

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3166**

verstek

Van 20 oktober 2017

Dossier : T8971

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus zou in het kader van het beheer van een mede-eigendom nagelaten hebben een correct financieel, administratief, juridisch en technisch beheer te voeren. Na het einde van zijn mandaat zou hij het volledige beheerdossier niet hebben overgedragen aan de Voorzitter van de laatste Algemene Vergadering. Bovendien zou hij zowel tijdens als na zijn mandaat cash afhalingen en overschrijvingen van de rekening van de VME naar zijn persoonlijke rekening hebben gedaan. De opgeroepene vastgoedmakelaar-syndicus laat na hieromtrent verklaring te geven en verschijnt ondanks de uitnodiging niet voor de UK. Sanctie: schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars.

I. 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. T8971

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de VME (...):

1. minstens in de periode van 24 augustus 2016 tot 1 mei 2017 te hebben nagelaten een correct financieel, administratief, juridisch en technisch beheer te voeren, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de aanmaning d.d. 10 januari 2017 met referentie (...);
- de ingebrekestelling d.d. 24 januari 2017 met referentie (...);
- de brief d.d. 24 maart 2017 vanwege Mter. (...);
- de herinnering d.d. 3 april 2017 vanwege (...);
- het rekeningoverzicht d.d. 10 april 2017 vanwege (...);
- de mail d.d. 9 mei 2017 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(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°, 5° en 6° B.W.);

2. te hebben nagelaten het volledige beheerdossier over te dragen aan de Voorzitter van de laatste Algemene Vergadering (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, 9° B.W.);

3. zowel tijdens als na beëindiging van uw mandaat cash afhalingen en overschrijvingen naar uw persoonlijke rekening te hebben gedaan van de rekening van voormelde VME met nr.(...), o.a.:

- op 3 augustus 2016 een overschrijving van 300 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 22 augustus 2016 een overschrijving van 650 EUR naar uw persoonlijke rekening;

- op 30 augustus 2016 een overschrijving van 9,54 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 6 september 2016 een overschrijving van 945 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 19 september 2016 een overschrijving van 39,60 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 3 oktober 2016 een overschrijving van 450 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 20 oktober 2016 een overschrijving van 292,50 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 22 november 2016 een overschrijving van 150 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 23 december 2016 een overschrijving van 144,50 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 5 januari 2017 een overschrijving van 450 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 22 maart 2017 een overschrijving van 450 EUR naar uw persoonlijke rekening;
- op 8 mei 2017 een geldafhaling ter waarde van 250 EUR

hetgeen enerzijds blijkt uit de raadpleging van de boekhoudkundige bewegingen van de rekening met nr. (...) en anderzijds uit het feit dat u ondanks vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer via brief d.d. 11 mei 2017 en via aangetekende brief d.d. 15 juni 2017 nalaat hiervoor een verklaring of verantwoordingsstukken te geven

(inbreuk op artikel 1, 44 en 69 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.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

In het kader van de Wet op de Mede-eigendom is elke mede-eigenaar vertrouwend op het beheer ten behoeve van de gemeenschap en dienvolgens ook diens individuele eigendom op de accurate en correcte daden van beheer door de syndicus.

In deze zijn de tenlasteleggingen aangaande:

- 1) het nalaten van het voeren van een correct financieel, administratief en juridisch en technisch beheer;
- 2) het niet overdragen van een volledig beheerdossier aan de Voorzitter van de laatste Algemene Vergadering;
- 3) tijdens het mandaat en na beëindiging mandaat cash-afhalingen en overschrijvingen naar de persoonlijke rekening te hebben uitgevoerd.

Voorts laat de opgeroepene na hieromtrent verklaring te geven en is het niet-verschijnen op uitnodiging hiertoe voor de U.K. dermate getuigend van weinig respect en eerbied, niet enkel naar de U.K. toe, doch evenzeer naar de betrokken en getroffen mede-eigenaars.

Dat dergelijke daden dan ook ronduit grievend zijn, voor de betrokkenen, doch ook in hoofde van elke erkende vastgoedmakelaar en syndicus die er wel aan houdt om zijn beroep in eer en waardigheid uit te oefenen.

3. STRAFMAAT:

Gelet op de inbreuken op de artn. 1, 44, 69 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, en op art. 577-8 § 4, 4°, 5°, 6° en 9 ° B.W.

In deze is enkel de sanctie van schrapping passend.

**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 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.