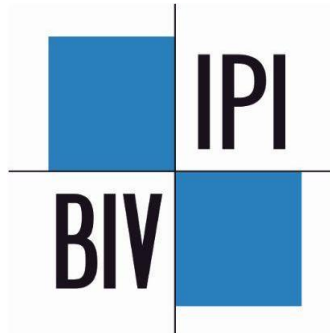


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3714**

**verstek**

Van 17 juni 2020

Dossier : T11097

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou in het kader van het beheer van een VME onder andere nagelaten hebben een geschreven syndicusovereenkomst af te sluiten, de jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren en te antwoorden op vragen van de mede-eigenaars. De vastgoedmakelaar reageert niet op de briefwisseling vanuit het Instituut en verschijnt ook niet ter zitting. Gelet op het gebrek aan verweer en gebrek aan overlegging van stukken die het tegendeel bewijzen, moeten alle inbreuken dan ook worden weerhouden. Aangeklaagde krijgt 1 week schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars als sanctie.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde 1 week schorsing zou worden opgelegd, al dan niet met uitstel.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **17/06/2020** 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. T11097**

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

- een geschreven syndicusovereenkomst met voormelde Vereniging van Mede-eigenaars af te sluiten;

- de blokpolis te betalen;

- in 2019 de jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren;

- in 2019 kostenafrekeningen op te stellen en voor te leggen;

- te antwoorden op vragen van de mede-eigenaars;

hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 30 november 2019 vanwege de consoorten (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 3 december 2019 vanwege de Uitvoerende Kamer en aangetekend schrijven d.d. 20 december 2019 vanwege de Uitvoerende Kamer nalaat enig inhoudelijk verweer te voeren

(inbreuk op de artikelen 1, 44, 69, 71, 72, 76 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 577-6 §2 B.W., artikel 577-8 §1 B.W., artikel 577-8 §4, 4°, 5°, 17° en 18° 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 en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 44, 69, 71, 72, 76 en 78 van de nieuwe plichtenleer zoals vermeld in de oproeping, tevens inbreuk op de artn. 577-6, § 2 B.W. en art. 577-8, § 1 B.W., art. 577-8, § 4, 4°, 5°, 17°, 18° B.W.

Ter zitting laat aangeklaagde verstek.

De oproeping zelf geeft aan dat waar aangeklaagde eerder verzocht werd tot informatie en inlichtingen; hier geen antwoord mocht op worden ontvangen.

Art. 44 dient alvast weerhouden.

Aangeklaagde wordt ten laste gelegd zich in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus te hebben opgesteld in het kader van het beheer van de VME Res. (...) met zetel te (...), zonder schriftelijke syndicusovereenkomst, de blokpolis niet betaald te hebben, nagelaten te hebben de jaarlijkse A.V. 2019 te organiseren, geen kostenafrekening voor het jaar 2019 te hebben opgemaakt noch overgelegd en nagelaten te hebben antwoord te verschaffen aan de mede-eigenaars.

Voorts geeft het dossier aan dat volgens de klager de rekening van de residentie is afgesloten en geblokkeerd; de nieuwe rekening waarop werd gestort, is niet gekend.

Gestorte provisies werden door de bank teruggestort met de mededeling dat de rekening afgesloten werd.

Het zijn de eigenaars die door de verzekeringsmakelaar worden ingelicht dat de blokpolis niet werd betaald.

Gelet op het gebrek aan verweer en gebrek aan overlegging van stukken die het tegendeel bewijzen, moeten de inbreuken alle worden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Aangeklaagde geniet zekerlijks de keuze zijn rechten van verdediging te voeren, zij het in deze middels zwijgrecht. Weliswaar - bij omissie aan gegevens/antwoord/stukken - kan het tegendeel niet worden beweerd, noch een ander relaas aan de tekortkomingen worden toegedicht.

De tekortkomingen zijn niet mals, de mede-eigenaars zelf genieten geen beheer en zijn in de steek gelaten.

Dermate dat zij financieel benadeeld zijn geweest en de blokpolis niet werd betaald.

De leden van de U.K. volgen de vordering van de rechtskundig assessor en menen dat de gevorderde maatregel passend moet worden genoemd, zij het zonder uitstel gelet op de ernst van de feiten en de omissie aan de weerlegging ervan.

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

In eerste aanleg wijzende, en bij verstek.

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

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **1 week schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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

(...)