

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2941**

Van 3 juni 2016

Dossier : (...)

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

(...)

Samenvatting:

1. De vastgoedmakelaar liet na om na beëindiging van een huurovereenkomst de huurwaarborg terug te storten aan de huurder. 2. Als vastgoedmakelaar-syndicus heeft beklaagde nagelaten de AV te informeren dat hij een juridische band had met de aangestelde onderhoudsfirma (vennoot). 3. Als vastgoedmakelaar-syndicus liet hij na om gedurende 2 jaar een AV te organiseren in een mede-eigendom, ontbrak eveneens een geschreven syndicusovereenkomst en had betrokkene nagelaten de brandpolis te betalen. 4. De vastgoedmakelaar werkte niet mee aan het tuchtonderzoek. Beklaagde kreeg een tuchtrechtelijke schorsing van 2 maanden opgelegd en kan ook niet langer als stagemeeester optreden.

(...)

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-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een appartement gelegen te (...):

1. te hebben nagelaten na beëindiging van de huur eind september 2011 de huurwaarborg van 1400 EUR over te maken aan de huurder, de heer (...) (inbreuk op artikel 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. 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 van de Uitvoerende Kamer, zoals gesteld in de brieven d.d. 12 februari 2012, 16 april 2012, 13 juni 2012 en 24 juli 2012, en de aangetekende brieven d.d. 21 maart 2012, 16 april 2012 en 24 juli 2012 (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier nr. T(...)

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

3. te hebben nagelaten de mede-eigenaars op de hoogte te brengen van de juridische band tussen de onderhoudsfirma bvba (...), firma waarbinnen u aandeelhouder en vast vertegenwoordiger bent, en uzelf, en dit ondanks dat u deze firma contracteerde als onderhoudsfirma voor voormelde residentie, hetgeen blijkt uit:

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. 16 april 2012 inzake de oprichting van de bvba (...);

- de factuur d.d. 31 december 2012 met nr. 449 vanwege bvba (...) aan de VME Residentie (...);

- het feit dat u niet aantoonde dat de VME formeel in kennis werd gesteld van de juridische band welke u met bvba (...) heeft

(inbreuk op artikel 38 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

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 van de Uitvoerende Kamer, zoals gesteld in de brieven d.d. 18 juli 2013 en 17 september 2013, en de aangetekende brieven d.d. 21 augustus 2013 en 17 september 2013 (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier nr. T(...)

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

5. in de periode van 5 mei 2012 tot 1 juli 2014 te hebben nagelaten de jaarlijkse Algemene Vergadering te organiseren (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.);

6. in de periode van 5 mei 2012 tot 1 juli 2014 te hebben nagelaten een correct financieel beheer te voeren, wat zich o.a. vertaalt in de brandpolis die niet werd betaald en de periodieke afrekeningen die niet werden opgesteld (inbreuk op artikel 1, 70 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, 5° B.W.);

7. in de periode van 5 mei 2012 tot 1 juli 2014 te hebben beheerd zonder dat u over een schriftelijke syndicusovereenkomst beschikte (inbreuk op artikel 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

8. 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 van de Uitvoerende Kamer, zoals gesteld in de brieven d.d. 28 juli 2014 en 23 september 2014, en de aangetekende d.d. brieven 3 september 2014 en 23 september 2014 (inbreuk op artikel 1 en 44 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:

Ter zitting erkent aangeklaagde de feiten als dusdanig, maar wijst op de omstandigheden waarbinnen dit alles is kunnen gebeuren, zoals ziekte van medewerkers.

De Kamer is van oordeel dat onder meer ziekte van medewerkers inderdaad een vorm van verzachtende omstandigheden zou kunnen inhouden, maar zeker geen rechtvaardigingsgrond.

In die omstandigheden komen alle tenlasteleggingen bewezen voor.

3. STRAFMAAT:

Rekening houdend met de feitelijke omstandigheden, zoals geschetst door de verdediging, maar tevens rekening houdend met het tuchtverleden van aangeklaagde, die reeds veelvuldig gesanctioneerd werd, acht de Uitvoerende Kamer een effectieve schorsing van 2 maand een gepaste sanctie.

**OP DEZE GRONDEN
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 hem uit dien hoofde de sanctie op van **2 maanden schorsing 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 gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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

Hebben geoordeeld:

(...)