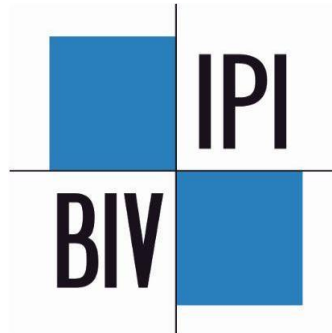


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 23 januari 2015

Dossier : T7006

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

Samenvatting:

Aangeklaagde liet de bemiddelingsopdracht niet ondertekenen door alle mede-eigenaars. De opdracht kon ook onmogelijk exclusief worden uitgevoerd gezien reeds een andere makelaar met de verkoop van dit pand was belast (in het kader van een echtscheiding)

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. T7006

1. in uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 27 november 2013 tot 16 april 2014 in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), te hebben bemiddeld middels een exclusieve verkoopopdracht welke de handtekening van een van de mede-eigenaars, de heer (...), ontbeerde, niet gedagtekend was en dit niettegenstaande u ervan op de hoogte was dat er niet op basis van een exclusieve opdracht voor dit pand bemiddeld kon worden, nu dit pand ook reeds in de verkoop stond bij IMMO (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de niet-gedagtekende, door u afgesloten exclusieve verkoopopdracht voor voormeld onroerend goed welke niet door de heer (...) werd ondertekend;

- de mails d.d. 12 december 2013 vanwege de heer (...) aan u gericht;

- de fax d.d. 21 maart 2014 vanwege uw raadsman Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin deze stelt:

“Mijn cliënte heeft nooit de bedoeling gehad om exclusief te gaan werken, nu zij op de hoogte was dat de heer (...) eveneens een makelaarskantoor had ingeschakeld (om zijn belangen te dienen). Dat de ondertekeningdatum niet is vermeld, is een vergetelheid [...]”

(inbreuk op 1 en 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2, 2^o en 10^o 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 aangeklaagde liet een exclusieve opdracht ondertekenen voor mevrouw (...) en Dhr. (...), beiden eigenaars van het onroerend goed, dat zij ingevolge echtscheiding willen verkopen.

De opdracht werd enkel ondertekend door Mevrouw (...). Dit kon ook niet anders, want er was geen opdracht van Dhr. (...), enkel van Mevrouw (...). Dhr. (...) was evenwel reeds door een exclusieve opdracht gebonden bij een andere makelaar.

Als verweer wordt gesteld dat het nooit de bedoeling was exclusief te werken, maar dat elke partner afzonderlijk een makelaar zou nemen.

Dat is uiteraard mogelijk, maar een exclusieve overeenkomst kan dan niet, hoogstens een co-exclusieve overeenkomst.

De aangeklaagde had dus deze overeenkomst niet op deze manier mogen ondertekenen, minstens had hij controle moeten uitoefenen op de aanwezigheid van een andere opdracht.

De opdracht is slordig opgesteld en bevat geen datum.

3. STRAFMAAT:

Een berisping zoals gevorderd door de assessor is een passende sanctie, mits de aangeklaagde eveneens overgaat tot het volgen van een bijkomende opleiding van 10 uren omtrent bemiddelingsopdrachten.

OP DEZE GRONDEN 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 hem uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt aangeklaagde bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van een specifieke opleiding van 10 uren met betrekking tot bemiddelingsopdrachten** die dient uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van de bijscholing.

Legt hem derhalve op om binnen de 6 maanden na het definitief worden van deze beslissing de bewijzen daarvan voor te leggen aan de Uitvoerende Kamer.