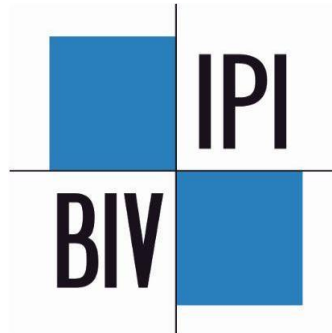


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2956**

Van 24 juni 2016

Dossier : T(...)

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

## Samenvatting:

De Nederlandstalige vastgoedmakelaar is syndicus van een residentie gelegen in Wallonië, die vooral Nederlandstalige eigenaars heeft. In kwestie werd nagelaten binnen een redelijke termijn een vertaling van het verslag van de Algemene vergadering in het Frans te bezorgen aan een Franstalige mede-eigenaar. Gezien dit niet bezorgen op een vergetelheid berustte en zo spoedig mogelijk alsnog het nodige werd gedaan werd ter zake volstaan met een bewezenverklaring maar werd geen sanctie opgelegd.

(...)

**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. T8240**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de residentie (...), gelegen te (...) Barvaux (...), te hebben nagelaten binnen een redelijke termijn een vertaling naar het Frans van het verslag van de Algemene Vergadering over te maken aan een van de mede-eigenaars, de heer (...), hetgeen blijkt uit uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 15 maart 2016 waarin u stelt:

*“Wat het verslag van 25/04/2015 betreft, hebben wij deze inderdaad reeds op 06/05/2015 vertaald teruggekregen van het vertaalbureau, doch door een vergetelheid werd deze niet doorgestuurd naar de heer (...). Ondertussen deden wij wel het nodige, en heeft de heer (...) de gevraagde vertaling gekregen.”*

(inbreuk op artikel 1 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 577-11/2 B.W.).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

Art. 78 van de Deontologie bepaalt :

*“De vastgoedmakelaar-syndicus respecteert de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek 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”.*

Art. 577-11/2 op zijn beurt bepaalt :

*“Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.*

*De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.*

*De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars”.*

Dit artikel uit het Burgerlijk Wetboek is niet zonder betekenis, en ter zake verwijst de Uitvoerende Kamer naar de terechte bekommernissen van de wetgever ter zake, zoals die blijken uit de parlementaire handelingen:

*“Huidig amendement heeft de bedoeling genoemde bevoegdheidsrechtelijke problemen te vermijden en toch een antwoord te bieden op de praktische problemen die artikel 15/1 beoogde op te lossen. **Het is inderdaad onaanvaardbaar dat mede-eigenaars geen toegang zouden hebben tot de documenten van de vereniging van mede-eigenaars in hun eigen taal, zeker niet wanneer die taal (één van) de officiële ta(a)l (en) is van het gebied waarin het onroerende goed zich bevindt.***

*Met respect voor de taalvrijheid van elke burger, en dus ook van elke rechtspersoon, en dus ook van elke vereniging van mede-eigenaars, beoogt dit amendement het recht van elke mede-eigenaar veilig te stellen om toegang te hebben tot de documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars in de streektaal. Dit is immers een maatregel die enkel kan bijdragen tot de **transparantie van het beheer van mede-eigendommen**, hetgeen een van de hoofddoelen is van het wetsontwerp.*

*Wanneer wordt gevraagd om een vertaling naar die streektaal, zal dit niet kunnen worden geweigerd, en dient de vereniging van mede-eigenaars de vertaalkosten te dragen.*

*Vanzelfsprekend zijn ook vertalingen naar andere talen mogelijk, maar hiertoe is de vereniging niet verplicht, net zomin als zij verplicht is de kosten hiertoe te dragen.*

*Een weigering over te gaan tot vertaling of onredelijke **vertraging in de vertaling, kan de aansprakelijkheid van de vereniging en van de syndicus in het gedrang brengen**. Hetzelfde geldt vanzelfsprekend voor het verstrekken van vertalingen die kwalitatief waardeloos zijn.*

*Er weze ten slotte verduidelijkt dat het hier gaat om een recht een vertaling te verkrijgen, en niet om een verplichting een bepaalde taal te hanteren. De vereniging van mede-eigenaars beslist autonoom of zij haar originele teksten in deze of gene taal opstelt, dan wel of zij beide taalversies als authentiek wenst te beschouwen”.*

De Uitvoerende Kamer sluit zich volkomen en volmondig aan bij de ratio legis die de grondwettelijke taalvrijheid combineert met de mogelijkheid voor elke mede-eigenaar om een vertaling van stukken te bekomen in de streektaal van waar betreffende mede-eigendom gelegen is. Elke andere situatie zou een efficiënte en effectieve uitoefening van eigendomsrechten aantasten en uithollen.

Het artikel raakt aldus een wezenlijk aspect van de privaatrechtelijke verhoudingen in een publiekrechtelijke federale staat met meerdere erkende talen en taalgemeenschappen.

De Kamer mag er niet aan denken dat dergelijke wetsbepaling bijvoorbeeld dode letter zou blijken in een tweetalig taalgebied als Brussel hoofdstad. Hoe zou dit te verantwoorden zijn ten aanzien van de beide grote taalgemeenschappen in ons land, waarvan de hoofdstad de symbolisch meest uitnodigende en verwelkomende plek bij uitstek moet zijn ? Het zou er enkel toe leiden dat één taalgebied zich niet welkom zou weten in de eigen hoofdstad, wat uiteraard binnen een federale loyaleiteit ten allen prijze vermeden moet worden.

In geval dit artikel dode letter zou blijken of blijven, wordt de toegang tot mede-eigendom voorbehouden aan meertaligen of aan bewoners van het eigen taalgebied. Dergelijke discriminatie, precies inzake het eigendomsrecht, is het georganiseerd beroep van

vastgoedmakelaar en beheerder onwaardig en het is goed dat het assessoraat ter zake een grote gevoeligheid aan de dag legt.

Dit gezegd zijnde, merkt de Uitvoerende Kamer op dat in huidig voorliggend geval geen kwade trouw aan de grondslag ligt van de vastgestelde nalatigheid.

De Kamer juicht de verdediging van aangeklaagde toe die de vastgestelde fout ruiterlijk toegeeft en er begrip voor opbrengt dat dergelijke inbreuk niet ‘vervolgingsloos’ kan passeren.

### 3. STRAFMAAT:

Enerzijds is het tijdig verstrekken van een gevraagde vertaling een principiële vereiste. Anderzijds is er de specificiteit dat er ter zake geen sprake is van kwade trouw, maar enkel van een administratieve slordigheid.

Omwille van die redenen meent de Kamer dat een loutere schuldigverklaring zonder sanctie de meest aangewezen beslissing is.

## **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 deontologische tekortkoming bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar evenwel geen sanctie op.