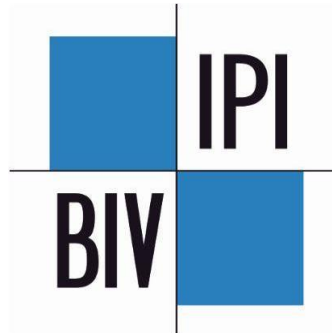


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3481**

Van 5 april 2019

Dossier : T10067

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus zou in het kader van het beheer van een Vereniging van Mede-Eigenaars een niet-correct financieel beheer hebben gevoerd, door geen toelichting te verschaffen omtrent een bedrag dat door de Algemene Vergadering werd gevraagd op de daartoe bestemde spaarrekening te plaatsen. Op de zitting worden door de aangeklaagde bijkomende stukken neergelegd. De Uitvoerende Kamer betreurt dat er niet werd meegewerkt aan het tuchtonderzoek en legt de beklagde een waarschuwing als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van schrapping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De raadsman vat aan met de mededeling dat zij laat geraadpleegd werden en maken voorbehoud voor het overmaken van aanvullende stukken.

Aangaande de feiten: aangeklaagde was 12 jaar lang syndicus.

De mede-eigenaar (vastgoedmakelaar), Dhr. (...), was er van in het begin bij. Hij zou eigenaar zijn van het 6 en 7^e verdiep en de hel werd werkelijkheid.

Hij zag zijn appartement in de helft van waarde dalen, dan wel gehalveerd.

Hij heeft dit uitgewerkt op aangeklaagde.

De voorgaande syndicus heeft klacht tegen Dhr. (...) neergelegd wegens bouw misdrijf.

Het is in het kader van een geding met de bouwheer dat de mede-eigendom een schadevergoeding t.b.v. zo'n 78.000 euro werd toegekend op het moment dat aangeklaagde syndicus was, dit was omstreeks 2005. Deze som is niet geheel aan de mede-eigenaars uitgekeerd geweest, doch ten belope van 20.000 euro werd deze aan het reservefonds toegekend voor nog later uit te voeren werken. Er wordt verwezen naar het stukkenbundel en meer specifiek naar de A.V. van 2005 waarbij voorgesteld werd om 13.000 euro aan te houden in reservefonds en een som t.b.v. 7.000 euro aan te wenden voor dringende herstellingen (die in wezen tot doel van de schade te beperken hadden). En de rest van die 7.000 euro werd aangewend voor schilderwerken.

Er wordt teruggekoppeld: 20.000 euro ging naar de spaarrekening (stuk 3) en 5 facturen werden goedgekeurd ten belope van zo'n 7.000 euro.

Dhr. (...) was niet aanwezig op deze A.V. maar hij had het moeten weten.

Het saldo is aangewend geweest voor gevelrenovatie werkzaamheden door de firma (...) – en er wordt verwezen naar de facturen in het stukkenbundel t.b.v. 27.000 euro (de creditnota's nog in mindering te nemen). In verwijzing naar stuk 19 in het dossier en stuk 5 van het overgelegde bundel ter zitting. Deze gevelrenovatiewerken en betalingen blijken uit de voorgelegde bewijsstukken.

Op tussenkomst van de U.K. wordt verduidelijking verzocht omtrent stuk 4 en met uitdrukkelijke vraag naar de fluctuerende saldi die daaruit prijken.

Waarop de raadsman verduidelijkt dat er niet rechtstreeks van een spaarrekening rekeningen kunnen betaald worden en dat dit dus effectief de gewone zichtrekening van de mede-eigendom betreft waaruit de betalingen van de gevelrenovatiewerken prijken.

Voor toelichting uit wat blijkt dat de 20.000 euro op de spaarrekening werd gestort werd verwezen naar de conclusie. De spaarrekening werd opgericht voor het ontvangen van de 20.000 euro De moneytrail was er, de mede-eigenaars moesten meer betalen en gingen akkoord. Het is misschien minder doortastend bewijs, doch we beschikken niet over meer stukken.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor wordt verheldering verzocht waarom de AV zo specifiek is voor 4.000 euro en niet voor de 16.000 euro, dan wel waarom hier geen stuk van voorligt ? Waarop de raadsman verwijst naar stuk 3 en houdt voor dat het in 1 vlotte beweging moet gezien worden, de som is gebruikt voor de facturen van (...). Dit zijn stukken die vermoedelijk in het syndicale dossier zitten (de notulen), dat zich thans bij de opvolgende syndicus bevindt.

Alsnog aangaande de zichtrekening. Dhr. (...) diende op de hoogte te zijn.

De originele factuur is mee overgedragen met dossier naar de opvolgende syndicus.

De rekeninguittreksels, finaal was er een put die overbleef, de mede-eigenaars moesten bijdragen via de lasten. Alles werd betaald aan (...), anders zou deze geprotesteerd hebben.

Inmiddels zijn we 8 jaar na de feiten.

We willen bijkomend bewijs aanbrengen indien nodig.

Dhr. (...) zou een openstaande vordering hebben aan de mede-eigendom t.b.v. zo'n 17.000 euro, waartegen thans beroep zou lopende zijn.

De rechtskundig assessor wijst op de eigenaardigheid dat de 16.000 euro die uit het reservefonds is uitgekeerd, omissie van bewijs niet weerlegt dat die 20.000 euro erin is gegaan en evenmin aangeeft uit wat moet blijken dat er geen andere fondsen in staken.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **5 april 2019** en trekt zich terug voor beraadslaging.

2. 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. T10067

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie (...) in de periode van 7 oktober 2005 tot en met 3 juni 2017 een niet-correct financieel beheer te hebben gevoerd door een bedrag van 20000 EUR dat naar aanleiding van een beslissing van de Algemene Vergadering van 7 oktober 2005 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars werd opgevraagd op de daartoe

bestemde spaarrekening te plaatsen en nadien geen toelichting te verschaffen omtrent wat er met deze gelden is gebeurd, hetgeen blijkt uit:

- punt 4 van het verslag van de Algemene Vergadering van 7 oktober 2005 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars;

- het verslag van de Algemene Vergadering van 3 juni 2017 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars;

- het schrijven d.d. 11 oktober 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 17 oktober 2018 en aangetekend schrijven d.d. 22 november 2018 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht nalaat hierover toelichting te verschaffen en bewijs voor te leggen dat u conform de beslissing van de Algemene Vergadering van 7 oktober 2005 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars 20000 EUR op een daartoe bestemde spaarrekening plaatste

(inbreuk op artikel 1 en 36 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB dd. 28 september 2000, deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1, 44 en 78 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 577-8 §4, 5° B.W. en op artikel 461 Sw.).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, vordering van de assessor en het verweer ter zitting met de overgelegde verweernota en stukken ter zitting.

Aangeklaagde is gehouden zich te verweren op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 - 36 van de Plichtenleer zoals deze gold ten tijde en volgend op KB dd. 28 september 2000 en thans opgenomen onder artn. 1, 44 en 78 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans sedert KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 gekend onder de identieke artikelnummers. Alsook inbreuk te hebben begaan op art. 577-8, § 4, 5° B.W.

1.

Op grond van art. 44 van voornoemde Plichtenleer is de makelaar/aangeklaagde gehouden i.k.v. onderzoek van het tuchtdossier tegen haar, alle informatie over te maken, teneinde de organen toe te laten hun wettelijke bevoegdheden uit te oefenen.

Ter zitting liggen a.h.w. ‘*pardoes*’ stukken voor die dateren van 2005 en 2011.

Meer uitleg dan dat de raadsman laat geraadpleegd werd, is er niet voorhanden.

Aldus is de inbreuk op grond van art. 44 bij gebreke aan antwoord op de brieven van het Instituut van 17 oktober 2018 en aangetekend dd. 22 november 2018 te weerhouden, want bewezen.

2.

Op grond van art. 78 van voornoemde Plichtenleer is de vastgoedmakelaar-syndicus gehouden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de mede-eigendom te respecteren en de verplichtingen die hem/haar als zodanig worden opgelegd, uit te voeren.

Art. 577 – 8, § 4, 5° B.W. geeft aan dat de syndicus ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van de mede-eigendom werd toegekend, gehouden is het vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars te beheren; voor zover mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van de mede-eigenaars worden geplaatst.

Dit maakt dat de vastgoedmakelaar-syndicus voor de vereniging van mede-eigendom en de respectievelijke mede-eigenaars kwaliteitsrekeningen aanhoudt en zich ter dege bewust moet zijn dat dit beheer van andermans gelden uitmaakt waaromtrent voorafgaande goedkeuring door de mede-eigenaars (cfr. A.V.) moet voorliggen en steeds stukken ter verantwoording moeten kunnen worden voorgelegd.

3.

In deze menen de verkozen leden het opmerkelijk te achten dat er 8 jaar na feiten, en tijd dat aangeklaagde nog fungeerde als syndicus, zich thans moet verweren voor dergelijke feiten.

De verkozen leden van de U.K. verwijzen bij deze uitdrukkelijk naar stuk 8 waaruit de verwerking van het bedrag uit het reservefonds blijkt t.b.v. 16.213,30 euro en de betalingen (stuk 4) aan het bedrijf (...):

d.d. 11.08.2011 t.b.v. 10.000,00 euro
d.d. 29.09.2011 t.b.v. 2.500,00 euro
d.d. 04.11.2011 t.b.v. 2.500,00 euro
d.d. 01.12.2011 t.b.v. 1.500,00 euro
d.d. 14.11.2011 t.b.v. 3.000,00 euro
d.d. 13.12.2011 t.b.v. 4.251,89 euro
samen goed voor de som van totaal 23.751,89 euro.

Verwijzend naar (stuk 5) de factuur d.d. 28.06.2011 nr. 2011/397 t.b.v. 27.627,73 euro, met vermindering van de twee creditnota's, respectievelijk (stuk 6) d.d. 30.06.2011 t.b.v. 3.100,67 euro en (stuk 7) d.d. 06.09.2011 t.b.v. 775,17 euro.

Dan wel de som die verschuldigd was voor de uitvoering van de renovatiewerken overeenkomstig offerte 20081004KVD totaal t.b.v. 23.751,89 euro.

3. STRAFMAAT:

Het mag merkwaardig en verwonderend genoemd worden dat aangeklaagde op dag van de zitting met bijstand een sluitend geheel ter harer verdediging kan voorbrengen.

Waar de eerdere juiste reactie middels antwoord op de vraag van de plaatsvervangend rechtskundig assessor tot informatie op zich reeds had kunnen leiden tot opheldering van deze zaak en mogelijk zelfs een oproeping had kunnen voorkomen.

Dat de enige oorzaak om wel tot oproeping over te gaan, hierin gelegen is, geheel en ingevolge het niet en zeker niet tijdig beantwoorden en afleveren van de nodige informatie.

Het is dan ook volgend uit deze nalatigheid dat menigen zich over deze zaak hebben gebogen en dit tot oproeping heeft geleid.

In deze voorliggende zaak is de inbreuk op art. 78 en specifiek in verwijzing naar art. 577-8 § 4, 5° B.W. niet bewezen, doch wel de inbreuk op art. 1 en 44 van voornoemde Plichtenleer.

De vermeende lichtzinnigheid op voornoemd art. 44 is misplaatst nu het niet beantwoorden in wezen obstructie vormt van het te voeren onderzoek, wat tot de wettelijke taak van het Instituut behoort en tegelijk tot doel heeft om zo nodig op te treden tegen makelaars die de deontologie schenden en inbreuken begaan.

Reden waarom de verkozen leden van de U.K. opteren om deze inbreuk te weerhouden en maatregel op te leggen.

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van mevrouw (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**