze laatste stelt:

“Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst, welke minimaal moet vermelden:

(...)

het al dan niet belast zijn van het onroerend goed met een zakelijk recht of hypothecaire inschrijving (...).”

Daaruit blijkt duidelijk dat de verplichting tot analyse van vermogenstoestand zich beperkt tot de vraag, of een normale verkoopbaarheid van het onroerend goed mogelijk is. De Plichtenleer verwijst daarvoor naar de hypothecaire publiciteit.

Uit de verkoopsopdracht blijkt dat beklagde verkoper ondervraagd heeft omtrent de hypothecaire toestand, waar zij in het document melding maakt van het bestaan van een hypothecaire inschrijving.

Beklaagde stelt dat zij deze hypothecaire toestand verder onderzocht heeft in een telefonisch onderhoud met de notaris van verkopers. Schijnbaar heeft het notariaat deze toestand mondeling geverifieerd en meegedeeld aan beklagde, hetgeen het notariaat trouwens schriftelijk bevestigt. Eén en ander wordt verder waarschijnlijk gemaakt door twee stukken uit het dossier van beklagde, met name een kopie van twee (2) notariële aktes, houdende aanvragen om hypothecaire inschrijving, én een hypothecaire staat daterende van 3 mei 2001, met name veertien (14) dagen na het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst, welke slechts vermeld, twee inschrijvingen welke aansluiten bij genoemde notariële aktes.

Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat beklagde de hypothecaire toestand op het ogenblik van de verkoop voldoende naging, conform de Plichtenleer waar richtlijn 4 stelt dat de vastgoedmakelaar kan volstaan met de inlichtingen verkregen van de verkoper / opdrachtgever, mits hij deze zo goed mogelijk nagaat.

In casu heeft beklagde gepast en conform de Plichtenleer de hypothecaire toestand van het onroerend goed nagegaan.

Op 28 augustus, en dus ruim vier maanden na het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst, worden derdenbeslag gelegd in handen van de aangestelde notarissen. Het is duidelijk dat uit het gevoerde hypothecaire onderzoek het bestaan van deze schulden niet kon blijken.

Wat betreft het storten van het voorschot op een rekening op gerubriceerd op naam van de koper dient opgemerkt dat beklagde het voorschot op haar derderekening heeft geplaatst, wat een gebruikelijke handelswijze is.

Het komt gepast voor om gelet op het voorgaande om beklagde voor de feiten sub 1 vrij te spreken.

Feiten sub 2:

De Uitvoerende Kamer wijst op het feit dat iedere vastgoedmakelaar er over moet waken zijn verplichting tot het informeren van cliënten.

Er dient te worden vastgesteld dat zowel in de opdracht als in de verkoopsovereenkomst, de eigenaar van het verkochte goed verkeerd wordt weergegeven.

De heer en mevrouw (...) worden weergegeven als volle eigenaars, daar waar zij slechts blote eigenaars zijn en het vruchtgebruik berust bij de NV (...).

Hoewel artikel 12 juncto richtlijn 4 slechts stelt dat beklagde kan volstaan met de informatie bekomen van de opdrachtgever, voorziet deze richtlijn eveneens in de verplichting deze inlichtingen zo goed mogelijk na te gaan.

Informatie aangaande de eigenaar is eenvoudig verwerfbaar en is blijkbaar niet of niet voldoende nagegaan.

De Uitvoerende Kamer wijst erop dat het van het grootste belang is steeds te beschikken over een correcte en volledige eigendomstitel.

Een kadastrale legger kan niet worden beschouwd als eigendomstitel omdat dit document niet de volledige gegevens vermeld.

Hier dient dan ook vastgesteld dat beklagde richtlijn 4 schendt, al past de opmerking dat de heer en mevrouw (...) blijkbaar over de vereiste mandaten beschikken (beschikten) om ook namens de vennootschap op te treden; beklagde heeft als het ware enkel de economische eigenaars vermeld.

Er dient alleszins te worden vastgesteld dat de deontologische tekortkoming van beklagde op geen causaal verband heeft met de gevolgen op burgerrechtelijk vlak voor klaagster.

De feiten sub 2 zijn dan ook bewezen.

Feiten sub 3:

Na onderzoek van het dossier dient te worden vastgesteld dat deze betichting niet is bewezen.

Feiten sub 4:

Er dient te worden vastgesteld dat de feiten zich situeren voor de inwerkingtreding van de verplichtingen ex artikel 10 en richtlijn 2 met betrekking tot de verplichte borgstelling. Deze feiten kunnen dan ook niet weerhouden worden.

STRAFMAAT :

Beklagde voert aan dat zij een jonge vastgoedmakelaar is die op ernstige wijze haar werk doet.

Het komt de Uitvoerende Kamer, mede gelet op de jonge leeftijd van beklaagde en gelet op het voorgaande, gepast voor om geen tuchtsanctie op te leggen.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlasteleggingen sub 2 bewezen in hoofde van mevrouw (...);

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

Legt haar uit dien hoofde evenwel geen sanctie op;

Acht de tenlasteleggingen sub 1, 3 en 4 niet bewezen in hoofde van mevrouw (...)

Zegt voor recht dat deze feiten geen inbreuken uitmaken op de deontologie en spreekt haar uit dien hoofde voor deze tenlasteleggingen vrij.

Aldus uitgesproken, **IN EERSTE AANLEG** in het Nederlands, overeenkomstig artikel 8, § 2 van de Wet van 1 maart 1976, in openbare zitting van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 23 januari 2004.

(...)