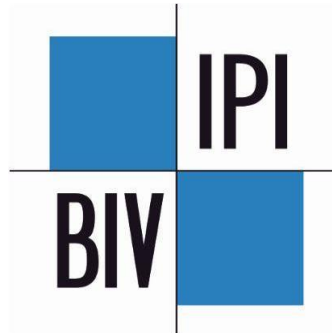


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2865**

verstek

Van 22 januari 2016

Dossier : T7325-T7627-T7890-T7917-T7918-T7926-T8031

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus wordt verweten een gebrekkig administratief beheer te hebben gevoerd in diverse residenties. De Uitvoerende Kamer oordeelt dat, gezien de vastgestelde deontologische inbreuken niet incidenteel of uitzonderlijk zijn, maar integendeel stelselmatig, onverenigbaar zijn met een normale uitoefening van het beroep, een tuchtrechtelijke schraping zich opdringt.

I. TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens:

Dossiers nr. T7325-T7627

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) als volgt :

Dossiers nr. T7325-T7627

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus:

Dossier nr. T7325

1. minstens in de periode van 15 november 2013 tot 30 september 2014 het beheer te hebben waargenomen van de Residentie (...) en in dit kader te hebben nagelaten:

*** facturen te betalen, met name:**

- een betaling aan (...): 170 € (reiniging dakgoot): zie brief en mails d.d. 4 maart 2014 en mail d.d. 29 april 2014 vanwege de heer (...);

- een faktuur nr. 2014/013 "Electrique-Système" van de heer (...): zie mail d.d. 28 februari 2014 vanwege de heer (...) en de mails d.d. 27 maart 2014 en 29 april 2014 vanwege de heer (...);

- de verzekering van het gebouw werd niet betaald: zie schrijven AG Insurance van 16 augustus 2014;

zoals ook blijkt uit:

- de mail d.d. 2 juli 2014 vanwege mevrouw (...);

*** de mede-eigenaars uit te nodigen om te betalen (trimestrieel) en hen het rekeningnummer mee te delen waarop betaald diende te worden zodoende dat de mede-eigenaars zelf een rekening dienden te openen om leveranciers te betalen, zoals blijkt uit:**

- de mail d.d. 4 maart 2014 vanwege de heer (...);

- de mail d.d. 27 maart 2014 vanwege de heer (...);

- de mail d.d. 29 april 2014 vanwege de heer (...);

- de mail d.d. 5 juni 2014 vanwege de heer (...);

- de mail d.d. 23 juni 2014 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 2 juli 2014 vanwege mevrouw (...);
- de mail d.d. 28 juli 2014 vanwege de heer (...) aan het BIV;
- de mail d.d. 22 augustus 2014 vanwege de heer (...) aan het BIV;
- de aangetekende brief van 8 augustus 2014 vanwege de heer (...);

*** de mede-eigenaars een kopie te bezorgen van het door u ondertekende syndicuscontract d.d. 15 november 2013, zoals blijkt uit:**

- de mail d.d. 5 juni 2014 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 23 juni 2014 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 2 juli 2014 vanwege mevrouw (...);
- de aangetekende brief van 8 augustus 2014 vanwege de heer (...);

*** de mails van de mede-eigenaars te beantwoorden, zoals blijkt uit:**

- de mail d.d. 27 maart 2014 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 29 april 2014 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 23 juni 2014 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 2 juli 2014 vanwege mevrouw (...);

*** binnen de wettelijk voorgeschreven termijn een proces-verbaal van de AV van 13 mei 2014 op te stellen, zoals blijkt uit:**

- de mail d.d. 5 juni 2014 vanwege de heer (...);
- de mail d.d. 23 juni 2014 vanwege de heer (...);
- de aangetekende brief van 8 augustus 2014 vanwege de heer (...);

*** de leveranciers in kennis te stellen van uw aanstelling als syndicus**

- de mail d.d. 4 maart 2014 vanwege (...) samen met de aangehechte mail van 13 maart 2014 vanwege mevrouw (...);
- de mail d.d. 8 augustus 2014 vanwege mevrouw (...);

(inbreuk op de artikelen 1, 71, 77 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op de artikelen 577-6 §12, 577-8 §1 en 577-8 §4, 5°);

2. minstens in de periode van 15 juli 2014 tot 27 mei 2015 blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brieven d.d. 15 juli 2014, 11 februari 2015 (aangetekend) en 11 maart 2015 (aangetekend en per gewone post) (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

Dossier nr. T7627

3. minstens in de periode van 22 september 2014 tot 31 maart 2015 in het kader van het beheer van de Residentie (...) te hebben nagelaten te antwoorden op de berichten van de mede-eigenaars van voormelde residentie, de heer (...) en de heer (...), inzake het nazicht van en inzage in de facturen alsook hen de nodige stukken te bezorgen, hetgeen blijkt uit:

- een mail van de heer (...) van 22 september 2014:

“Agenda voor vergadering RVME 22 september

- Communicatie problemen met syndicus

° Toegang tot rekening voor rekening commissaris”;

- een mail van de heer (...) van 4 november 2014: *“Hallo (...), Gelieve morgen de facturen van vorig boekjaar mee te brengen zodoende deze kunnen nagekeken worden”;*

- een mail van de heer (...) van 26 november 2014: *“Kan je eventueel wel deze week de nodige facturen en zo aan (...), onze commissaris, bezorgen?”;*

- een mail van de heer (...) van 1 december 2014: *“Hallo (...), Tot op heden heb ik niets meer gehoord voor het goedkeuren van de rekeningen. Dit hadden we nochtans afgesproken dat je met mij contact ging opnemen vorige week om de rekeningen zo snel mogelijk te controleren. Kan je ons duidelijkheid hierover scheppen?”;*

- een mail van de heer (...) van 15 december 2014: *“Ik ben nog steeds wachtende op een telefoon. Graag dringend een antwoord”;*

- een mail van de heer (...) van 17 december 2014: *“Ik had graag dat jullie op het kantoor de facturen van de residentie (...), klaar leggen voor mij. Aangezien de AV al meer dan 6 maanden geleden heeft plaats gehad en daar konden de facturen niet worden gecontroleerd aangezien de facturen niet aanwezig waren. Kunt u mij verzittigen wanneer deze klaar liggen?”;*

- een mail van de heer (...) aan het BIV op 11 februari 2015: *“Tot op heden hebben wij nog steeds geen mogelijkheid gekregen om de facturen te kunnen controleren en dit ondanks verschillende telefonische alsook beloftes per mail”;*

- een mail van de heer (...) aan het BIV op 31 maart 2015: *“Wij hebben ondertussen een vergadering met hem gehad waarop hij een deel van de facturen bij zich had. Deze hebben wij mogen inkijken. Verder stelde ik de vraag naar de andere facturen maar deze heb ik nooit kunnen inkijken want er was een BTW-controle. Op die vergadering werd er ook door Dhr. (...) beloofd om mij toegang tot de rekening van het gebouw te geven maar deze heb ik nooit ontvangen. Ik heb Dhr. (...) hier reeds meerdere malen over opgebeld maar steeds komt hij met een andere reden waarom hij het nog niet in orde heeft gebracht”;*

(inbreuk op de artikelen 1, 71, 78 en 80 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

4. minstens in de periode van 16 januari 2015 tot 27 mei 2015 blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brieven d.d. 16 januari 2015, 11 februari 2015 (aangetekend) en 11 maart 2015 (aangetekend en per gewone post)(inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

Dossiers nr. T7890-T7917-T7918-T7926-T8031

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer 503686, 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) als volgt :

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

Dossier nr. T7890

1. minstens in de periode van 16 juni 2015 tot heden, in het kader van het beheer van de Residentie (...) en van de Residentie (...) te hebben nagelaten het volledige beheerdossier van voornoemde residentie over te dragen aan uw opvolger, (...) bvba, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de aangetekende brief d.d. 16 juni 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 16 juni 2015 aan het B.I.V. gericht;
- uw e-mail d.d. 12 juni 2015 aan (...);
- uw e-mail d.d. 8 juli 2015 aan (...);
- de e-mail d.d. 8 juli 2015 vanwege (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 10 juli 2015 vanwege (...) aan u gericht;
- uw e-mail d.d. 24 juli 2015 aan (...);

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 577-8 §4, 9° B.W.);

2. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief d.d. 18 juni 2015 en de aangetekende brief d.d. 29 juli 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

Dossier nr. T7917

3. minstens in de periode van 15 juni 2015 tot heden, in het kader van het beheer van de Residentie (...), te hebben nagelaten het volledige beheerdossier van voornoemde residentie over te dragen aan uw opvolger, (...) bvba en mevrouw (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de e-mail d.d. 18 augustus 2015 vanwege (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 28 september 2015 vanwege (...) aan u gericht;

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 577-8 §4, 9° B.W.);

4. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief d.d. 29 juni 2015 en de aangetekende brief d.d. 4 augustus 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

Dossier nr. T7918

5. minstens in de periode van 19 mei 2015 tot heden, in het kader van het beheer van de Residentie (...) te hebben nagelaten het volledige beheerdossier van voornoemde residentie over te dragen aan uw opvolger, (...) en mevrouw (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de e-mail d.d. 26 mei 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 29 mei 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;

- de e-mail d.d. 8 juni 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 15 juni 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- de aangetekende brief d.d. 29 mei 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- de aangetekende brief d.d. 18 september 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 577-8 §4, 9° B.W.);

6. minstens in de periode van 22 juli 2015 tot heden, in het kader van het beheer van de Residentie (...) te hebben nagelaten het volledige beheerdossier van voornoemde residentie over te dragen aan uw opvolger, (...) en mevrouw (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de aangetekende brief d.d. 18 september 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- de e-mails d.d. 24 juni 2015 en 27 oktober 2015 aan de juridisch assessor gericht;

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 577-8 §4, 9° B.W.);

7. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief d.d. 29 juni 2015 en de aangetekende brief d.d. 4 augustus 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

Dossier nr. T7926

8. minstens in de periode van 21 maart 2015 tot heden, in het kader van het beheer van de Residentie (...) te hebben nagelaten het volledige beheerdossier van voornoemde residentie over te dragen aan uw opvolger, (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de e-mail d.d. 23 juni 2015 vanwege mevrouw (...)aan u gericht;
- de e-mail d.d. 24 juni 2015 vanwege mevrouw (...)aan u gericht;
- de e-mail d.d. 26 juni 2015 vanwege mevrouw (...)aan u gericht;
- de e-mail d.d. 29 juni 2015 vanwege mevrouw (...)aan u gericht;
- de e-mail d.d. 8 juli 2015 vanwege mevrouw (...)aan u gericht;
- de e-mail d.d. 12 augustus 2015 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 19 augustus 2015 vanwege de heer (...) aan u gericht;

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 577-8 §4, 9° B.W.);

9. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief d.d. 30 juni 2015 en de aangetekende brief d.d. 4 augustus 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006);

Dossier nr. T8031

10. minstens in de periode van 24 juni 2015 tot heden, in het kader van het beheer van de Residentie (...) te hebben nagelaten het volledige beheerdossier van voornoemde residentie over te dragen aan uw opvolger, (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de e-mail d.d. 9 juli 2015 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 30 juli 2015 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- de e-mail d.d. 11 augustus 2015 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- de aangetekende brief d.d. 17 augustus 2015 vanwege mevrouw (...) en de heer (...).

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 577-8 §4, 9° B.W.);

11. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief d.d. 27 augustus 2015 en de aangetekende brief d.d. 2 oktober 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Uit de verschillende dossiers en de stukken in de dossiers, en meer in het bijzonder het bijzonder omstandig verslag van de Heer (...), blijkt dat de ten laste gelegde feiten bewezen voorkomen.

Er zijn geen redenen waarom de feiten verschoonbaar zouden zijn.

De Kamer stelt vast dat aangeklaagde in niets tracht effectief te remediëren aan de vastgestelde fouten.

3. STRAFMAAT:

Gezien de vastgestelde deontologische inbreuken, die in hoofde van aangeklaagde schijnbaar niet incidenteel of uitzonderlijk zijn, maar integendeel stelselmatig, onverenigbaar zijn met een normale uitoefening van het beroep, dringt een tuchtrechtelijke schrapping zich ter zake op.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en bij verstek.

Acht de tenlasteleggingen 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 **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

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

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