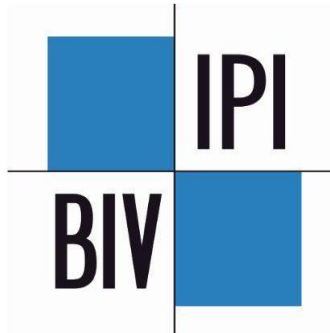


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4175**

Van 6 mei 2022

Dossier : T12452

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou zich, in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars, niet hebben geregistreerd in de Kruispuntbank van Ondernemingen als syndicus. Ook zou hij hebben nagelaten gevolg te geven aan de punten besproken in de zoom-meeting met de mede-eigenaars van de betreffende mede-eigendom en nagelaten hebben te reageren op het aangetekend schrijven vanwege dezelfde mede-eigenaars. Ook heeft aangeklaagde nagelaten inhoudelijk te antwoorden op de vragen gesteld door de Uitvoerende Kamer, met als bijkomende omstandigheid dat hij voor gelijkaardige inbreuken reeds eerder door de Uitvoerende Kamer werd gesanctioneerd. Sanctie: 1 maand schorsing met uitstel gedurende 3 jaar.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar de oproeping, stelt tijdig de conclusie tot verweer te hebben ontvangen en het gevorderd uitstel niet nodig is. Het betreft de registratie KBO waarvan aangeklaagde stelt dat Liantis het niet gedaan heeft; wat in hoofde van aangeklaagde niet wegneemt dat hij dit behoort op te volgen. Het betreft de zoom-meeting, waarvan aangeklaagde stelt dat het geen AV betrof, waarvan moet gesteld dat de communicatie niet duidelijk is en de mede-eigenaars toch meer moeten weten. Voorts geen reactie op aangetekende brieven, waarvan aangeklaagde stelt deze nooit ontvangen te hebben en meent dat de bewijzen hiervan moeten worden overgelegd. De rechtskundig assessor kon en mocht voortgaan op wat de klagster stelde. De rechtskundig assessor verwijst naar antecedenten in hoofde van aangeklaagde in 2015 en 2017 en stelt dat het een wederkerende problematiek betreft - een constante: de mensen blijven in de kou staan en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 maand schorsing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Er is een probleem in de communicatie, dat geeft aangeklaagde toe.

Had problemen met Mevr. (...), met de 2 andere mede-eigenaren had hij geen problemen.

De andere 2 mede-eigenaars wilden hem wel aanhouden; de verstandhouding blijft moeilijk.

Hij zocht een vervanger, maar die moet nog goedgekeurd worden.

Voorts is er discussie over een afrekening, aangeklaagde wil dit zo niet achterlaten en wil dit eerst rechtzetten.

Daarom uitstel voor organisatie AV.

Aangaande de registratie KBO, Liantis volgde dit niet op; aangeklaagde had dit inderdaad moeten opvolgen. Maar we willen weten hoe dit komt en gaan dit in orde brengen.

De Zoom-meeting - er is geen verslag van opgemaakt.

Het voornaamste punt van de discussie betrof de energieleverancier. Mevr. (...) wou veranderen, de twee andere niet. Aangeklaagde deed niets, hij kan niet op eigen houtje handelen. De afrekening betreft een discussie van 300,00 euro.

Aangetekende brief - er wordt niet beweerd dat er gelogen wordt; we willen enkel de code om te zien waar het mis liep.

Aangeklaagde wil wel vorming volgen, maar wil dit beperken.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verwezen naar de afgeleverde afrekeningen, maar met de vaststelling dat deze niet goedgekeurd zijn door de A.V.

Dat nazicht geeft dat het KBO nog steeds niet in orde is – dat het behoorde in hoofde van aangeklaagde om dit op te volgen, misschien had het mailadres (...) moeten gebruikt worden? De mails die aangeklaagde overlegd, getuigen allerminst dat deze ook verzonden werden.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **06/05/2022** 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. T12452

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie (...), met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...), te hebben nagelaten:

a. u te registreren in de Kruispuntbank van Ondernemingen als syndicus van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;

b. te hebben nagelaten gevolg te geven aan de punten besproken in de zoom-meeting van februari 2021 met de mede-eigenaars;

c. te hebben nagelaten te reageren op het aangetekend schrijven vanwege mede-eigenaars (...) dat u op 29 maart 2021 mocht ontvangen;

hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 5 april 2021 vanwege mevrouw (...), mevrouw (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de mail d.d. 13 april 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- uw schrijven d.d. 17 juni 2021 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“De vergadering via zoom in februari 2021 was geen algemene vergadering maar een informele vergadering met de mede-eigenaars.

Immers was er op dat ogenblik wegens de corona maatregelen geen fysieke algemene vergadering mogelijk.

Er zijn inderdaad een aantal punten besproken, waaronder de verandering van energieleverancier.”;

- de mail d.d. 13 oktober 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de mail d.d. 27 oktober 2021 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;

- de mail d.d. 15 november 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de print d.d. 16 november 2021 van de gegevens van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars in de Kruispuntbank van Ondernemingen;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 29 juli 2021 en 8 oktober 2021 en aangetekend schrijven d.d. 10 september 2021 en 8 oktober 2021 vanwege de Uitvoerende Kamer nalaat inhoudelijk te antwoorden op de vragen gesteld door de Uitvoerende Kamer;

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds wegens gelijkaardige inbreuken, met name inbreuken op artikel 44 van de Plichtenleer en op oud artikel 577-8 §4, 6° B.W. (huidig artikel 3.89 §5, 4° B.W.) op 24 februari 2017 door de Uitvoerende Kamer bij beslissing nr. 3098 werd gesanctioneerd met een schorsing van 1 week en op 15 december 2017 door de Uitvoerende Kamer bij beslissing nr. 3197 werd gesanctioneerd met een schorsing van 1 maand (inbreuk op artikel 1, 44 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikels 3.89 §5, 2° en 4° B.W. (oud artikel 577-8 §4, 4° en 6 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. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 44 en 78 van de Plichtenleer zoals opgenomen en bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op artn. 3.89 §5, 2° en 4° B.W. (oud art. 577-8 §4, 4° en 6° B.W.) in de VME Res. (...) te (...).

a)

Wat betreft de registratie als syndicus in het KBO voor de VME Res. (...), is duidelijk dat aangeklaagde nog steeds niet vernoemd wordt/geregistreerd is.

Wat geeft dat eenieder die de syndicus wil bereiken (leveranciers voor facturen edm.) deze gegevens niet kunnen zoeken.

Is Liantis nu wel of niet gemaïld door aangeklaagde (hiertoe pas een poging d.d. 25.10.2021)?

Het overgelegd stuk 1 is bedenkelijk en verschaft geen zekerheid.

Zeker is dat op heden, datum zitting, aangeklaagde nog steeds niet in de Kruispuntbank als syndicus van de VME geregistreerd staat, wijl zoals aangeklaagde het zelf stelt, hij syndicus is van de VME sedert 01.02.2018.

Voorts dat aangeklaagde hiertoe door de mede-eigenaars uitdrukkelijk van in gebreke werd gesteld op 13.10.2021, met herhaling op 5.11.2021 en 15.11.2021.

b)

Nagelaten te hebben gevolg te geven aan de besproken punten in de zoom-meeting van februari 2021. Het betrof inderdaad het grootste discussiepunt aangaande de energieleverancier, doch wel specifiek dat de afrekening van 2019 die niet klopte en dat het tegoed diende teruggestort. Enige uitvoering ligt op datum van heden evenmin voor.

Wijl aangeklaagde op 17 juni 2021 het Instituut te kennen gaf dat hij hiertoe eerstdaags overleg zou plegen met de mede-eigenaren teneinde een AV vast te leggen.

Op datum zitting is die AV nog niet doorgegaan.

Er steken in het dossier afrekeningen die aangeklaagde zou hebben opgemaakt - doch bij gebreke aan A.V. zijn deze op heden nog niet goedgekeurd.

Voorts moet gesteld dat een afrekening minimaal 1 maal per jaar moet worden opgemaakt, alsook een A.V. dient georganiseerd te worden. Er was effectief Corona, doch de wetgever heeft een AV via zoom-meeting mogelijk gemaakt en is het aan aangeklaagde om hiertoe in te staan dat de nodige plichtplegingen worden volbracht (zoals daar is uitnodigingen, quorum, stemming edm.).

c)

Het is na voornoemde zoom-meeting dat de klaagster stelt dat aangeklaagde tevergeefs werd getelefoneerd en gemaïld en uiteindelijk met aangetekend schrijven werd bericht. Volgens de klaagster zou aangeklaagde dit op 29 maart moeten hebben ontvangen en ook na dit aangetekend schrijven bleef reactie door aangeklaagde uit.

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting onder punt b - alsook het bericht van de klaagster aan het Instituut d.d. 13.10.2021, bericht van de klaagster aan aangeklaagde d.d. 13.10.2021, 22 én 27.10.2022. Het is bij bericht d.d. 27.10.2021 dat de klaagster aangeklaagde duidt op het feit dat de afrekening van 2019 foutief is.

Wat geeft dat alle tenlasteleggingen in hoofde van aangeklaagde worden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

De leden bemerken dat aangeklaagde eerder voor gelijksoortige inbreuken werd veroordeeld tot een week en een maand schorsing.

Hoe het mogelijk is dat aangeklaagde dergelijke moeilijkheden ondervindt in uitvoering van zijn taak ten behoeve van 3 mede-eigenaren en talmt tot het nemen van initiatief tot rechtzetting en degelijke uitvoering, is en blijft een vraag.

Moeilijke communicatie, moeilijke verstandhouding; is wat de raadsman ter zitting meedeelde.

De leden van de U.K. willen in voornoemd dossier mild zijn naar aangeklaagde toe in strafmaat, met dien verstande dat de tijd zal uitwijzen of aangeklaagde zelf actie onderneemt en blijft stellen teneinde élk beheer correct uit te voeren.

Op grond waarvan de leden beoordelen, als volgt;

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 **1 maand schorsing met uitstel gedurende 3 jaar, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)