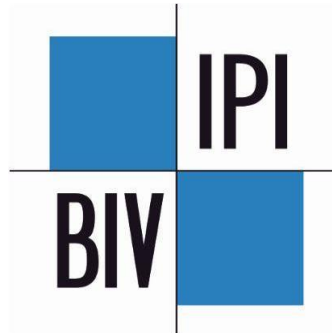


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3760**

Van 28 augustus 2020

Dossier : T11421

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou exuberante vergoedingen aangerekend hebben voor het opstellen van een Reglement van Interne Orde ten gevolge de wetwijziging van 2018 en voor de aanleg van een GDPR Compliancy Dossier. De syndicusovereenkomst die aangeklaagde heeft gesloten bepaalt dat diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de nieuwe wetteksten van aanvullende aard zijn. De leden van de Uitvoerende Kamer menen dat de vergoeding geenszins in verhouding staat tot de vereiste inspanning, zeker nu dit binnen de taak van normaal beheer valt en niet als aanvullend kan worden beschouwd. Aangeklaagde krijgt een waarschuwing als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Ik heb een paar elementen te zeggen.

Vooreerst in vorige zaken in zelfde context zijn deze steeds geseponeerd geweest en is geoordeeld dat het geen deontologische inbreuk betrof.

Over de hoegrootheid van de bedragen heeft het BIV geen bevoegdheid om een tarief op te leggen; er wordt verwezen naar dossiers T10663, T10661; zelfde kwestie in andere mede-eigendommen. En nu ineens in een derde zaak wordt het wel als tuchtrechtelijke inbreuk beschouwd.

Voorts is er de syndicusovereenkomst die geldt met de mede-eigendom waarin het exacte bedrag opgenomen staat.

Meer, de aanrekening van kosten; het CIB heeft daaromtrent een uitgesproken standpunt meegedeeld en stelt zelf dat het wel degelijk extra werk betreft voor de syndicus. Alsnog het is niet aan het BIV om te oordelen over de hoegrootheid van het bedrag.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gewezen op het feit dat het CIB nimmer uitspraak deed over welk bedrag kon worden aangerekend.

Aangeklaagde vervolgt zijn discours en stelt dat de VME zijn klant is, niet de ene individuele mede-eigenaar binnen de VME.

Waarop een lid van de U.K. tussenkomt en stelt dat een eigenaar toch wel recht van spreken moet worden gegund. Waarop aangeklaagde antwoordt dat een recht van spreken kan gelden, doch dat hij zich enkel te houden heeft aan wat de A.V. beslist en niet wat de individuele eigenaar meent.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **28/08/2020** 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. T11421

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw gelegen te (...), met ondernemingsnummer (...), de eer en waardigheid die inherent zijn aan het beroep van vastgoedmakelaar te hebben geschonden door exuberante vergoedingen aan te rekenen voor voor het opstellen van een Reglement van Interne Orde ten gevolge de wetswijziging van 2018 en voor de aanleg van een GDPR Compliancy Dossier, en dit terwijl het in lijn brengen van de Vereniging van Mede-eigenaars met de vigerende wetgeving kadert in het algemene juridische beheer die u als syndicus dient te voeren en geen taak van aanvullende aard is, hetgeen blijkt uit:

- uw syndicusovereenkomst d.d. 13 maart 2019 met voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;

- het schrijven d.d. 17 maart 2020 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- uw schrijven d.d. 17 april 2020 aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 577-8 §4, 4° en 6° B.W.).

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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor en het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 78 van de nieuwe plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Tevens inbreuk op artn. 577-8, § 4, 4° en 6° B.W.

Art. 1 houdt elke erkende vastgoedmakelaar tot het handelen in eer en waardigheid, in eender welke situatie/moment en dit conform de geldende regelgeving/wetgeving.

Art. 78 vormt hierop een emanatie specifiek alluderend naar het hoofdstuk opgenomen in het B.W. aangaande de gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen/gebouwen.

Art. 577-8, § 4, 4° en 6° B.W. slaat specifiek op de taak van de syndicus die gehouden is tot het nemen van bewarende maatregelen en stellen van daden van voorlopig beheer, alsook de VME te vertegenwoordigen.

1.

In voorliggend dossier betreft de tuchtrechtelijke vraagstelling of de aanrekening voor het opstellen van een Reglement van Interne Orde ten gevolge van de wetwijziging van 2018 en voor de aanleg van een GDPR Compliancy Dossier al/niet een aanvullende taak uitmaakt.

1.1.

Aanvullende taken zijn slechts occasioneel, dan wel onregelmatig en doen zich geenszins regelmatig voor.

Dan wel betreft dit taken waartoe een beslissing van de mede-eigenaars is vereist.

1.2.

De syndicusovereenkomst die aangeklaagde heeft gesloten in voorliggende mede-eigendom bepaalt dat diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de nieuwe wetteksten van aanvullende aard zijn.

2.

De leden van de U.K. menen dat de vergoedingen die aangeklaagde aanrekenen exuberant moeten worden genoemd en geenszins in verhouding staan tot de vereiste inspanning; dan wel dat de hoegrootheid van het bedrag niet evenredig met de inspanning kan worden genoemd.

Voorals nu dit binnen de taak van normaal beheer valt en niet als aanvullend kan worden beschouwd.

Het is correct te stellen dat de nieuwe Appartementswet (wet van 18.06.2018) een reglement van interne orde verplicht maakt vanaf 2019.

Enkel in geval er in het verleden nog geen reglement van inwendige orde werd opgesteld door de vereniging van mede-eigenaars, moet er één opgemaakt worden.

Voorts dient er toevoeging van wettelijk verplichte bepalingen in te worden opgenomen, doch ook dit is evenmin een of ander danig onoverkomelijk werk te noemen, nu dit geen elementen betreffen die goedkeuring behoeven van de A.V. want reeds in de statuten stonden; namelijk: 1) de regels over de algemene vergadering, 2) de manier waarop de syndicus benoemd wordt en bijbehorende regels en 3) de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Het weze duidelijk dat dit bepalingen betreffen die veelal deel zijn van vroegere beslissingen.

Kortom, enkel in geval zo er nog een opname van een aantal verplichte wettelijke bepalingen diende te gebeuren toevoeging benodigden tot nieuwe leef- en orderegels, was de voorlegging aan de A.V. vereist en dienden deze nog door de A.V. te worden goedgekeurd.

3.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat dit moeilijk als ‘aanvullende’ taak kan worden opgenomen, doch wel geheel deel is van de gebruikelijke taken van de syndicus en binnen het normaal beheer/bestending van beheer valt.

Evenzo beheer welk ‘GDPR-proof’ dient te worden gevoerd.

4.

Waar aangeklaagde meent dat de U.K. geen bevoegdheid heeft omtrent de hoegrootheid van het bedrag, kan aangeklaagde evenmin gevolgd worden.

Net als in toepassing van het KB van 12.01.2007 geen maximumprijzen of vaste tarieven gelden die de consument kan/mag aangerekend worden, en de bemiddelaar als het ware vrij zijn prijs in overeenstemming met de wet bepaalt en dit opneemt in de opdracht, heeft bij betwisting van het overeengekomen ereloon de U.K. de tuchtrechtelijke beoordelingsmacht om uit te maken of de overeengekomen prijs overdreven moet worden genoemd.

Zo ook in huidige casus.

5.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat aangeklaagde wel een inbreuk heeft gepleegd op de artn. 1 en 78 van de Plichtenleer alsook op art. 577-8, § 4, 4° en 6° B.W. nu geen van de uitgevoerde taken buiten het ‘normaal beheer’ als syndicus kan ressorteren.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Dat aangeklaagde conform de voorschriften tot opmaak RIO, als de reglementering GDPR, aanpassingen zal hebben uitgevoerd, wordt niet ontkend noch afgestreden.

Echter waar aangeklaagde meent dat deze taken als ‘abnormaal’ en niet binnen het ‘gebruikelijk’ beheer te catalogiseren zijn, wordt deze niet bijgetreden.

Het opstellen van de GDPR, onderhoud ervan en het opstellen van het RIO zijn in wezen standaarddocumenten die voor iedere VME kunnen gelden.

Niet iedere VME moet ingevolge het nodig aan te passen algemeen beheer bijkomend voor zogenaamde aanvullende taken betalen, waar die diensten het algemeen beheer betreffen.

Immers de stelling van aangeklaagde volgen, zou betekenen dat deze voor élk nieuw gebouw bovenop de normale start-/beheersvergoeding ‘d’office’ een extra-tarief zou aanrekenen.

Een professioneel zijn taken dienen vergoed; zoveel is zeker, is terecht en correct.

Doch een loodgieter moet ook geen extra tarieven aanrekenen als hij een aansluiting op het rioleringsnet uitvoert, want is in wezen geen extra en buiten proportionele daad, wel veeleer gebruikelijk en deel van normale handelingen/uitvoeringen.

Reden waarom de leden volgende maatregel passend achten;

**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 tenlastelegging 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 **waarschuwing.**

(...)