

---

**HOF VAN BEROEP GENT 30 JUNI 2004**


---

**MAKELAAR**

**Verkoop onder opschortende voorwaarde – Bewijs van de verbintenis van de verkoper – Schuldbekentenis met betrekking tot het verschuldigde commissieloon kan niet los gezien worden van de opschortende voorwaarde in de koopovereenkomst**

*Indien een akkoord gesloten is onder opschortende voorwaarde en de voorwaarde niet vervuld is, is geen commissieloon verschuldigd aan de makelaar ook al is een schuldbekentenis ondertekend door de verkoper.*

**VERBINTENIS**

**Contractuele verbintenis – Uitvoering te goeder trouw – Commissie na afloop makelaarsopdracht – Beding dat bepaalt dat commissieloon verschuldigd is indien het goed na afloop van de overeenkomst zou verkocht worden aan een persoon aangebracht door de makelaar – Belang van de lijst van kandidaat-kopers**

*De lijst met de door de makelaar aangebrachte cliënteel is geen noodzakelijke voorwaarde voor de makelaar om aanspraak te kunnen maken op commissieloon na afloop van de makelaarsopdracht. De lijst vergemakkelijkt wel de bewijslast.*

*Het principe dat overeenkomsten te goeder trouw dienen uitgevoerd te worden, heeft tot gevolg dat commissieloon verschuldigd is wanneer het goed na beëindiging van de opdracht verkocht werd aan familieleden van een door de makelaar aangebrachte kandidaat ook al liet de makelaar na de voorziene lijst van aangebrachte cliënteel op te stellen.*

**BVBA Groep BG – Broodcoorens Geert/Romain Bruenin**

**Zet.: D. Floren (alleenrechtsprekend raadsheer)**

**Pl.: Mrs. P. De Troyer en J. Cambier**

(...)

**I. Voorgaanden**

1. Appellante werd op 9 februari 1998 door geïntimeerde gelast met het zoeken van een koper voor een onroerend goed te Geraardsbergen, Astridlaan 39 (restaurant Christies), met toelating om te verkopen voor de som van 10.500.000 frank (= € 260.288,20), de volledige inrichting inbegrepen. Het commissieloon bedroeg 4%.

Op 3 maart 1998 verkocht appellante het pand en de handelszaak aan de genaamden Li-Fen Hsiang en Xuhai Fu uit Hofstade voor 10.500.000 frank (= € 260.288,20). Op dezelfde dag ondertekende geïntimeerde een document,

**AGENT IMMOBILIER**

**Vente sous condition suspensive – Preuve de l'obligation du vendeur – Reconnaissance de dette relative à la commission due ne peut être considérée indépendamment de la condition suspensive contenue dans le contrat de vente**

*Si un accord est conclu sous condition suspensive et que la condition n'est pas remplie, aucune commission n'est due à l'agent immobilier même si une reconnaissance de dette a également été signée par le vendeur.*

**OBLIGATION**

**Obligation contractuelle – Exécution de bonne foi – Commission après la fin de la mission de courtage – Clause qui prévoit que la commission est due si le bien devait être vendu à une personne apportée par le courtier après la fin de la convention – Importance de la liste des candidats acheteurs**

*La liste reprenant la clientèle apportée par l'agent immobilier n'est pas une condition nécessaire pour que l'agent puisse faire réclamer la commission après la fin de sa mission. Mais cette liste facilite la charge de la preuve.*

*Le principe selon lequel les conventions doivent être exécutées de bonne foi a pour conséquence que la commission est due lorsque le bien a été vendu après la fin de la mission à des membres de la famille d'un candidat apporté par l'agent immobilier, même si l'agent a négligé d'établir la liste prévue de la clientèle apportée.*

waarin hij verklaart aan appellante 500.000 frank (= € 12.394,68) verschuldigd te zijn ten titel van commissieloon, betaalbaar bij de betaling van het voorschot.

De verkoop aan voornoemde kopers ging niet door en, nadat geïntimeerde de overeenkomst met appellante op 28 december 1998 had opgezegd, werd het onroerend goed op 22 september 1999 door bemiddeling van een notaris verkocht aan Chen Tsung-chu, de moeder van één van de aanvankelijke kopers, Li-Fen Hsiang.

Met dagvaarding van 8 februari 2000 vordert appellante van geïntimeerde betaling van 500.000 frank (= € 12.394,68), zowel op basis van de mandaatovereenkomst, als op basis van de schuldbekentenis.

2. De eerste rechter wijst deze vordering af op grond van de overweging dat appellante, na afloop van haar overeenkomst met geïntimeerde, hem geen lijst van de door hem aangebrachte kandidaat-kopers heeft toegestuurd en dat met de schuldbekentenis geen rekening kan worden gehouden, omdat de opschortende voorwaarde (akkoord bank) zich niet heeft gerealiseerd.

3. Appellante verwijt de eerste rechter onder meer de betalingsmodaliteit, die in de schuldbekentenis is opgenomen, te hebben beschouwd als een opschortende voorwaarde. Verder is zij van mening dat het feit of er al dan niet een lijst met kandidaat-kopers aan geïntimeerde werd overgemaakt, zonder belang is, nu niet kan worden betwist dat het onroerend goed uiteindelijk werd verkocht aan familieleden van de personen, die appellante als potentiële kopers had aangebracht.

4. Geïntimeerde besluit tot de afwijzing van het hoger beroep en de volledige bevestiging van het bestreden vonnis.

## II. Bespreking

1. Ingevolge de haar op 9 februari 1998 gegeven opdracht om een koper te zoeken voor geïntimeerdes eigendom, werden door bemiddeling van appellante op 3 maart 1998 twee onderhandse verkoopovereenkomsten gesloten tussen geïntimeerde en de genaamden Li-Fen Hsiang en Xuhai Fu, handelend in eigen naam, wat het onroerend goed betreft, en optredend voor een vennootschap in oprichting, wat het materieel en de inrichting betreft.

De verkoop van het huis werd gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de kopers een lening zouden bekomen (*“Deze overeenkomsten zijn onder voorbehoud van het bekomen van een lening. Deze opschortende voorwaarde vervalt binnen de maand”*).

Het beding in de door geïntimeerde op 3 maart 1998 onderschreven schuldbekentenis, dat de door hem ten titel van commissieloon verschuldigde som ten bedrage van 500.000 frank (= € 12.394,68), slechts betaalbaar is *“bij betaling van het voorschot”*, is veeleer een tijdsbepaling dan een opschortende voorwaarde, maar niettemin kan deze verbintenis niet worden los gezien van de opschortende voorwaarde in de verkoopovereenkomst. De samenlezing van de beide overeenkomsten leidt tot het besluit dat geïntimeerde zich slechts heeft verbonden tot betaling van het voormeld bedrag, in de mate de overeenkomst met Li-Fen Hsiang en Xuhai Fu verder zou worden uitgevoerd.

Behoudens het verzoek van appellante aan de kopers om het voorschot te betalen (brief van 14 mei 1998), ligt verder geen enkele ingebrekestelling tot verdere uitvoering van de verkoopovereenkomst voor, terwijl appellante zonder reactie bleef op de haar bij brief van 28 december 1998 betekende opzeg van de makelaarsopdracht. Hieruit moet worden afgeleid dat alle partijen het er over eens waren dat de kopers geen lening konden verkrijgen, zodat de opschortende voorwaarde onvervuld bleef.

Nu door bemiddeling van de vastgoedmakelaar geen definitieve verkoopovereenkomst is totstandgekomen, bij gebrek aan vervulling van de opschortende voorwaarde, kan deze op basis van de overeenkomst van 3 maart 1998 geen aanspraak maken op een commissieloon, noch op grond van de met geïntimeerde gesloten overeenkomst, noch op grond van de schuldbekentenis.

2. Niet betwist wordt dat bij onderhandse overeenkomst van 22 september 1999 en akte, verleden op 4 januari 2000, geïntimeerde het kwestieus onroerend goed heeft verkocht aan mevrouw Chen Tsung-chu, die de moeder is van één van de oorspronkelijke kopers, Li-Fen Hsiang, terwijl geïntimeerdes handelsfonds, gevestigd in voormeld onroerend goed, werd overgenomen door de vennootschap BVBA LXD, vertegenwoordigd door Hsiang Dongliang, broer van Li-Fen Hsiang. Alle voornoemde leden van deze Chinese familie zijn (of waren) blijkens de stukken overigens op hetzelfde adres gevestigd.

In dit verband bevat de makelaarsopdracht van 9 februari 1998 het volgende beding:

*“Na afloop van de overeenkomst wordt aan de verkoper-eigenaar een lijst bezorgd met de door de opdrachtnemer aangebrachte cliënteel.*

*Indien het goed na afloop van de overeenkomst verkocht zou worden aan een persoon aangebracht door de opdrachtnemer of door een vennootschap waarin deze persoon of zijn familieleden belangen hebben, is de verkoper-eigenaar niettemin het commissieloon verschuldigd aan de opdrachtnemer”.*

Geïntimeerde is van oordeel dat appellante zich niet op voormeld beding kan beroepen om aanspraak te maken op een commissieloon, nu na de beëindiging van de opdracht hem nimmer een lijst van de kandidaat-kopers werd medegedeeld en zijn eigendom uiteindelijk niet werd verkocht aan personen, die door appellante als kandidaat-kopers waren aangebracht.

Dit standpunt kan niet worden gevolgd.

Voornoemd beding heeft tot doel te vermijden dat malafide verkopers zouden wachten tot na de beëindiging van de overeenkomst met de makelaar, om hun eigendom te verkopen aan een door hem aangebrachte kandidaat, teneinde aldus aan de betaling van het commissieloon te ontsnappen.

Zoals het in dit geval ook contractueel is voorzien, zal in de praktijk de vastgoedmakelaar, na het verstrijken van de periode, gedurende dewelke hem een verkoopopdracht werd verleend, aan zijn opdrachtgever een lijst toesturen van personen, die door zijn tussenkomst interesse hebben betoond voor het te koop gesteld onroerend goed. Dit is evenwel geen noodzakelijke voorwaarde voor de makelaar om, indien de voorwaarden daartoe vervuld zijn, aanspraak te maken op een commissieloon. Het vergemakkelijkt enkel in voorkomend geval de op hem rustende bewijslast, omdat de toezien-

ding van een dergelijke lijst het vermoeden creëert dat de daarop vermelde personen de makelaar hebben gecontacteerd en, in de mate zij later met de verkoper contracteren, moeten beschouwd worden als door de makelaar te zijn aangebracht.

Los van hetgeen al dan niet in de overeenkomst met de makelaar is bedongen, brengt het principe dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd, mee dat, indien effectief wordt verkocht aan een koper (of een met hem gelieerde persoon), die door tussenkomst van de makelaar in contact is gekomen met de verkoper, de verkoop moet geacht worden te zijn gerealiseerd door de makelaar, die aldus aanspraak kan maken op het bedongen commissieloon.

*In casu* heeft geïntimeerde enkele maanden na de beëindiging van appellantes opdracht, zijn eigendom verkocht aan de moeder van een door appellante aangebrachte kandidaatkoper en zijn handelszaak overgelaten aan een vennootschap, waarvan diens broer deel uitmaakt.

Hieruit moet worden besloten dat hij voordeel heeft gehaald uit de inspanningen, die appellante heeft geleverd voor de verkoop van zijn eigendom. Bovendien is tussen partijen contractueel bedongen dat, in geval van verkoop aan fami-

lieleden van een door de makelaar aangebrachte kandidaat (al dan niet middels een vennootschap), het commissieloon evenzeer verschuldigd is, zodat appellante principieel aanspraak kan maken op de afgesproken vergoeding. Volledigheidshalve kan hier nog worden aan toegevoegd dat de omstandigheid dat Li-Fen Hsiang inmiddels zou verhuisd zijn terzake niet relevant is.

3. Blijkens de overgelegde stukken bedraagt het bedongen commissieloon 4% op de verkoopprijs en werd de eigendom van geïntimeerde verkocht voor 9.600.000 frank (= € 237.977,78).

Dienvolgens is appellante gerechtigd op (4% x 237.977,78) € 9.519,11, meer de gerechtelijke intresten, met voorbehoud voor de BTW.

Als in het ongelijk gestelde partij dient geïntimeerde in te staan voor de gedingkosten.

Op deze gronden,

Het hof,

(...)