

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3659**

Van 21 februari 2020

Dossier : T10810

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-syndicus zou het beheer van twee verenigingen van mede-eigenaars hebben waargenomen zonder dat hij hiervoor over een geschreven syndicusovereenkomst of formele aanstelling vanwege de respectievelijke algemene vergaderingen beschikte. De vader van aangeklaagde was immers syndicus in een ander vennootschap. Wanneer deze gezondheidsproblemen had greep aangeklaagde in. De leden van de Uitvoerende Kamer hebben begrip voor de familiale noodzaak, maar niet voor het ter zijde leggen van dwingende wetsbepalingen van de Wet op de Mede-eigendom. Aangeklaagde krijgt een waarschuwing als sanctie opgelegd.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een waarschuwing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Medio 2018 is vader onverwacht opgenomen in het ziekenhuis (hartproblemen).

Wij zijn beiden werkzaam als syndicus.

In het begin heeft aangeklaagde vader bijgestaan in zijn dossiers.

Er speelde de gedachte om de zaak van vader over te nemen, maar finaal is dit toch niet doorgegaan en dit omwille van het feit dat deze gebouwen in een andere regio lagen buiten de core-businessstreek waarbinnen aangeklaagde werkzaam is.

De communicatie naar de mede-eigenaars toe werd anders geformuleerd; zij hadden geen uitstaans met de gezondheidsproblemen van mijn vader.

Zij werden wel ingelicht dat zij voor hun vragen bij aangeklaagde terecht konden.

Er werd een overnemer gezocht voor de zaken van vader, zijn dossiers.

1 VME ging naar de firma (...) (eind april 2019, na bijna 1 jaar) (mijn stagiair (...) wou dit opnemen in zijn portefeuille, maar het ontbrak hem aan de nodige fondsen).

Dhr. (...) zag een pro forma factuur; niet wetende dat het een factuur was aan WK Vastgoed en niet aan de VME. Dan wel dat het een foute interpretatie betreft en er nergens niks trace geeft, niet in de balans niet in de jaarrekening van vervreemde gelden.

Zelfs nadat het dossier werd overdragen begrijpt deze persoon dit nog steeds niet.

Dhr. (...) is 93 jaar en snapt niks van dubbele boekhouding.

Dit betrof de aanleiding van de discussie.

Aangeklaagde stelt dat hij het beheer waarnam in naam van de vennootschap; hij beschikt over de beheers-software en zo komt het dat er automatisch de hoofding weergegeven wordt.

Wij deden de balansen met onze software, het doel was continuïteit te garanderen; de klager heeft geen kaas gegeten van dubbele boekhouding voeren. Wij hebben dit gedaan om de overdracht correct te laten verlopen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **21/02/2020** 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. T10810

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van:

- de Vereniging van Mede-eigenaars Residence (...), met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...);

- de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...), met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...);

het beheer te hebben waargenomen zonder dat u hiervoor over een geschreven syndicusovereenkomst of formele aanstelling vanwege de respectievelijke algemene vergaderingen beschikte, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 4 april 2019 vanwege de heer (...) aan de heer (...);

- uw mail d.d. 26 juni 2019 aan de heer (...) waarin u stelt:

“Ik ben inderdaad wat voorbarig geweest in de ondertekening van de uitnodiging namens mijzelf. Het zal echter Dhr. (...) zijn die aanwezig zal zijn op de vergadering als syndicus.”;

- punt 8 van het verslag van de Algemene Vergadering van 4 juli 2019 van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...), waarin staat genotuleerd:

“Er zijn verschillende bedragen fout gefactureerd door (...),”;

- het schrijven d.d. 14 juli 2019 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de brief vanwege (...).d.d. 25 juli 2018 aan de bewoners van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...);

- de afrekening d.d. 6 juni 2019 die u aan een van de mede-eigenaars van de Vereniging van Mede-eigenaars Residence (...) toestuurde;

- de afrekening en proef- en saldibalans van de Vereniging van Mede-eigenaars Residence (...) voor de periode van 1 april 2018 tot en met 31 maart 2019, opgesteld door (...) en afgedrukt op 26 juli 2019;

- de afrekening en proef- en saldibalans van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...) voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018, opgesteld door (...) en afgedrukt op 29 juli 2019;

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 30 oktober 2019;

- het feit dat er geen bewijs voorlegt waaruit blijkt dat de algemene vergaderingen van voormelde Verenigingen van Mede-eigenaars zich akkoord verklaarden dat hun syndicus, (...), een deel van zijn bevoegdheden inzake het beheer conform artikel 577-8 §5 B.W. aan u overdroeg

(inbreuk op de artikelen 1, 8 en 78 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1, 8 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op artikel 577-8 §§1 en 5 B.W.).

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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor en het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is in de mogelijkheid tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging zoals opgenomen in de oproeping.

Op grond van art. 8 van de Plichtenleer is aangeklaagde gehouden voorafgaand aan de aanvaarding van elke opdracht de potentiële opdrachtgever een schriftelijk voorstel van overeenkomst voor te leggen; dit opdat de potentiële contractpartij voorafgaand duidelijk en ondubbelzinnig ingelicht is omtrent de verplichtingen van de partijen, in het bijzonder aangaande de berekenings- en betalingswijze van het ereloon.

Voorts houdt art. 78 van de Plichtenleer aangeklaagde als syndicus tot het respecteren van de bepalingen van het B.W. inzake de mede-eigendom en de verplichtingen die hem als zodanig worden opgelegd krachtens de wet, de statuten of de reglementen van een goed en die niet strijdig zijn met de dwingende wettelijke bepalingen, alsook deze die voortvloeien uit de overeenkomst die hem met de opdrachtgever bindt.

Waarbij in art. 1 tegelijk ook de verwijzing vervat zit naar de respectering van o.a. de regels van het B.W. in het algemeen, tevens dat elke erkende vastgoedmakelaar/syndicus gehouden is tot het optreden in eer en waardigheid in elke situatie.

Voorts is aangeklaagde gehouden zich te verweren inbreuk te hebben begaan op het art. 577- 8, §§ 1 en 5 B.W.

Op grond van deze laatste paragraaf is uitdrukkelijk bepaald dat de syndicus als enige aansprakelijk is voor zijn beheer, en hij zijn bevoegdheid niet kan overdragen dan wel met toestemming van de A.V. en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Aan de hand van de voorliggende gegevens en de mededelingen ter zitting blijkt dat aangeklaagde zelf in eigen naam geen schriftelijke opdracht genoot; meer, niet als contractpartij optrad, doch in naam voor de organisatie van zijn vader.

Binnen de Wet op de Mede-eigendom geldt dat de mede-eigenaars beslissingsmacht hebben en dit middels beslissingen genomen bij A.V.

De brief d.d. 25/07/2018 waarbij de mede-eigenaars ingelicht worden dat aangeklaagde de syndicus zal ondersteunen voor het administratief, financieel en technisch beheer en waarin gesteld wordt dat een medewerker van zijn kantoor het financieel beheer zal waarnemen, is geenszins gesteund op enige beslissing van de A.V./de mede-eigenaars.

Dan wel dat het niet de keuze van aangeklaagde betrof, doch zoals wettelijk voorzien, de keuze toekwam aan de mede-eigenaars.

Meer, enige overeenkomst tot samenwerking tussen aangeklaagde en de organisatie van diens vader ligt niet voor en blijkt uit niets.

Dan wel, dat aangeklaagde de facto als syndicus is opgetreden en hiertoe niet over het vereiste mandaat beschikte.

De tenlasteleggingen zoals opgenomen in de oproeping worden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Het beheer van mede-eigendom is hoedanook steevast een evenwichtsoefening die meerdere pivotering noodzaakt van elke syndicus.

Aangeklaagde werkzaam als syndicus is zich hier vast en zeer zeker van bewust. Dat deze de dwingende wetsbepalingen van de Wet op de Mede-eigendom hier meent te kunnen mogen ter zijde leggen, kan geenszins worden aanvaard en is ronduit ongeoorloofd.

Doch de verblinding van de familiale noodzaak, niet ontdaan van enig commercieel doel voor diens vader - waarmee de wil tot continuïteit zoals meegedeeld, niet wordt miskend - heeft veroorzaakt dat noodzakelijke stappen en noodzakelijke voorafgaandelijke instemming door de mede-eigenaren in de desbetreffende gebouwen door aangeklaagde over het hoofd werd gezien.

De leden van de U.K. menen dat de gevorderde maatregel door de assessor als 'mild' mag worden omschreven.

De leden van de U.K. verwijzen naar de afwezigheid van een blanco tuchtverleden van aangeklaagde.

De leden van de U.K. willen in deze de inerte ontredde ingevolge ziekenhuisopname van vader niet geheel te mogen nihileren.

Doch als professioneel is aangeklaagde onderlegd en behoort hij stipt de deontologie en de dwingende bepalingen van de Wet op de Mede-eigendom te respecteren.

Reden waarom de leden van de U.K. volgende maatregel als passend achten ;

**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 de heer (...).

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**