
HOF VAN BEROEP GENT 7 APRIL 2004

MAKELAAR**Opvolging van vastgoedmakelaars – Commissieloon na beëindiging van de bemiddelingsopdracht voor de makelaar die als eerste de koper aanbracht**

Artikel 19 van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bepaalt dat de opdrachtgever geen nadeel mag ondervinden door de tussenkomst van meerdere vastgoedmakelaars.

De makelaar die als eerste de kopers in contact heeft gebracht met de verkopers is als enige gerechtigd op commissieloon, ook al is de verkoop totstandgekomen op een ogenblik dat aan een andere makelaar een verkoopopdracht gegeven was en deze ook contact heeft gehad met de kopers.

AGENT IMMOBILIER**Succession d'agents immobiliers – Commission après la fin de la mission de courtage pour l'agent qui a apporté l'acheteur en premier**

L'article 19 du Règlement de déontologie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers prévoit que le commettant ne peut subir de désavantages qui pourraient résulter de l'intervention de plusieurs agents immobiliers.

L'agent qui a mis le premier les acheteurs en contact avec les vendeurs est le seul à justifier la commission, même si la vente est née au moment où une mission de vente était donnée à un autre agent immobilier et que celui-ci a également eu contact avec les acheteurs.

BVBA Immostad/Samyn-Opbrouck en NV Expert-Immo

Zet.: D. Floren (alleenrechtsprekend rechter)

Pl.: Mrs. K. Decruyenaere, P. Vandecasteele en L. Ockier

(...)

I. Voorgaanden

1. De echtgenoten Samyn-Opbrouck sluiten op 14 april 2000 een makelaarsovereenkomst met Expert-Immo, met het oog op de verkoop van hun woning te Harelbeke.

Na de beëindiging van deze opdracht zend Expert-Immo hen een lijst met de kandidaat-kopers, die zich bij haar hebben aangeboden. Op deze lijst komen de namen voor van de heer Minh Tam Trinh en mevrouw Thi Hong Yen Vu.

Op 16 december 2000 sluiten Samyn-Opbrouck een nieuwe makelaarsovereenkomst met Immostad, huidige appellante, voor een periode van acht maanden. Immostad laat de woning onder meer bezoeken door de heer en mevrouw Trinh.

Op 14 februari 2001 ondertekenen de echtgenoten Trinh een koopbelofte voor de som van 3.600.000 frank (= € 89.241,67), die door Samyn-Opbrouck wordt aanvaard, waarna op 24 februari 2001 een verkoopovereenkomst wordt gesloten, dit alles door tussenkomst van Expert-Immo, aan wie Samyn-Opbrouck het overeengekomen commissieloon betalen, via de notaris, voor wie de akte wordt verleden.

Immostad maakt echter eveneens aanspraak op een commissieloon. Omdat zij geen betaling bekommt, vordert zij met dagvaarding van 18 september 2001 de ontbinding van de bemiddelingsopdracht van 16 december 2000 ten laste van Samyn-Opbrouck en hun veroordeling tot betaling van 236.739 frank (= € 5.868,61).

Op 27 maart 2002 gaan Samyn-Opbrouck over tot dagvaarding in tussenkomst en vrijwaring van Expert-Immo.

2. Volgens de eerste rechter kan enkel Expert-Immo, die als eerste werd gecontacteerd door de uiteindelijke kopers, aanspraak maken op een commissieloon. De vordering van Immostad wordt afgewezen.

3. Immostad is van mening dat de verkoop effectief door haar bemiddeling werd gerealiseerd en dat Samyn-Opbrouck werden bedrogen door Expert-Immo, met wie zij zelf verder geen uitstaans heeft.

Zij volhardt in haar aanspraken op het bedongen commissieloon en herneemt de voor de eerste rechter gestelde vorderingen.

4. Zowel de echtgenoten Samyn-Opbrouck als Expert-Immo besluiten tot de afwijzing van het hoger beroep en de volledige bevestiging van het bestreden vonnis. De echtgenoten Samyn-Opbrouck hernemen in ondergeschikte orde hun vordering in vrijwaring tegen Expert-Immo.

II. Bespreking

1. Bij de beoordeling van het geschil, zijn de volgende feitelijke gegevens relevant.

– Samyn-Opbrouck sluiten op 14 april 2000 een makelaarsovereenkomst met Expert-Immo, die gedurende een (stilzwijgend verlengbare) periode van zes maanden de opdracht krijgt om een koper te zoeken voor hun woning te Harelbeke. De vraagprijs bedraagt 5.500.000 frank (= € 136.341,44);

– in de loop van deze periode wordt Expert-Immo gecontacteerd door de echtgenoten Trinh, die een bod doen van 3.600.000 frank (= € 89.241,67), dat door Samyn-Opbrouck niet wordt aanvaard, al dan niet op aanraden van Expert-Immo (zie de tweede appelconclusie van Samyn-Opbrouck);

– Samyn-Opbrouck stellen met een schrijven van 16 oktober 2000 een einde aan de opdracht van Expert-Immo per 14 december 2000;

– op 16 december 2000 ondertekenen Samyn-Opbrouck een nieuwe bemiddelingsopdracht, waarbij Immostad wordt belast met de verkoop. De vraagprijs bedraagt nu 4.600.000 frank (= € 114.031,02);

– op 9 februari 2001 stuurt Expert-Immo aan Samyn-Opbrouck een lijst met de namen van de personen, met wie zij in verband met hun woning contact heeft gehad. Hierop komt de naam voor van de heer en mevrouw Trinh;

– in de loop van februari 2001 tonen de echtgenoten Trinh zich opnieuw geïnteresseerd in de woning. Zij handhaven hun eerder uitgebracht bod ten bedrage van 3.600.000 frank (= € 89.241,67), dat dit keer wordt aanvaard door Samyn-Opbrouck. Op 24 februari 2001 wordt de verkoopscapromis ondertekend, met tussenkomst van Expert-Immo, aan wie het overeengekomen commissieloon wordt betaald;

– Immostad, die in het kader van de uitvoering van de haar toevertrouwde opdracht, de woning eveneens heeft laten bezoeken door de echtgenoten Trinh en van oordeel is dat de verkoop door haar tussenkomst is totstandgekomen, maakt op haar beurt aanspraak op een commissieloon.

2. Het probleem dat zich stelt is dat van de opvolging van vastgoedmakelaars, waarbij het uitgangspunt is dat de opdrachtgevers, de echtgenoten Samyn-Opbrouck, er niet kunnen toe gehouden zijn aan de beide makelaars een commissieloon te betalen.

Dit uitgangspunt steunt, enerzijds, op het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, dat in artikel 19 bepaalt dat de opdrachtgever geen nadelen mag ondervinden, die zouden kunnen voortvloeien uit de tussenkomst van meerdere vastgoedmakelaars, en, anderzijds, op de vaststelling dat *in casu* aan de echtgenoten Samyn-Opbrouck, niets kan worden verweten met betrekking tot hun handelwijze tegenover de beide makelaars. Zij hebben de aan Expert-Immo verleende exclusiviteit immers niet geschonden, aangezien zij de met haar gesloten overeenkomst hebben opgezegd, conform de contractvoorwaarden, vooraleer een nieuwe overeenkomst te sluiten met Immostad.

Dat de beide vastgoedmakelaars aanspraak maken op commissieloon is een specifiek gevolg van het feit dat een bemiddelingsopdracht, ook na de beëindiging ervan, nog gevolgen kan hebben.

Het is immers een vaststaand principe dat een vastgoedmakelaar recht heeft op het bedongen commissieloon, indien het onroerend goed, dat het voorwerp is van zijn opdracht, na de beëindiging van deze opdracht, wordt verkocht aan een koper, die hij heeft aangebracht. Hij heeft zijn opdracht uitgevoerd, indien het onroerend goed wordt verkocht aan een persoon, met wie de makelaar contact heeft gehad en met wie hij onderhandelingen heeft gevoerd, ook al komt de verkoopovereenkomst pas tot stand, na het verstrijken van zijn mandaat.

In dit geval staat het vast dat de echtgenoten Trinh in eerste instantie contact hebben gehad met Expert-Immo en dat zij, in het kader van de bemiddelingsopdracht van Expert-Immo, een bod hebben uitgebracht, dat aanvankelijk door de opdrachtgevers niet werd aanvaard.

Op welke wijze de echtgenoten Trinh naderhand opnieuw in contact zijn gekomen met de echtgenoten Samyn-Opbrouck is niet duidelijk, maar ook niet relevant. De tussenkomst van Expert-Immo bij de totstandkoming van de verkoop in februari 2001, dus na het verstrijken van haar opdracht, is geenszins strijdig met de plichtenleer van de vastgoedmakelaars. De kopers waren immers door haar aangebracht, zodat haar niet kan worden verweten dat zij haar belangen heeft gevrijwaard door, ter gelegenheid van de ondertekening van de overeenkomst, de contracterende partijen te laten bevestigen dat de verkoop door haar bemiddeling was gerealiseerd.

De omstandigheid dat ook Immostad contact heeft gehad met de echtgenoten Trinh, doet geen afbreuk aan de rechten van Expert-Immo, die als enige gerechtigd is op commissieloon, omdat zij als eerste de kopers in contact heeft gebracht met de verkopers en aldus de verkoop heeft gerealiseerd.

Immostad heeft de pech gehad dat de echtgenoten Samyn-Opbrouck uiteindelijk hebben verkocht aan de echtgenoten Trinh, die als kandidaat-kopers met hen in contact zijn gekomen door de bemiddeling van Expert-Immo, en niet aan kopers, die door tussenkomst van Immostad zelf zijn aangebracht. Zij moet de gevolgen van deze feitelijke omstandigheden ondergaan.

3. De argumenten van Immostad kunnen niet doen besluiten tot de gegrondheid van haar aanspraken.

– dat de lijst met namen van geïnteresseerde personen laatsttijdig aan Samyn-Opbrouck werd toegestuurd is zonder belang, omdat een dergelijke lijst slechts dienstig is als bewijsmiddel en *in casu* de contacten tussen Expert-Immo en de echtgenoten Trinh ten tijde van haar opdracht niet kunnen worden betwist;

– de aard van de contacten tussen Expert-Immo en de echtgenoten Trinh (telefonisch of middels een bezoek aan de woning) doet niet terzake, temeer daar Samyn-Opbrouck bevestigen dat de echtgenoten Trinh een bod hebben uitge-

bracht, op het ogenblik dat Expert-Immo nog met de verkoop was belast;

– Immostad kan zich ook niet beroepen op een beweerde buitengerechtelijke bekentenis van de echtgenoten Samyn-Opbrouck, die zou blijken uit een door hen op 26 maart 2001 ondertekende verklaring, waarin zij zich bereid verklaren om haar een commissieloon te betalen, omdat Immostad de uiteindelijke kopers de woning heeft laten bezoeken.

Vooreerst lijkt het geen twijfel dat de beide betrokken vastgoedmakelaars de echtgenoten Samyn-Opbrouck onder druk hebben gezet met hun aanspraken op commissieloon, zodat men zich vragen kan stellen over de omstandigheden, waarin dit document is totstandgekomen.

Hoe dan ook blijkt echter uit het geheel van hun verklaring dat Samyn-Opbrouck bereid waren om Immostad te vergoe-

den in het kader van een “gezamenlijke commissie”. Er kan geenszins worden uit afgeleid dat zij zich ertoe hebben verbonden om aan Immostad een commissieloon te betalen, naast het commissieloon van Expert-Immo.

Wellicht ware een verdeling van het commissieloon tussen de makelaars in dit geval een billijke oplossing geweest, maar er is geen rechtsgrond voorhanden om Expert-Immo ertoe te dwingen het commissieloon met Immostad te delen.

Het hoger beroep is ongegrond.

Op deze gronden,

Het hof

(...)