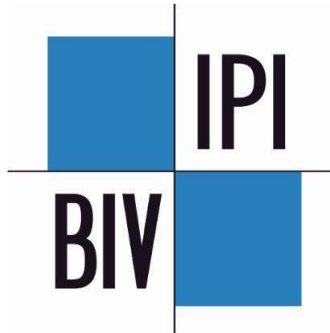


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3901**

Van 9 april 2021

Dossier : T11974

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

### **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou in het kader van het beheer van een Vereniging van Mede-eigenaars hebben toegelaten dat een medezaakvoerster van het syndicuskantoor tijdens de Algemene Vergadering aanwezig was en enerzijds de rol van secretaris van de Algemene Vergadering op zich nam en anderzijds via volmacht namens enkele mede-eigenaars aanwezig was en meestemde omtrent diverse punten die het syndicuskantoor aanbelangen, wat een belangenconflict inhoudt. Sanctie: een waarschuwing.

(...)

### **RECHTSPLEGING**

#### *1. 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.

Aangeklaagde deelt mee dat er stukken van een ander dossier in huidig dossier vervat zitten. Een vergissing is menselijk.

(...) is werkzaam in ons kantoor.

Zij is bediende in de verzekeringstak (PC307) en kan geen syndicus zijn. Zij heeft niets te maken met de tak immobiliën.

Dergelijke volmacht zullen we niet meer aanvaarden. Zij kaderde in de 'covid-19'-problematiek waarbij de boodschap gold dat zoveel mogelijk AV's moesten doorgaan.

Op tussenkomst van een lid van de Uitvoerende Kamer wordt aangeklaagde gevraagd of hij met zoveel mogelijk volmachten werkt. Hij antwoordt dat in het kader van de A.V. zo weinig mogelijk mensen moeten aanwezig zijn gelet op de covid-19.

Er zijn geen intenties om volmachten te verzamelen.

Op tussenkomst en vraag van een lid of iedereen voor stemt ?

Deelt aangeklaagde mee dat de volmachten overigens ter zake geen invloed op de einduitslag hadden. Dat de klager afwezig was.

Alle beslissingen zijn genomen.

Alle stemmen worden bijgehouden.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **09/04/2021** 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. 11974**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...), te hebben toegelaten dat mevrouw (...), medezaakvoester van het syndicuskantoor (...), tijdens de Algemene Vergadering van 4 augustus 2020 aanwezig was en enerzijds de rol van secretaris van de Algemene Vergadering op zich nam en anderzijds via volmacht namens de mede-eigenaars (...), (...) en (...) aanwezig was en meestemde omtrent diverse punten die KANTOOR (...) aanbelangen zoals de goedkeuring van de door KANTOOR (...) opgestelde afrekeningen, wat een belangenconflict inhoudt, hetgeen blijkt uit:

- de volmacht d.d. 4 augustus 2020 voor het bijwonen van de Algemene Vergadering d. 4 augustus 2020 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars, door de heer (...) namens bvba (...) verleend aan mevrouw (...);

- de volmacht d.d. 4 augustus 2020 voor het bijwonen van de Algemene Vergadering d. 4 augustus 2020 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars, door de heer (...) verleend aan mevrouw (...);

- de volmacht d.d. 4 augustus 2020 voor het bijwonen van de Algemene Vergadering d. 4 augustus 2020 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars, door mevrouw (...) verleend aan mevrouw (...);

- het verslag van de Algemene Vergadering d.d. 4 augustus 2020 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;

- de gegevens van nv KANTOOR (...) met ondernemingsnummer (...) in de Kruispuntbank van Ondernemingen

(inbreuk op artikel 1, 39 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 577-6 §§7 en 9 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. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 39 en 78 van de Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 577-6 §§ 7 en 9 B.W.

Art. 1 van voornoemde plichtenleer betreft de algemene plicht tot eer en waardigheid, o.m. middels naleven van alle geldende en vigerende regelgeving/wetgeving.

Art. 39 van voornoemde plichtenleer heeft betrekking op de vastgoedmakelaar die elk belangenconflict moet vermijden. Zo ook ter zake de potentiële opdrachtgever er duidelijk op wijzen dat als hij tussenkomt als vastgoedmakelaar dan wel in een andere hoedanigheid en hij gehouden is de opdrachtgever te informeren van elke situatie waar de eventuele medecontractant van deze laatste een persoon is waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

Art. 78 van voornoemde plichtenleer is de emanatie van art. 1 voornoemd en is specifiek geldend voor de vastgoedmakelaars-syndici die gehouden zijn de bepalingen van het B.W. te respecteren.

Art. 577-6 §§ 7 en 9 B.W. heeft betrekking op het feit dat iedere mede-eigenaar zich kan laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering en de volmacht de naam moet vermelden van de lasthebber. Voorts dat een lasthebber van de VME of iemand die door haar in dienst is genomen of voor de vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, niet persoonlijk noch middels volmacht mag deelnemen aan de beraadslagingen en stemming over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Ter zake betreft het de VME (...) en de toelating die aangeklaagde heeft gegeven aan Mevr. (...), medezaakvoerster van het kantoor (...) om deel te nemen aan de A.V. van 04.08.2020; waarbij zij enerzijds de rol van secretaris op zich nam en anderzijds via volmacht namens mede-eigenaars aanwezig was en meegestemd heeft betreffende o.m. de goedkeuring van afrekening door het kantoor (...).

De concrete kwestie en vraag betreft of er al of niet sprake is van een belangenconflict.

1.

De leden hebben het verweer van aangeklaagde gehoord en ook zijn schriftelijke toelichting.

Waar verweerder wijst op het gegeven dat de volmacht algemeen was, de A.V. geldig was samengesteld en de beslissingen geldig zijn genomen, voorts de A.V. niet bij de rechtbank werd aangevochten, zijn dit alle elementen die niet in twijfel worden getrokken.

2.

Er dient met aandacht verwezen naar art. 577-6, § 9 B.W. volgens hetwelk uitsluiting van stemrecht verscherpt is bij tegenstrijdigheid van belang.

De wetgever heeft uitdrukkelijk de verstrengeling van belangen willen tegen gaan; voorbeeld een mede-eigenaar-syndicus die niet zelf kan deelnemen aan de stemming aangaande eigen ontslag.

*“Art. 577-6, par. 7 B.W. stelt dat een persoon, die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld, noch persoonlijk, noch bij volmacht, kan deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.”* Rb. Brugge 6 februari 1998, T.App. 1999, afl. 1, 34.

De leden verwijzen naar de A.V. d.d. 04.08.2020 met daarin de uitdrukkelijke vermelding dat is genoteerd als niet-stemgerechtigden: kantoor (...), aangeklaagde in zijn hoedanigheid van syndicus en kantoor (...), Mevr. (...) in haar hoedanigheid van secretaris.

Voorts blijkt uit de notulen dat Mevr. (...) 3 volmachten had en namens 3 mede-eigenaars aanwezig was.

Waar de volmacht niet stemgericht kan worden genoemd en geen instructies bevat, is het met de uitdrukkelijke mededeling dat zij werkzaam is in het kantoor (...), toch niet vrij van belang - dat zij meestemt aangaande o.m. de goedkeuring van de afrekeningen.

Voorts is blijkens de publicatie in het KBO duidelijk dat Mevr. (...) bestuurder is in het kantoor (...), zodat het belang van Mevr. (...) in en voor kantoor (...) niet kan worden gehekelde/genihileerd.

3.

De leden kunnen de stelling van aangeklaagde niet volgen waar deze meent dat er geen vuiltje aan de lucht is.

Met de elleboog voelt elkeen dat Mevr. (...) - bestuurder van kantoor (...) - niet belangeloos kan worden genoemd waar zij – zelf niet stemgerechtigd - middels volmachten meestemt o.m. ter goedkeuring van de afrekeningen (blijkt uit het stemresultaat) en ter verlenging van het beheer door kantoor (...).

De inbreuk op de artikelen zoals opgenomen in de oproeping wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De covid-19-problematiek kan hier niet fungeren als paraplu.

De wet op de gedwongen mede-eigendom is dwingend en dient met zorg te worden nageleefd.

Mevr. (...) heeft blijkens het KBO haar hoedanigheid van bestuurder in kantoor (...) en is volgens de wetgeving niet in de mogelijkheid dienvolgens tevens in eigen naam, noch als volmachthebber, deel te nemen aan de stemmingen over de opdracht kantoor (...) toevertrouwd.

Een volmacht betreft de afwezigheid/onmogelijkheid van een stemgerechtigde deel te nemen aan de A.V.

Zelfs waar die geen instructie bevat en algemeen is, blijft overeind dat enkel een stemgerechtigde deze volmachten kan uitoefenen; te meer en zeker inzake goedkeuring afrekening, als aangaande de verlenging van het beheersmandaat aan het kantoor waarbinnen zij bestuurder is.

Dat de klager zelf afwezig was op de A.V. wijzigt dit gegeven niet.

De leden van de U.K. oordelen dat gevorderde maatregel, passend is, waaruit volgt ;

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