

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2777**

Van 30 november 2015

Dossier : T7766-T7774

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar laat bij een prijsverlaging een volledig nieuwe overeenkomst afsluiten, waardoor hij zich telkens een nieuwe uitvoeringstermijn verschafft, hoewel de wet verbiedt een langere termijn dan 6 maanden te voorzien. Hij koopt ook steeds aan een hoge prijs in, en gaat zeer kort nadien al over tot prijsverlagingen. Een verlaging van 10.000 euro per keer blijkt de norm. De makelaar maakt een onduidelijke lijst over van de klanten aan wie individuele en precieze informatie is verschafft, en werkt samen met een niet erkende. De Uitvoerende Kamer tilt zeer zwaar aan deze feiten, en legt de makelaar een schorsing van 6 maanden van het Tableau van vastgoedmakelaars op.

I. 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. T7766

A. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een open bebouwing gelegen te (...):

1. de algemene eer en waardigheid van het beroep te hebben geschonden door uw opdrachtgevers, mevrouw (...) en de heer (...), bij elke prijsverlaging een nieuwe exclusieve bemiddelingsopdracht te laten tekenen voor een periode van 6 maanden, waarbij de opeenvolgende bemiddelingsopdrachten enkel op het punt van de vraagprijs van elkaar verschillen, waardoor uw opdrachtgevers in realiteit voor dezelfde tekoopstelling voor een periode langer dan 6 maanden aan uw diensten worden verbonden en dit onder druk van een te betalen schadevergoeding bij voortijdige opzeg, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 279000 EUR d.d. 24 juni 2014 en ingaande op 7 augustus 2014;

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 269000 EUR d.d. 11 september 2014 en ingaande op diezelfde datum;

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 259000 EUR d.d. 22 oktober 2014 en ingaande op diezelfde datum;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer bij mail d.d. 19 mei 2015 nalaat het bewijs voor te leggen dat voormelde exclusieve bemiddelingsopdrachten d.d. 24 juni 2014 en 11 september 2014 door uw opdrachtgevers werden opgezegd;

- de brief d.d. 12 maart 2015 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) en de heer (...), waarin wordt gesteld:

“Het laatste contract dat u met ons kantoor afsloot, ondertekende u op 11/09/2014.

Onze samenwerking zal dus nog lopen tot 04/04/2015.”;

- de brief d.d. 8 april 2015 vanwege de heer (...) aan de familie (...), waarin wordt gesteld:

“Graag willen wij u erop wijzen dat indien, binnen een termijn van 6 maanden na het aflopen van onze verkoopsopdracht, het appartement alsnog verkocht zou worden aan één van de kandidaat-kopers uit onderstaande lijst, er een commissie verschuldigd blijft aan (...), aan een percentage zoals bedongen in onze verkoopsopdracht d.d. 11/09/2014.”;

- de mail d.d. 19 mei 2015 van uw raadsman Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer, waarin wordt gesteld:

“Partijen hebben er voor gekozen om een nieuwe vraagprijs te hanteren en gedurende de termijn, eveneens overeengekomen in het contract, te trachten een bod te krijgen tegen deze nieuwe prijs

Aangezien het gaat om een minnelijke beëindiging van een eerdere overeenkomst, gevolgd door het afsluiten van een nieuwe overeenkomst, is er uiteraard geen sprake van een opzeg, noch van een opzegvergoeding”

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2, 3° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

2. te hebben nagelaten voor het afsluiten van de exclusieve bemiddelingsopdracht d.d. 24 juni 2014 een oprechte waardebeoordeling te doen van voormeld pand, en dit met het oog op het binnenhalen van deze bemiddelingsopdracht, hetgeen blijkt uit:

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 279000 EUR d.d. 24 juni 2014 en ingaande op 7 augustus 2014;

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 269000 EUR d.d. 11 september 2014 en ingaande op diezelfde datum;

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 259000 EUR d.d. 22 oktober 2014 en ingaande op diezelfde datum;

- de snelle opeenvolging van voormelde 3 exclusieve bemiddelingsopdrachten waarbij de vraagprijs telkens met 10000 EUR wordt verlaagd;

- het feit dat u in geen van voormelde drie exclusieve bemiddelingsopdrachten voor voormeld onroerend goed voorbehoud maakte bij de vraagprijs

(inbreuk op artikel 1 en 45 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. na beëindiging van uw opdracht de in artikel 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars bedoelde lijst van kandidaat-kopers te hebben overgemaakt aan uw opdrachtgevers die enkel een aantal vage en vaak onvolledige namen bevat zonder verdere informatie, hetgeen blijkt uit:

- de brief d.d. 8 april 2015 vanwege de heer (...) aan de familie (...);

- de mail van de Uitvoerende Kamer d.d. 5 mei 2015 aan uw raadsman Mter. (...), met als bijlage de brief d.d. 8 april 2015 vanwege de heer (...) aan de familie (...), waarin wordt gesteld:

“Tevens had ik graag een kopie ontvangen van de door uw cliënt aan de familie (...) overgemaakte lijst van personen aan wie precieze en individuele informatie werd verschaft.”;

- de mail d.d. 5 mei 2015 van uw raadsman Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer, waarin wordt gesteld:

“Ik begrijp wel uw vraag niet mbt de overgemaakte lijst, nu U deze brief blijkbaar zelfin in bijlage van uw mail bijvoegt ?”

met als verzwarend element dat u voor gelijkaardige feiten reeds op 6 oktober 2014 in het dossier met referentie T7431 werd opgeroepen om u te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 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);

B. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de activiteiten van de vennootschap bvba (...) met ondernemingsnummer (...):

4. minstens in de periode van 12 maart 2015 tot 22 juni 2015 een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd, met het oog op de uitoefening van gereglementeerde activiteiten van vastgoedmakelaar, met een derde, te weten de heer (...), die geen toelating heeft om een dergelijke activiteit uit te oefenen, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de brief d.d. 12 maart 2015 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) en de heer (...);

- de brief d.d. 8 april 2015 vanwege de heer (...) aan de familie (...);

- het overzicht werknemers in dienst van bvba (...) d.d. 2 april 2015 waarop de naam (...) niet voorkomt;

- de brief d.d. 23 april 2015 vanwege de DIENST DEPISTAGE van het B.I.V. gericht aan uw raadsman (...) waarin gevraagd wordt naar het statuut en precieze takenpakket van de heer (...);

- de mail d.d. 19 mei 2015 vanwege de DIENST DEPISTAGE van het B.I.V. gericht aan uw raadsman Mter. (...) waarin nogmaals gevraagd wordt naar de informatie omtrent de heer (...);

- de mail d.d. 19 mei 2015 vanwege uw raadsman Mter. (...) aan de dienst DEPISTAGE waarin wordt gesteld:

“(...) wordt door een extern bedrijf ter beschikking gesteld en is administratief medewerker bij (...)”;

- de mail d.d. 6 juni 2015 vanwege uw raadsman Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt gesteld:

“Ik verwijs terzake naar mijn mail van 20.5. om 10.48 u ,waar ik duidelijk maakt dat,voor zover het om een niet reglementaire terbeschikkingstelling zou gaan, de betrokken werknemer van rechtswege verbonden is met een arbeidsovereenkomst met (...)”;

- de mail d.d. 13 juni 2015 vanwege uw raadsman Mter. (...) aan aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt gesteld:

“Voor alle duidelijkheid : er is een overeenkomst van terbeschikkingstelling, doch geen geschreven overeenkomst

De kosten van (...) als bediende worden doorgerekend”;

- artikel 31 §1, derde lid van de Wet Terbeschikkingstelling dat stelt dat de terbeschikkingstelling geregeld moet zijn in een geschreven overeenkomst

(inbreuk op de artikelen 1, 4 en 22 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 31 §3, derde lid van de Wet van 24 juli 1987 betreffende de tijdelijke arbeid, de uitzendarbeid en het ter beschikking stellen van werknemers ten behoeve van gebruikers).

Dossier nr. T7774

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een appartement met autostaanplaats gelegen te (...):

5. de algemene eer en waardigheid van het beroep te hebben geschonden door uw opdrachtgever, mevrouw (...), bij elke prijsverlaging een nieuwe exclusieve bemiddelingsopdracht te laten tekenen voor een periode van 6 maanden, waarbij de opeenvolgende bemiddelingsopdrachten enkel op het punt van de vraagprijs van elkaar verschillen, waardoor uw opdrachtgever in realiteit voor dezelfde tekoopstelling voor een periode langer dan 6 maanden aan uw diensten worden verbonden en dit onder druk van een te betalen schadevergoeding bij voortijdige opzeg, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 159000 EUR d.d. 30 mei 2014 en ingaande op 6 juni 2014;

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 149900 EUR d.d. 8 augustus 2014 en ingaande op diezelfde datum;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer bij brief d.d. 23 april 2015 en 3 juni 2015 nalaat het bewijs voor te leggen dat voormelde exclusieve bemiddelingsopdracht d.d. 30 mei 2014 door uw opdrachtgevers werd opgezegd

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2, 3° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

6. in de periode van 6 juni 2014 tot 3 april 2015 te hebben nagelaten uw opdrachtgever, mevrouw (...), maandelijks te rapporteren omtrent de voortgang van uw opdracht, hetgeen o.a. blijkt uit:

- punt f) van de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 159000 EUR d.d. 30 mei 2014 en ingaande op 6 juni 2014;

- punt f) van de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand aan een vraagprijs van 149900 EUR d.d. 8 augustus 2014 en ingaande op diezelfde datum;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer bij brief d.d. 23 april 2015 en 3 juni 2015 nalaat het bewijs voor te leggen van dergelijke rapportering

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2, 12° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

7. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief d.d. 23 april 2015 en de aangetekende brief d.d. 3 juni 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 44 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:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Dossier T7766

De aangeklaagde laat bij een prijsverlaging een volledig nieuwe overeenkomst afsluiten, waardoor hij zich telkens een nieuwe uitvoeringstermijn verschafft, hoewel de wet verbiedt een langere termijn dan 6 maanden te voorzien. Dergelijke praktijk is tegen de regels. De makelaar kan de wettelijke termijnvoorziening niet verlengen bij een prijsverlaging en aldus een langere termijn dan 6 maanden creëren.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de aangeklaagde aan een hoge prijs poogt in te kopen, en zeer kort nadien al overgaat tot prijsverlagingen. Een verlaging van 10.000 euro per keer blijkt de norm. Daaruit blijkt dat de aangeklaagde geen correcte schatting van het pand voorziet, zodat hij met een hoge inkoop de klant poogt te lokken en alsdan zeer snel overgaat tot prijsverlagingen, zonder enige bron van schatting.

Bij het overmaken van de lijst van de klanten aan wie individuele en precieze informatie is verschaft, klaagt men erover dat de lijst zeer onduidelijk is.

Verder wordt de aangeklaagde samenwerking met een niet erkende ten laste gelegd, waarvan uitdrukkelijk wordt gesteld dat deze ter beschikking wordt gesteld via een andere vennootschap, zonder enige overeenkomst. De wet voorziet immers in de verplichte aanwezigheid van een geschreven overeenkomst. Na de zitting wordt plots een arbeidsovereenkomst voorgelegd, waardoor aangegeven wordt dat een foutieve constructie rechtgezet wordt. Doch de arbeidsvoorwaarden worden niet voorgelegd. Daarmee zijn de gegevens in de oproeping bewezen.

Dossier T7774

Ook in dit dossier wordt eenzelfde systematiek vastgesteld waarbij opdrachten steeds onrechtmatig verlengd worden via een prijsverlaging.

De wettelijke verplichting tot informatie van de klant wordt evenzeer in de wind geslagen.

Daarnaast laat de aangeklaagde evenzeer na te antwoorden aan het BIV.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer tilt zeer zwaar aan de samenwerking met een niet erkende. Doorgaans worden deze feiten met 6 maanden schorsing gesanctioneerd. Het feit dat deze situatie rechtgezet is, verrechtvaardigt een schorsing van 3 maanden.

De agressieve inkoopmethodiek waarbij aan hogere inkooprijzen een opdracht wordt opgestart, die maandelijks met 10.000 euro wordt verlaagd doet ernstig de wenkbrauwen fronsen. Daarbij genomen dat de termijn iedere keer wordt verlengd, wat tegen de ratio legis van de wet is, toont aan dat de aangeklaagde het niet nauw neemt met de toepassing van de wettelijke verplichtingen.

De Uitvoerende Kamer is dan ook van oordeel dat een schorsing van 6 maanden voor alle inbreuken samen moet worden opgelegd.

OP DEZE GRONDEN

DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen 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 **6 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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).**

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren. Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.