

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4706**

Van 10 januari 2025

Dossier: T15473

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

### **Samenvatting:**

Syndicus: ontoereikend administratief en financieel beheer. Nalaten leveranciers tijdig te betalen; niet overdragen dossier aan opvolger (stelt dit wel gedaan te hebben, maar kan dit niet bewijzen); wachtrekening achterstand van 7000 euro. Recidive – kreeg reeds eerder een tuchtmaatregel opgelegd.

(...)

### **RECHTSPLEGING**

#### **1. NAAR DE VORM :**

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 week schorsing zou worden opgelegd, meer 3 uur vorming aangaande financieel beheer.

Aangeklaagde wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **13 december 2024** en trekt zich terug voor beraadslaging. Door omstandigheden dient de uitspraak te worden verdaagd naar januari 2025.

#### **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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006), thans het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:***

#### **Dossier nr. T15473**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars (...):

a. een ontoereikend administratief en financieel beheer te hebben gevoerd door na te laten de leveranciers tijdig te betalen en door na te laten op verzoek van de mede-eigenaars verduidelijking te verschaffen bij een bedrag van meer dan 7000 EUR dat op de wachtrekening stond;

b. te hebben nagelaten binnen de 30 dagen na beëindiging van uw syndicusopdracht een volledig beheerdossier over te dragen aan uw opvolger, (...);

*hetgeen blijkt uit:*

- *het schrijven d.d. 19 december 2023 vanwege mevrouw Ine DE RYDT aan de Uitvoerende Kamer gericht;*
- *het aangetekend schrijven d.d. 4 augustus 2023 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;*
- *het aangetekend schrijven d.d. 19 december 2023 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;*
- *de aangetekende ingebrekestelling d.d. 12 april 2023 vanwege (...) aan u gericht;*
- *het overzicht van de door u op 25 november 202 aan de heer (...) overgedragen stukken uit het beheerdossier, waaruit blijkt dat er geen balans mee werd overgedragen;*
- *het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 22 maart 2024 en 24 april 2024 nalaat op concrete en duidelijke wijze toelichting te verschaffen op de vraag waarom er geen balans bij overdracht van het dossier van de Vereniging van Mede-eigenaars (...) naar (...) mee werd overgedragen, en toelichting te geven omtrent de aantijging van de kwestieuze 7000 EUR zoals gesteld door mevrouw (...) in haar schrijven d.d. 19 december 2023 aan de Uitvoerende Kamer gericht*

*(inbreuk op de artikelen 1, 44, 78 en 84 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op artikel 3.89 §5, 2°, 3° en 7° 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.

Er wordt verwezen naar de oproeping voor de tuchtrechtelijke aanklacht jegens aangeklaagde, meer de daaraan verbonden tuchtrechtelijke voorschriften als wetteksten.

Het betreft de VME (...) te (...).

Het verweer verwees naar de late vragen door de opvolgende syndicus en naar de door haar ontvangen aanmaningen als eertijds syndicus van de residentie. De leden van de U.K. stellen dat dit betekent dat de tenlasteleggingen daarmee zijn weerlegd.

Er is enerzijds het feit dat een overzicht van openstaande leveranciers niet werd verschaft, alsook het feit dat de mede-eigenaars (en de opvolgend syndicus) niet werden ingelicht, noch verduidelijking ontvingen over de wachtrekening waarop blijkens meer dan 7.000 euro aan achterstand zou zijn opgebouwd.

Het dossier wijst tevens duidelijk uit dat een balans, alsook het detail van de afrekening, in concreto de wachtrekening ontbreekt. De goedkeuring van de balans op de A.V. door de mede-eigenaars is geen bewijs dat de balans ook effectief is overgedragen aan de opvolgend syndicus.

Aangeklaagde slaagt er evenmin in het bewijs voor te leggen van de afgifte van een volledig dossier binnen de wettelijke termijn aan de opvolgend syndicus. De mededeling als dat aangeklaagde blijvend betalingen uitvoerde en aanmaningen ontving voor de residentie is hiertoe zeker niet

verduidelijkend. Mogelijk beschikt aangeklaagde over een digitaal bewijs, doch ter zitting kon hiervan geen bewijs worden overgelegd.

Op grond waarvan de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 78 en 84 van de Plichtenleer wordt weerhouden lastens aangeklaagde, alsook de inbreuk op art. 3.89 §5, 2°, 3° en 7° B.W.

Het is correct te stellen dat aangeklaagde uiteindelijk wel gereageerd heeft op het aangetekend schrijven van de rechtskundig assessor. Doch, gelet op het uitblijven van enig inhoudelijk antwoord aan de rechtskundig assessor en dit lopend het onderzoek, wordt ook de inbreuk op art. 44 van de Plichtenleer lastens aangeklaagde weerhouden.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor, het gevoerd verweer ter zitting en de uiteenzetting hierboven.

De toelichting bij het gevoerd verweer ter zitting geeft dat aangeklaagde beweert alles te hebben overgedragen, doch hiervan niet over het bewijs beschikt. Een digitale overdracht, met bewijs van doorsturing van het integraal dossier, ontbreekt en ligt niet voor.

Enige concrete verduidelijking omtrent de gevoerde boekhouding, de wachtrekening en het ontbreken van een doorgestuurde balans, ontbreekt totaal in het gevoerde oppervlakkig verweer. Openstaande leveranciers en de niet-betaling zijn een feit en kan niet worden betwist. Dat mede-eigenaars niet (alle)(tijdig) betaalden, wijst niet op de vereiste rappelering, noch op het ingrijpen eertijds als fungerend syndicus ten behoeve van de Residentie. Het beweerde detail van de wachtrekening doet vragen rijzen, dit betreft geen 7.000 euro ten nadele van de VME en de stukken van die ene verkoop, die niet is doorgegaan, dateren van 2018 en kunnen a.h.w. in september 2022 niet actueel zijn.

Eerder werd aangeklaagde al eens een tuchtmaatregel opgelegd voor het voeren van een gebrekkig financieel beheer. Er is de bewering dat aangeklaagde niet in het dossier kan in het systeem (...). Doch dit weerhoudt niet dat aangeklaagde toch een bewijs van tijdige overdracht van een geheel dossier, inclusief balans (die niet op de inventaris afgetekend op 25/11/2022 staat) moet kunnen overleggen.

De leden van de U.K. menen dan ook dat het gepast is om aangeklaagde volgende 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 tenlasteleggingen 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 **1 week schorsing met uitstel gedurende 3 jaar, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> 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 in hoofde van mevrouw (...) vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)