

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2962**

Van 24 juni 2016

Dossier : T(...)

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

### Samenvatting:

De syndicus wordt verweten gedurende een periode niet te hebben voldaan aan zijn verplichtingen (geen Algemene Vergadering georganiseerd, ontoereikend financieel beheer, niet opstellen van een jaarlijkse afrekening). Ter zitting wordt vastgesteld dat het om een zeer ingewikkeld en complex dossier gaat, waarbij vastgesteld moet worden dat aangeklaagde naar omstandigheden getracht heeft in het belang van de mede-eigenaars werkbare oplossingen uit te werken.

De syndicus werd gesanctioneerd met de lichtste sanctie, een waarschuwing.

(...)

**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. T(...)

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van residentie (...), gelegen te 3500 Hasselt, (...):

1. in de periode van 1 januari 2014 tot en met 16 maart 2016 te hebben nagelaten een jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren, hetgeen o.a. blijkt uit uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 3 februari 2016 (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 577-6 §2 B.W.);

2. in de periode van 1 januari 2014 tot en met 16 maart 2016 te hebben nagelaten aan de Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (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 577-8 §4, 14° B.W.);

3. in de periode van 1 januari 2014 tot en met 16 maart 2016 te hebben nagelaten de begrotingsraming voor te bereiden en deze aan de Algemene Vergadering ter stemming voor te leggen (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 577-8 §4, 18° B.W.);

4. minstens in de periode van 1 september 2013 tot 12 april 2016 een ontoereikend financieel beheer te hebben gevoerd door te hebben nagelaten de nodige stappen te ondernemen die de aanmaak en opbouw van een reservekapitaal mogelijk dienden te maken, hetgeen o.a. blijkt uit uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 21 maart 2016 waarin u stelt:

*“Het feit dat er geen reservekapitaal is aangelegd is hoegenaamd geen fout of nalatigheid van de syndicus. Ons advies in een nieuwbouw is om dit niet aan te leggen maar de vergadering kan steeds anderszins beslissen.”*

(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 577-8 §4, 4° B.W.);

5. in de periode van 1 januari 2014 tot en met 16 maart 2016 te hebben nagelaten de jaarlijkse afrekeningen op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de Algemene Vergadering, hetgeen o.a. blijkt uit uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 3 februari 2016 waarin u stelt:

*“De mensen die zetelen in de RC wilden graag een hele uiteenzetting van de boekhouding. Zo werden alle verdeelsleutels doorgelicht, diende er cash-flow statements uitgewerkt te worden, diende alles ingeput te worden in het dubbel boekhouden systeem. Deze onderhouden zijn nu afgerond. Enkel het laatste boekjaar dient nog bezorgd te worden. Dit zal gebeuren voor de komende algemene vergadering.”*

(inbreuk op artikel 70 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### *1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:*

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping en worden als dusdanig ter zitting erkend door de vastgoedmakelaar.

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

De vastgestelde feiten komen aan de hand van het voorgelegd tuchtdossier bewezen voor.

De aangeklaagde geeft wel uitleg bij betreffend dossier, waaruit blijkt dat het inderdaad om een zeer ingewikkeld en complex dossier gaat, waarbij vastgesteld moet worden dat aangeklaagde, in de omstandigheden die er waren, er duidelijk ‘het beste heeft trachten van te maken’, en dit in de eerste plaats in het belang van de mede-eigenaars. De Kamer bevestigt dit ten volle.

Niettemin werd er ter zake klacht neergelegd.

### *3. STRAFMAAT:*

De rechtskundig assessor vordert ter zake een berisping.

De Uitvoerende Kamer volgt de heer assessor dat de tenlasteleggingen formeel bewezen voorkomen, maar volgt de heer assessor niet in de gevorderde strafmaat.

De Uitvoerende Kamer houdt hierbij rekening met vooreerst de complexiteit van het dossier (dat de syndic te beheren had), met anderzijds de dwingende vaststelling dat aangeklaagde enkel en alleen getracht heeft werkbare oplossingen uit te werken en zeker niet te kwader trouw gehandeld heeft, en anderzijds met het voortreffelijk tuchtrechtelijk verleden van aangeklaagde.

In die omstandigheden is de Kamer van oordeel dat enkel de lichtste sanctie, de waarschuwing, kan worden weerhouden.

## **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 (...).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**