

NATIONALE KAMER VAN NOTARISSSEN

Regels inzake de bemiddeling door de notarissen betreffende de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen

*Aangenomen door de algemene vergadering van de Nationale Kamer van notarissen
op 20 juni 2006 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van
14 november 2006
(B.S. 28 november 2006)*

Principes

Artikel 1. Voor zover de opdracht samengaat met een ambtsverrichting is het de notaris geoorloofd onroerende goederen van zijn cliënten te koop te stellen en te bemiddelen bij de verkoop. Hij dient daarbij de navolgende regels in acht te nemen.

Bij de tekoopstelling handelt de notaris op een gematigde, onpartijdige, objectieve, correcte en transparante wijze. Het is de notaris verboden door middel van prospectie verkoopsopdrachten te werven.

De notaris mag een opdracht om voor een onroerend goed te bemiddelen niet aanvaarden indien ook een erkend makelaar met dezelfde opdracht belast werd.

Contract

Art. 2. § 1. De notaris moet zich door de eigenaar van het te verkopen goed of door diens vertegenwoordiger schriftelijk laten mandateren. De verkoopsopdracht bevat minimaal de volgende vermeldingen :

- 1° de modaliteiten van de verkoop;
- 2° de wijze waarop publiciteit voor de verkoop zal worden gevoerd alsmede een raming van de daaraan verbonden kosten;
- 3° het bemiddelingsloon en de voorwaarden waaronder dit loon verschuldigd zal zijn;
- 4° een verklaring van de eigenaar of diens vertegenwoordiger waaruit blijkt dat hij al dan niet een gelijkaardige opdracht aan een derde heeft toevertrouwd.

§ 2. Bij ontstentenis van een schriftelijke opdracht die aan de voorwaarden van paragraaf 1 beantwoordt, mag de notaris geen loon aanrekenen voor de door hem gepresteerde bemiddeling, zelfs al kwam de verkoping dankzij zijn optreden tot stand.

Mocht er op vrijwillige grondslag een bemiddelingsloon betaald worden aan de notaris, dan kan dit niet teruggevorderd worden. De opdrachthoudende notaris mag in elk geval aan de eigenaar de terugbetaling vragen van de kosten waarvan sprake in artikel 4 die hij eventueel op verzoek van de eigenaar heeft gedaan en waarvan hij kan bewijzen dat hij ze heeft voorgeschoten.

Duur

Art. 3. De notaris kan maar belast worden met een bemiddelingsopdracht voor een maximum duur van 6 maanden, zonder stilzwijgende verlenging. Na deze termijn zal, in voorkomend geval, de opdracht opnieuw schriftelijk bevestigd moeten worden.

De opdracht kan op elk ogenblik door de notaris of door de eigenaar beëindigd worden bij een ter post aangetekend schrijven, en met inachtneming van een opzegtermijn van vijftien dagen.

In dergelijk geval doet de notaris onmiddellijk het nodige om elke vorm van publiciteit stop te zetten.

Kosten

Art. 4. § 1. Het bemiddelingsloon dat aan de notaris is verschuldigd ingeval de verkoop door zijn tussenkomst is afgesloten (en zolang de opdracht niet werd opgezegd), wordt vrij overeengekomen tussen de eigenaar en de notaris op het ogenblik dat de schriftelijke opdracht zoals bedoeld onder artikel 2 ondertekend wordt, en zal in geen geval hoger liggen dan 2% van de verkoopprijs (onverminderd de terugbetaling van de kosten en voorschotten).

§ 2. Bij het verstrijken van de termijn waarvoor de opdracht werd gegeven of indien het contract beëindigd wordt, vooraleer de koop gesloten is, vordert de notaris van de eigenaar de terugbetaling van de publiciteits- en aanplakkingskosten en van andere uitgaven (zoals bezoeken, expertise, kosten voor onderzoek, ...) die hij voorgeschoten heeft op voorlegging van de passende bewijsstukken. De notaris mag geen bemiddelingsloon van de eigenaar vorderen, tenzij de koop uiteindelijk gesloten wordt met een kandidaat die zich bij het notariskantoor had aangemeld vooraleer het contract werd opgezegd of beëindigd.

§ 3. Dit bemiddelingsloon en de kosten en voorschotten die gemaakt werden om het goed te koop te stellen, worden uitsluitend door de verkoper gedragen en zullen aan de notaris betaald worden ten laatste op de dag dat de verkoopakte wordt verleden.

Meerdere notarissen

Art. 5. Wanneer meerdere notarissen gezamenlijk gelast worden met het tekoopstellen van een onroerend goed, dan verdelen ze vrij onder elkaar de taken die deze opdracht inhoudt. Behoudens andersluidende overeenkomst zal het bemiddelingsloon onder hen op dezelfde wijze verdeeld worden als hun respectievelijk aandeel in het ereloon van de verkoopprijs.

Inwerkingtreding

Art. 6. Deze regels zijn van toepassing op alle verkoopsopdrachten die vanaf 1 januari 2007 gegeven zullen worden.