

3 juni 2015

99246

Antecedenten

1.

Mevr. Renée Van [REDACTED] is eigenares van een woning met bijgebouwen en aanliggende weide, gelegen te M [REDACTED], Iepersteenweg [REDACTED].

Op 8 september 2008 sloot zij met de cvba Immo [REDACTED] een makelaarsovereenkomst waarbij zij aan Immo [REDACTED] de opdracht gaf een huurder te zoeken voor haar eigendom. De huurprijs bedroeg 850,00 EUR per maand.

Begin augustus 2009 bood zich een kandidaat-huurster aan, namelijk mevr. Carmen V [REDACTED]. Immo [REDACTED] liet haar een inlichtingenfiche invullen, waarin zij onder andere schreef dat zij uit de echt gescheiden was, 3 pony's en 1 paard had, zelfstandig boekhoudster was met een contract voor 2 boekhoudkantoren voor 40 u/week en nog een aantal eigen klanten, 6.000,00 EUR à 8.000,00 EUR netto per maand verdiende en als reden van verhuis opgaf; "Verkoop eigendom door echtscheiding". Deze fiche werd ingevuld op 7 augustus 2009 en door Immo [REDACTED] aan mevr. Van [REDACTED] overgemaakt per e-mail van 10 augustus 2009.

Op 13 augustus 2009 sloten mevr. Van [REDACTED] en mevr. V [REDACTED] een vooraf door Immo [REDACTED] opgestelde huurovereenkomst met een duur van 9 jaar, een aanvang nemend op 15 augustus 2009, met 1.125,00 EUR huurprijs per maand. Als waarborg diende een verzekeringsbon ter waarde van 3 maanden huur, zijnde 3.375,00 EUR bij Korfina aangekocht te worden.

Mevr. V [REDACTED] betaalde echter niets, noch de huur, noch de huurwaarborg, en na vele vruchteloze betalingsbeloften van mevr. V [REDACTED], liet mevr. Van [REDACTED] op 6 november 2009 een verzoekschrift neerleggen bij het Vredegerecht te Diksmuide, strekkende tot ontbinding van de huur ten laste van mevr. V [REDACTED] en tot betaling van 10.930,27 EUR, bestaande uit 5.355,27 EUR ten titel van de onbetaalde waarborg, 2.200,00 EUR achterstallige huur, en 3.375,00 EUR wederverhuringsvergoeding, meer de gerechtelijke intresten. Bij verstekvonnis van 14 december 2009 verklaarde de vrederechter de huurovereenkomst "verbroken per 31 december 2009", veroordeelde hij mevr. V [REDACTED] de woning te verlaten binnen de maand na de betekening van het vonnis en veroordeelde hij mevr. V [REDACTED] tot betaling van 10.930,27 EUR voor o.m. achterstallige huur en wederverhuringsvergoeding, en van 2.200,00 EUR voor de huur voor de maanden november en december 2009, dit alles meer de gerechtelijke interesten vanaf "heden" en de kosten van het geding.

Pas op 16 februari 2010 kon mevr. V [REDACTED] uitgedreven worden.



99247

Met aangetekende brief van 4 maart 2010 stelde de raadsman van mevr. Van [REDACTED] Immo [REDACTED] in gebreke tot betaling van 15.181,21 EUR, omdat Immo [REDACTED] nagelaten had te onderzoeken wie de huurster wel was en haar, zonder dat er enige borg was gestort, de sleutels van het pand had gegeven. Het bedrag van 15.181,21 EUR was als volgt samengesteld:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| - huur en wederverhurlingsvergoeding: | 13.130,27 EUR |
| - gerechtskosten: | 892,61 EUR |
| - kosten uitzetting: | 1.158,33 EUR |

Hierop kwam geen reactie van Immo [REDACTED], evenmin als op de herinneringen d.d. 17 mei 2010 en 8 juni 2010, zodat mevr. Van [REDACTED] op 13 juli 2010 liet overgaan tot dagvaarding van Immo [REDACTED] voor de rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk.

2.

Voor de eerste rechter vorderde mevr. Van [REDACTED] de veroordeling van Immo [REDACTED] tot betaling van 15.181,21 EUR, meer de moratoire en gerechtelijke rente vanaf de datum van de ingebrekestelling tot de datum van volledige betaling, en meer de gerechtskosten, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal en zonder kantonnement.

Mevr. Van [REDACTED] verweet Immo [REDACTED]:

- niet te hebben onderzocht wie mevr. Van [REDACTED] was;
- haar geadviseerd te hebben de sleutels af te geven zodat mevr. Van [REDACTED] het pand kon betrekken, zonder dat zij enige zekerheid had omtrent de storting of betaling der waarborgsom, noch van de eerste huur;
- haar gezegd te hebben dat het om een betrouwbare huurster ging.

Immo [REDACTED] betwistte elke aansprakelijkheid. Zij meende voldoende informatie te hebben ingewonnen. Zij benadrukte dat het mevr. Van [REDACTED] zelf was, die de keuze maakte om te verhuren aan mevr. Van [REDACTED]. Zij betwistte mevr. Van [REDACTED] geadviseerd te hebben de sleutels af te geven. Zij erkende wel dat zij mevr. Van [REDACTED] had meegedeeld in het bezit te zijn van een bewijs dat de betaling van de huurwaarborg, de kosten en de eerste maand huur in uitvoering was, en dat op basis van deze informatie, mevr. Van [REDACTED] de sleutel heeft afgegeven, zonder af te wachten dat het geld daadwerkelijk was ontvangen. Ondergeschikt voerde Immo [REDACTED] betwisting over de bedragen.

Immo [REDACTED] vroeg aldus de vordering af te wijzen als ongegrond, minstens deze te herleiden tot een bedrag van 9.425,00 EUR aan huurvergoedingen en 1.802,81 EUR aan kosten, en voor zover de hoofdvordering deels gegrond was, de kosten om te slaan tussen partijen bij helften. Ten slotte vorderde zij ook het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande hoger beroep of verzet en met uitsluiting van kantonnement.



3.

Bij vonnis van 5 maart 2012 verklaarde de eerste rechter de vordering ontvankelijk doch ongegrond, en veroordeelde hij mevr. Van [REDACTED] tot de gerechtskosten.

Hij motiveerde zijn beslissing als volgt:

“Eiseres baseert haar vordering op de artikelen 1382-1383 B.W..

Actori incumbit probatio: eiseres dient het bewijs te leveren van een aan verweerster toerekenbare fout die in causaal verband staat met de schade. De rechter over de feiten beoordeelt soeverein het vaststaan van de feiten.

Eiseres poneert dat verweerster een fout beging door na te laten te onderzoeken wie de huurster was en haar te hebben toegelaten de sleutels te overhandigen zonder dat de huurwaarborg of enige huur gestort was.

De makelaar is bij zijn informatieprocedure gehouden door de bepalingen van de privacywetgeving en de anti-discriminatiewet.

De inlichtingenfiche, een wettig instrument, werd door de kandidaat-huurster ingevuld. Dit gebeurde op verzoek van verweerster.

Op 31.08.2009 schreef verweerster, gezien het gedrag van de huurster, dat er zonder voorafgaande betalingen er uiteraard geen sleutels zouden overhandigd worden cfr. o.a. in die context het stuk 2 van verweerster, punt 6.

De Rechtbank stelt niet alleen vast dat eiseres zelf de keuze maakte om te verhuren aan Verweerder, maar dat ze zelf aan de huurster de sleutels van het onroerend goed overhandigde...cfr. o.a. de dagvaarding.

Eiseres faalt in haar bewijslast. Nemo auditur turpitudinem suam allegans.

De vordering is ongegrond.”

4.

Mevr. Van [REDACTED] kan zich niet verzoenen met dit vonnis en stelde hoger beroep in.

In haar op 10 mei 2013 neergelegde synthesebesluiten vordert mevr. Van [REDACTED] het bestreden vonnis te vernietigen, de initiële vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren, en aldus Immo [REDACTED] te veroordelen om haar 15.181,21 EUR te betalen, meer de moratoire en gerechtelijke intresten vanaf 4 maart 2010 tot de datum van betaling.

Subsidiair vordert zij de veroordeling van Immo [REDACTED] tot betaling van 3.300,00 EUR, meer de moratoire en gerechtelijke intresten vanaf 4 maart 2010 tot de datum van betaling.

Nog meer subsidiair vordert zij Immo [REDACTED] te bevelen om binnen de 15 dagen na het tussen te komen arrest het dossier voor te leggen dat zij aan haar verzekeringsinstelling heeft overgemaakt, alsook alle stukken en briefwisseling van de verzekeringsmaatschappij.

Ten slotte vordert zij de veroordeling van Immo [REDACTED] tot de gerechtskosten.



In haar op 20 juni 2013 neergelegde syntheseconclusie vordert Immo [REDACTED] het hoger beroep ongegrond te verklaren, het bestreden vonnis te bevestigen en mevr. Van [REDACTED] te veroordelen tot de gerechtskosten. Uiterst subsidiair, voor zover het hoger beroep ontvankelijk en gegrond zou worden verklaard, vordert Immo [REDACTED] de vordering te herleiden tot een bedrag van 9.425,00 EUR aan huurvergoedingen en 1.802,81 EUR aan kosten, en de gerechtskosten om te slaan tussen partijen bij helften.

De argumenten van partijen in hoger beroep zullen hierna besproken worden in de mate zij dienstig zijn voor de beoordeling van het geschil.

Beoordeling

1.

De vordering van mevr. Van [REDACTED] strekt ertoe door Immo [REDACTED] vergoed te worden voor de schade, die zij geleden heeft wegens het verhuren van haar eigendom, gelegen te [REDACTED] M [REDACTED], Iepersteenweg [REDACTED] aan een insolvabele huurster. Zij acht hiervoor Immo [REDACTED] aansprakelijk op basis van meerdere professionele fouten.

2.

Vooreerst stelt mevr. Van [REDACTED] dat Immo [REDACTED] niet gereageerd heeft op haar ingebrekestellingen van 4 maart 2010, 17 mei 2010 en 8 juni 2010, wat als een erkenning van verantwoordelijkheid dient geïnterpreteerd te worden.

Er kan niet, *bij wijze van algemene regel*, aangenomen worden dat ten aanzien van handelaars, het bewijs van het bestaan van een overeenkomst met of van de aansprakelijkheid van de geadresseerde van een brief, waarin een aanspraak wordt geformuleerd, geleverd wordt door het gebrek aan protest tegen deze brief. Daarvoor bestaat geen wettelijke grondslag.

In het voorliggend geval gaat het niet om het bewijs van een overeenkomst, die zou volgen uit de aanvaarding van een factuur. Een brief, uitgaande van een partij, kan op zichzelf ten aanzien van haar wederpartij, geen bewijs aanbrengen, noch een bron van verbintenissen zijn. Het is enkel de aanvaarding ervan, die toelaat aan dit eenzijdige geschrift bewijswaarde te verlenen.

Het stilzwijgen is in beginsel dubbelzinnig. De aanvaarding kan slechts blijken uit een stilzwijgen, indien er omstandigheden zijn die deze dubbelzinnigheid opheffen, zodanig dat daaruit redelijkerwijze enkel nog een aanvaarding kan worden afgeleid. Ook ten aanzien van handelaars is het stilzwijgen op zich geen bron van verbintenissen. Het is enkel een omstandig stilzwijgen dat een aanvaarding van een aanspraakbevestiging kan opleveren.



Er zijn in het voorliggend geval geen omstandigheden, die aan het gebrek aan reactie tegen de ingebrekestelling van 4 maart 2010 en de herinneringen van 17 mei en 8 juni 2010, het onbetwistbaar karakter van een aanvaarding van de inhoud ervan geven.

3.

Het hof bespreekt hierna de door mevr. Van [REDACTED] aan Immo [REDACTED] verweten professionele fouten.

3.1.

In eerste instantie dient opgemerkt dat het loutere feit dat een kandidaat-huurder later niet in staat blijkt te zijn aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst te voldoen, op zich niet inhoudt dat de vastgoedmakelaar een contractuele fout begaan heeft ten gevolge waarvan kan besloten worden dat hij zijn opdracht niet correct heeft uitgevoerd. Een vastgoedmakelaar dient in principe niet in te staan voor de insolventie van de door hem aangebrachte huurder.

3.2.

Mevr. Van [REDACTED] verwijt Immo [REDACTED] een fout door vooreerst een huurcontract af te sluiten met een compleet onvermogen en bovendien de sleutels te overhandigen zonder dat een waarborgsom was betaald, minstens daarvan geen bewijs voorlag.

Het hof stelt vast dat het niet Immo [REDACTED] is, die de huurovereenkomst heeft gesloten, ook niet in naam en voor rekening van mevr. Van [REDACTED]. Daarenboven moet mevr. Van [REDACTED] erkennen dat het niet Immo [REDACTED] is, die de sleutels heeft afgegeven maar wel zichzelf:

“Concluante gaf de sleutels van het pand ENKEL af nadat zij wist van geïntimeerde dat alles in orde was inzake betaling.” (zie haar syntheseconclusie, p. 8)

3.3.

Mevr. Van [REDACTED] verwijt Immo [REDACTED] dat zij haar heeft geadviseerd, zelfs overtuigd om de huurovereenkomst met mevr. V [REDACTED] te sluiten.

Uit geen enkel element, waarvan het hof kennis kan nemen, blijkt dat Immo [REDACTED] mevr. Van [REDACTED] het advies heeft gegeven of haar ervan heeft overtuigd de woning aan mevr. V [REDACTED] te verhuren. Het was ook niet de taak van Immo [REDACTED] mevr. Van [REDACTED] daarover een advies te geven. Het was de taak van Immo [REDACTED] kandidaat-huurders te zoeken en deze door te geven aan mevr. Van [REDACTED] die dan zelf de beslissing nam om al dan niet aan de ene of de andere kandidaat-huurder te verhuren.

Het enige dat uit de voorgelegde stukken blijkt is dat Immo [REDACTED] aan mevr. Van [REDACTED] de gegevens van mevr. V [REDACTED] met de door deze laatste ingevulde inlichtingenfiche heeft overgemaakt, waarna mevr. Van [REDACTED] en mevr. V [REDACTED] een door Immo [REDACTED]



opgestelde huurovereenkomst hebben ondertekend. Van een advies vanwege Immo [REDACTED] is geen spoor terug te vinden in de neergelegde stukken.

3.4.

Mevr. Van [REDACTED] beweert dat zij eerst informeerde bij Immo [REDACTED] om te vernemen of zij de sleutels van het pand mocht afgeven. Immo [REDACTED] zou dan meegedeeld hebben dat alles in orde was. Immo [REDACTED] erkent wel dat zij aan mevr. Van [REDACTED] heeft meegedeeld dat de kandidaat-huurster een bewijs had bezorgd dat de betaling onderweg was. Immo [REDACTED] had vanwege de kandidaat-huurster een kopie ontvangen, waaruit bleek dat zij via De Post een opdracht tot overschrijving had gegeven. Uit niets blijkt dat Immo [REDACTED] aan mevr. Van [REDACTED] zou meegedeeld hebben dat alles in orde was en dat de sleutels konden afgegeven worden.

Met e-mail van 31 augustus 2009 had Immo [REDACTED] nog aan mevr. V [REDACTED] meegedeeld dat, zolang zij geen betaling had ontvangen, zij de sleutel uiteraard niet kon bezorgen.

Mevr. Van [REDACTED] biedt aan haar bewering te bewijzen door alle middelen van recht, aangezien haar echtgenote daarbij aanwezig was. Het hof gaat daar niet op in, aangezien niet kan verondersteld worden dat de echtgenote van mevr. Van [REDACTED] precies zou gehoord hebben wat Immo [REDACTED] via de telefoon gezegd heeft en vervolgens deze persoon niet als een objectieve, belangeloze getuige zou kunnen beschouwd worden.

3.5.

Mevr. Van [REDACTED] verwijt Immo [REDACTED] de door mevr. V [REDACTED] meegedeelde informatie niet te hebben gecontroleerd, m.a.w. geen solvabiliteitsonderzoek te hebben verricht. Van [REDACTED] meent dat Immo [REDACTED] vanwege mevr. V [REDACTED] bijkomende stukken, die de door haar verschaft informatie konden staven, had moeten opvragen.

De makelaar is aansprakelijk wanneer hij een kandidaat-huurder aanbrengt waarvan hij de insolventie kende of behoorde te kennen. Hiertoe dient de makelaar zich een oordeel te vormen over de solvabiliteit van de kandidaat-koper, waarbij hij onder meer aandacht zal hebben voor elementen die wijzen op een gebrek aan solvabiliteit van de koper. Hieruit volgt echter niet dat van de makelaar kan verwacht worden dat hij, behoudens een contractuele verplichting hiertoe, een diepgaand onderzoek voert naar deze solvabiliteit. In de mate dat de makelaar negatieve elementen vaststelt dient hij de opdrachtgever hiervan te verwittigen zodat deze met kennis van zaken kan beslissen of hij met de kandidaat een onderhandse overeenkomst wenst te ondertekenen.

Immo [REDACTED] heeft aan mevr. V [REDACTED] gevraagd een inlichtingenfiche in te vullen, op basis waarvan een idee kon gevormd worden omtrent haar betalingsmogelijkheden. Immo [REDACTED] heeft de ingevulde inlichtingenfiche overgemaakt aan mevr. Van [REDACTED]. Mevr. Van [REDACTED] heeft toen niet gevraagd de meegedeelde informatie verder te controleren. Een loonfiche kon niet gevraagd worden, vermits mevr. V [REDACTED] opgaf zelfstandig



boekhoudster te zijn. Wat de eventuele vraag naar een aanslagformulier van de belastingen betreft, merkt Immo [REDACTED] terecht op dat dit steeds slaat op het voorgaande jaar, zodat dit als indicatie voor de inkomsten van het lopend jaar niet als actueel kan beschouwd worden. Dit is des te meer het geval nu mevr. V [REDACTED] zeer waarschijnlijk nog niet beschikte over een belastingsaanslag betreffende het inkomstenjaar 2008, gelet op het tijdstip waarop de huurovereenkomst werd gesloten, namelijk half augustus 2009. Met andere woorden, hoogstens kon een aanslagformulier betreffende het inkomstenjaar 2007 opgevraagd worden, wat allesbehalve voldoende actueel was om op basis daarvan een oordeel te vormen over de solvabiliteit in augustus 2009. In elk geval heeft mevr. Van [REDACTED] dit niet opgevraagd en heeft zij dit derhalve niet nodig geacht om te beslissen of zij al dan niet zou verhuren aan mevr. V [REDACTED].

Uit de makelaarsovereenkomst vloeit niet voort dat Immo [REDACTED] verplicht was een diepgaand solvabiliteitsonderzoek te voeren betreffende de kandidaat-huurders die zich bij haar aanboden. De makelaarsovereenkomst bepaalt omtrent de opdracht:

“De opdracht omvat het maken van de nodige publiciteit, het laten bezichtigen van het onroerend goed en het onderhandelen met kandidaat-huurders over de voorwaarden en de prijs binnen de perken van onderhavige opdracht. Het is de makelaar niet toegelaten de huurovereenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever.”

Verder bevat de makelaarsovereenkomst onder artikel 7 een lijst met aan te kruisen wensen, waaronder ook “andere”. Nergens heeft mevr. Van [REDACTED] gevraagd de door de kandidaat-huurders in de inlichtingenfiche vermelde gegevens verder te controleren.

Anderzijds waren er geen elementen aanwezig, waarvan Immo [REDACTED] kennis had, op basis waarvan zij kon vermoeden dat mevr. V [REDACTED] insolvabel was.

3.6.

Mevr. Van [REDACTED] verwijt Immo [REDACTED] dat zij haar pas “halfweg” september 2009 op de hoogte heeft gesteld van de moeilijkheden. Immo [REDACTED] betwist niet dat zij mevr. Van [REDACTED] pas toen in kennis heeft gesteld van de betalingsproblemen. Dit is evenwel een maand na het sluiten van de huurovereenkomst. Het blijkt niet dat de schade, die mevr. Van [REDACTED] geleden heeft door de insolventie van mevr. V [REDACTED] geringer zou geweest zijn, indien zij eerder op de hoogte was geweest van de wanbetaling. Mevr. Van [REDACTED] heeft pas een verzoekschrift tot ontbinding van de huurovereenkomst neergelegd ter griffie van het Vrederegerecht te Diksmuide op 6 november 2009; bij vonnis van 14 december 2009 werd de huurovereenkomst ontbonden per 31 december 2009 en het heeft nog tot 16 februari 2010 geduurd vooraleer zij uitgedreven werd, onder andere omwille van allerlei beloften, die zij niet nakwam, en smoesjes, die niet bleken te kloppen.

3.7.

Mevr. Van [REDACTED] beweert dat Immo [REDACTED] haar gezegd heeft dat het om een betrouwbare huurster ging. Ook dit is een bewering, die door niets gestaafd wordt.



3.8.

Mevr. Van [REDACTED] stelt dat, indien Immo [REDACTED] de moeite zou gedaan hebben enige informatie te sprokkelen over mevr. V [REDACTED], zij zou vernomen hebben, onder meer van een collega-vastgoedmakelaar dat mevr. V [REDACTED] al eerder was veroordeeld door een vrederegerecht voor dezelfde praktijken. Zij specificeert echter niet welke collega-vastgoedmakelaar zij bedoelt, noch welk vrederegerecht mevr. V [REDACTED] reeds zou veroordeeld hebben voor dezelfde praktijken. Hoe dan ook, ziet het hof niet in dat een makelaar zou verplicht zijn een rondvraag te doen bij collega's om na te gaan of een kandidaat-huurder al dan niet betrouwbaar is.

4.

Mevr. Van [REDACTED] vordert dat het hof Immo [REDACTED] zou bevelen de "nodige stukken voor te leggen tov haar verzekeraar". Zij vordert de voorlegging van het dossier dat zij aan haar verzekeringsinstelling heeft overgemaakt, alsook alle stukken en briefwisseling van de verzekeringsmaatschappij.

Immo [REDACTED] ontkent niet dat zij aangifte gedaan heeft bij haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar, die een afwijzende beslissing heeft genomen, doch dit volstaat niet om Immo [REDACTED] te verplichten hieromtrent stukken over te leggen.

Artikel 877 Ger. W. bepaalt dat, wanneer er gewichtige, bepaalde en met elkaar overeenstemmende vermoedens bestaan dat een partij of een derde een stuk onder zich heeft dat het bewijs inhoudt van een ter zake dienend feit, de rechter kan bevelen dat van dit stuk of een eensluitende afschrift ervan bij het dossier van de rechtspleging wordt gevoegd.

Mevr. Van [REDACTED] stelt dat Immo [REDACTED] altijd gezegd heeft dat zij haar ging helpen en de nodige betalingen zou doen, minstens het schadegeval zou aangeven aan haar beroepsverzekering. Mevr. Van [REDACTED] vermoedt dat zij dat gedaan heeft en dat de verzekeraar stelt dat er betwisting is. Zoals reeds vermeld, ontkent Immo [REDACTED] niet dat zij aangifte heeft gedaan bij haar verzekeraar, die een afwijzende beslissing heeft genomen.

Doch er valt niet in te zien wat het nut is van de overlegging van de door mevr. Van [REDACTED] gevraagde stukken ten opzichte van de verzekeraar. Uit de aangifte kan geen erkenning van aansprakelijkheid worden afgeleid, terwijl het in eerste instantie de eerste rechter en vervolgens dit hof is, die de aansprakelijkheid dienen te beoordelen, waarbij zij zich niet dienen te laten leiden door wat een verzekeringsmaatschappij beslist. De vraag van mevr. Van [REDACTED] is overigens te algemeen gedefinieerd, nu zij niet het concreet stuk aanduidt waarvan zij de overlegging vordert. Zij houdt het algemeen bij "het dossier" en "alle stukken en briefwisseling van de verzekeringsmaatschappij".

Bijgevolg wordt niet ingegaan op het verzoek tot overlegging van stukken.



5.
Aangezien geen fout in hoofde van Immo [REDACTED] is bewezen, dient niet verder ingegaan te worden op de discussie tussen partijen nopens de omvang van de schade.
6.
De eerste rechter heeft correct geoordeeld over de gerechtskosten.