

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4130**

Van 21 januari 2022

Dossier : T12895

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars hebben waargenomen zonder te beschikken over een geschreven syndicusovereenkomst. Ook zou hij in het kader van de verkoop van een garage kosten wegens onder andere inlichtingen verschaft aan de notaris hebben aangerekend zonder dat hij beschikte over een overeenkomst die de aanrekening van deze bedragen verantwoordt. Op de zitting verklaart de raadsman van aangeklaagde dat hij het niet eens is met de stelling van de rechtskundig assessor. De voorganger had een contract sinds 1984, er zou dus een contract bestaan. De leden van de Uitvoerende Kamer geven in de beslissing mee dat het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk stelt dat het mandaat van de syndicus niet langer mag zijn dan drie jaar, waarbij een stilzwijgende hernieuwing of verlenging van het mandaat niet mogelijk is. Ook volgt dat de forfaitaire kosten die kunnen worden aangerekend, niet in overeenkomst zijn vastgelegd. Sanctie: een waarschuwing.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier, de tenlastelegging en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

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

De raadsman is het niet eens met de stelling van de rechtskundig assessor.

De wet schrijft voor dat er een mandaat kan worden verleend voor maximum 3 jaar, dan wel dat het om de drie jaar nodig is om een nieuwe overeenkomst te maken. Moet dit een nieuwe overeenkomst zijn, of is een herbevestiging ook mogelijk ?

Daarin verschil ik van mening met de rechtskundig assessor en verwijs ik naar de verslagen van de A.V.'s.

Het was onze voorganger die een contract had sinds 1984.

Aangeklaagde was eerst bediende en stapt nadien in het bedrijf.

In 2018 voorbereiding met oog op de vernieuwing van het contract en onderhandelingen hiertoe met de raad van mede-eigendom.

Corona komt tussen.

Er kan niet gesteld worden dat er geen contract is, dit is er wel.

Op elke A.V. is dit besproken en werd dit verlengd.

Dit is voldoende.

Aangaande de klacht van de eigenaar m.b.t. de verkoop; er werd een lijst van kosten overgemaakt. De lijst is er, we kunnen ze echter niet voorleggen.

Wel problematisch, de lijst van destijds, nodig te indexeren, die kan niet worden overgelegd.

Er werd een ruimte gehuurd te (...), het archief is afgebrand op 6.04.2021.

Niettegenstaande, de prijzen kloppen wel. We konden stukken recupereren.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gevraagd 'online' ?

Waarop werd gerepliceerd, dat dit mogelijk is, doch niet alles kan er in.

Juni 2021 betref vernieuwing van de hardware (zeer belangrijk, zeker na de brand).

De lijst van 1995 werd teruggevonden; waaromtrent wordt gesteld dat de barema's onwettig zijn; weliswaar niet in relatie met cliënt, doch geheel wat betreft het item (Europees rechtelijk) qua prijsafspraken.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt geopperd dat de notarisverplichtingen nog niet in voege waren ten tijde van 1984.

Waarop werd geantwoord dat elk verslag opnieuw opvolging behoeft.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gesteld dat dergelijke redenering niet opgaat voor nieuwe eigenaars.

Waarop werd meegedeeld dat de vorige assessor zich met dezelfde problematiek had ingelaten en dat hierop geen vervolging volgde.

Alsnog, er kan ons niets verweten worden.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt geopperd dat een vernieuwing onderscheiden is aan een verlenging.

Waarop wordt gerepliceerd dat hernieuwing heel dikwijls inhoudt dat men akkoord gaat met hetzelfde contract, zij het mits indexering. Dat hieruit volgt dat er enkel tarieven kunnen aangerekend worden die op de lijst staan. Met de vraag om naar alle beslissingen van de A.V. te kijken. De gemeente (...) zal ons helpen, die zullen immers niet betalen zonder contract?

Waarop een lid van de U.K. de raadsman verzoekt of de gemeente (...) de laatste 3 jaar iets verkocht heeft ?

Waarop negatief werd geantwoord.

Op vraag van een lid van de U.K. wordt verzocht bij welke bank en of die bank nooit naar het contract heeft gevraagd - waarop (...) en (...) werd geantwoord.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **21/01/2022** 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. T12895**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars (...), met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...):

1. minstens in de periode van 1 september 2010 tot en met 29 oktober 2021 het beheer te hebben waargenomen zonder te beschikken over een geschreven syndicusovereenkomst waarin duidelijk de verplichtingen van zowel syndicus als opdrachtgevers staan vermeld, samen met de daaraan gekoppelde tarieven en de lijst van forfaitaire en aanvullende prestaties, hetgeen blijkt uit:

- het contract van syndicus van mede-eigendom d.d.29 juni 1984, afgesloten door de heer (...) met voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;

- uw schrijven d.d. 15 oktober 2021 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

*“Wij hebben reeds op de dagorde van 2020 en 2021 ons nieuw contract geplaatst volgens model van het (...), dit contract werd in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom opgesteld. Doch door Corona zijn beide vergadering (maand april) niet kunnen doorgaan.*

*Het nieuwe contract zal dan ook op de dagorde van de eerstvolgende vergadering staan, deze zal in principe in de maand januari 2022 doorgaan.”*

(inbreuk op artikel 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans artikel 1, 76 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op artikel 3.89 §1 B.W. (oud artikel 577-8 §1 B.W.));

2. in het kader van de verkoop van een garage gelegen in voormelde Vereniging van Mede-eigenaars aan de heer en mevrouw (...) op 25 augustus 2021 195 EUR mutatiekosten bij verkoop, 195 EUR kosten wegens inlichtingen verschaft aan de notaris en 195 EUR kosten wegens inlichtingen verschaft aan de tussenkommende vastgoedmakelaar-bemiddelaar te hebben aangerekend zonder dat u beschikt over een overeenkomst die de aanrekening van deze bedragen verantwoordt, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. omschreven feiten;

- uw schrijven met afrekening d.d. 25 augustus 2021 aan de heer en mevrouw (...);

- het schrijven d.d. 7 september 2021 vanwege de heer en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op artikel 1 en 28 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018).

## **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 gepleegd op de artn. 1 en 78 van de plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans sedert KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, gekend onder de artn. 1, 76

en 78, voorts op art. 28 van voornoemde plichtenleer en op art. 3.89, §1 B.W. (voorheen 577-8, §1 B.W.)

1.

Aangaande het niet beschikken over een geschreven syndicusovereenkomst, samen met de daaraan gekoppelde tarieven en lijst van forfaitaire en aanvullende prestaties.

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, alsook de uiteenzetting ter zitting.

Art. 3.89, §1 B.W. stelt uitdrukkelijk dat het mandaat van de syndicus niet langer mag zijn dan drie jaar, maar kan worden *hernieuwd* door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Het is reeds met ingang van de wetwijziging van 2 juni 2010 (in werking sedert 01.07.2011) dat de wetgever het standpunt bevestigt dat een stilzwijgende hernieuwing of verlenging van het mandaat van de syndicus niet mogelijk is.

In voorliggend dossier kan gezien voornoemde wetwijziging, eerder dan de meer recentere wetwijziging en thans opname in boek 3 van het goederenrecht, allerm minst aanvaard worden als zou een contract anno 1984 blijk geven van een geldig mandaat.

Meer, verlenging is onderscheiden aan hernieuwing.

Een verlenging houdt nimmer nieuwe tarieven in, noch is de facto zomaar indexatie mogelijk.

Wijl hernieuwing effectief en actueel steevast een bewuste keuze en onderhandeling betreft van wie syndicus mag zijn en tegen welke voorwaarden, met eigen en nodig recente schriftelijke en actuele overeenkomst. Dan wel dat er effectief sprake moet zijn van een nieuw contract. Contract dat moet getekend worden en moet kunnen worden overgelegd op vraag;

Aangeklaagde legt dit niet voor.

Meer, de leden van de U.K. moeten aan de hand van het dossier en de overgelegde gegevens, zo ook deze traceerbaar uit de KBO, bemerken dat de overname van een contract op persoonlijke naam, onderscheiden is aan overname middels vennootschap en nog steeds onderscheiden moet genoemd aan een eigen syndicusovereenkomst.

De tenlastelegging wordt weerhouden op grond van de artn. 1, 76, 78 van voornoemde plichtenleer en art. 3.89, §1 B.W.

2.

Aangaande de aanrekeningen zonder overeenkomst:

Overeenkomstig art. 28 mag de vastgoedmakelaar geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst zijn toegestaan.

De leden verwijzen naar wat hierboven is uiteengezet aangaande de nood tot een nieuwe en actuele syndicusovereenkomst, die blijkens ontbreekt.

Waaruit volgt dat de forfaitaire kosten die kunnen worden aangerekend, niet in overeenkomst zijn vastgelegd, en aldus niet kunnen worden gevorderd.

De tenlastelegging op grond van de artn. 1 en 28 wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Aangeklaagde is gehouden zich te conformeren naar de wettelijke en dwingende bepalingen van toepassing op de gedwongen mede-eigendom, zo ook naar de deontologische bepalingen. Aanrekening van kosten die niet in een actueel contract staan, kunnen niet worden opgevorderd.

De leden van de U.K. schrijven de wet niet, nog bepalen zij wat dwingend is, dan wel dat deontologisch aangeklaagde gehouden is zich geheel te conformeren aan de wettelijke bepalingen en in het bijzonder aan de dwingende bepalingen van toepassing op de gedwongen mede-eigendom zoals bepaald in het N.B.W.

Het is ook in die zin dat wat contractueel zou zijn overeengekomen, nog steeds moet overeenstemmen met wat dwingend wettelijk bepaald is; zijnde “hernieuwd” en opnieuw en uitdrukkelijk overeengekomen, onderhandeld en ondertekend, dit is onderscheiden aan loutere verlenging.

Niet de uitvoering van de extra-taken die tegen apart tarief worden voorzien wordt hier ter betwisting gesteld, doch wel de aanrekening ervan en vooral de contractuele vereiste hiertoe, die dient te worden onderhandeld en ondertekend bij hernieuwing.

Aangeklaagde wordt verzocht zich deze inzichten eigen te maken en toe te passen en dienvolgens zich geheel te conformeren naar de dwingende wetgeving.

Op grond waarvan de leden oordelen als volgt, en menen passend;

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