

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3304**

Van 18 mei 2018

Dossier : T9264

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

## **Samenvatting:**

De vastgoedmakelaar-syndicus zou hebben nagelaten de jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren, en gedurende drie jaar geen afrekeningen voor de VME hebben opgesteld. De Uitvoerende Kamer tilt hier zwaar aan, en legt de aangeklaagde de sanctie van 2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaar op.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), vordert dat aangeklaagde de sanctie van 2 weken voorwaardelijke schorsing zou opgelegd worden.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Het betrof een mede-eigendom waarbij onenigheid bestond. Aangeklaagde bevond zich in een patstelling. Aangeklaagde werd opgevolgd door andere syndicus.

De inbreuk wordt erkend.

Aangeklaagde vraagt de meest milde maatregel.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **18/05/2018** 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. T9264**

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

1. te hebben nagelaten in 2016 de jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren, hetgeen enerzijds blijkt uit het feit dat u hiervan geen bewijs voorlegt en anderzijds blijkt uit het feit dat u de aantijging van mevrouw (...) in haar schrijven d.d. 4 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer dat u zou nagelaten hebben deze Algemene Vergadering te organiseren niet weerlegt (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. minstens in de periode van 1 januari 2014 tot 29 april 2017 te hebben nagelaten de afrekeningen voor voormelde VME op te stellen, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat u de aantijging van mevrouw (...) in haar schrijven d.d. 4 september 2017 aan de Uitvoerende Kamer dat u zou nagelaten hebben deze afrekeningen op te stellen niet weerlegt;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke belofte aan de Uitvoerende Kamer bij mail d.d. 22 november 2017, 2 december 2017 en 9 januari 2018 nalaat de afrekeningen over te maken

(inbreuk op artikel 1 en 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.

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

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de assessor, alsook het verweer ter zitting.

1.

Aangeklaagde werd opgeroepen voor inbreuken op de artn. 1 - 70 - 78 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en inbreuk op de art. 577-6, § 2 B.W.

Dan wel het niet jaarlijks organiseren van de AV in het kader van het beheer van de VME (...) en nagelaten te hebben de afrekeningen op te maken.

2.

Syndici voeren activiteit waarin zij onderlegd zijn; dit is geenszins voorwerp van ‘spielerei’, doch van een verantwoord en gedegen optreden van een makelaar die erop prat gaat diens eigen integriteit en waardigheid door zijn werk en verrichtingen te laten spreken.

Een afrekening gedurende 3 jaar niet opmaken getuigt geenszins hiervan.

Ter zitting ‘een’ afrekening naar best behoren opmaken en overleggen, getuigt evenmin van diens wettelijke plichten.

De plichten die de syndicus opgelegd zijn, zijn niet louter een item van gedwongen mede-eigendom in het burgerlijk wetboek, doch dienen elke mede-eigenaar die recht heeft op een getrouwe weergave van de financiën van de residentie waar die deel uitmaakt.

Evenmin kan er een jaar wel en een jaar niet een AV bijeen geroepen worden - onenigheden binnen de VME staan niet vermeld in het wetboek als uitzondering en is dus in geen enkel opzicht gerechtvaardigd.

De leden van de U.K. erkennen dat de realiteit niet even simpel te noemen valt; een syndicus behoort evenwel hiermee te kunnen omgaan op een correcte en getrouwe wijze waarop elkeen, en vooral de mede-eigenaars, kunnen op rekenen en vertrouwen.

3.

De leden van de U.K. merken dat aangeklaagde niet voor het eerst gehouden is zich te verantwoorden voor het Instituut.

Slordigheid in beheer van mede-eigendom is blijkbaar niet eenmalig.

Met de inbreuk op art. 577-6, § 2 B.W. is de inbreuk op art. 1 – 70 en 78 van de deontologie bewezen.

Mildheid kent een grens, zeker waar wetgeving correct opmaak van rekeningen oplegt, die in deze bereikt is.

De eerdere berispingen hebben niet het vereiste en aangepaste optreden aangewakkerd bij aangeklaagde, zodat in deze de vordering van de assessor gevolgd wordt.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. achten de sanctie van 2 weken voorwaardelijke schorsing aangewezen, voorwaardelijk gedurende 3 jaar die slechts voorwaardelijk zal blijven bij uit het uitblijven van elke andere tuchtrechtelijke inbreuk, bij gebreke waaraan de schorsing effectief wordt.

**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 de heer (...).

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaar, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

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

(...)