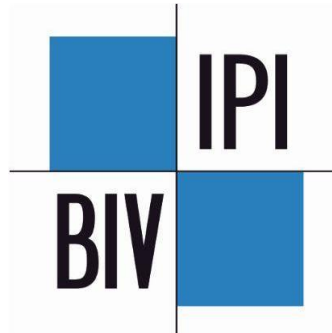


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4024**

**bij verstek**

Van 1 oktober 2021

Dossier : T12272 - T12310 - T12399

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde syndicus wordt opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen omdat hij in het kader van het beheer van verschillende Verenigingen van Mede-eigenaars een ontoereikend juridisch, administratief, financieel en technisch beheer voerde, naliet algemene vergaderingen te organiseren en dossiers over te dragen aan de opvolger. Dit met als bijkomende omstandigheid dat hij reeds voor gelijkaardige inbreuken werd veroordeeld door de Uitvoerende Kamer. Aangeklaagde syndicus verschijnt niet ter zitting. De leden achten het noodzakelijk dat de zwaarst mogelijke sanctie, een schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars wordt uitgesproken.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. Hij verzoekt de Uitvoerende Kamer de persoonlijk verschijning te bevelen van aangeklaagde op de zitting van 3 september 2021.

De Uitvoerende Kamer beveelt in haar beslissing nr. 4010 d.d. 20 augustus 2021 dat aangeklaagde zich persoonlijk dient aan te bieden op 3 september 2021.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 14.20 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt noch wordt vertegenwoordigd.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor deelt mee dat er zal worden overgegaan tot het indienen van een verzoekschrift om bij hoogdringendheid een voorlopige syndicus te laten aanstellen, alsook een vordering tot dwangsom. De rechtskundig assessor geeft aan dat de mede-eigendommen/mede-eigenaars hier in miserie zitten, o.m. een gelijkvloers pand dat niet kan worden verkocht en geheel volgt uit het feit dat de syndicus/aangeklaagde/opgeroepene niet reageert - de kandidaat-koper kan niet blijven wachten. En stelt dat hiertegen hard moet worden opgetreden. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van schrapping zou worden opgelegd.

Ter zitting - spijs de oproeping tot persoonlijke verschijning d.d. 20.08.2021 alvorens recht te doen, verstuurd per aangetekende post op 24.08.2021 - verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01/10/2021** 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. T12272

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw gelegen te (...), te hebben nagelaten de afhandeling van een schadedossier met betrekking tot vochtschade in het appartement nr. 11 op te volgen en over te gaan tot doorstorting van de schadevergoeding aan de schadelijder, de heer (...), hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 19 januari 2021 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de factuur met n. 2020013 d.d. 25 augustus 2020 vanwege (...) aan mevrouw (...) gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 18 februari 2021 en 26 april 2021 en ondanks aangetekend schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 30 maart en 26 april 2021 nalaat enig inhoudelijk verweer te voeren;

- bij beslissing nr. 3304 d.d. 18 mei 2018 door de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het kader van het dossier T9264 wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met 2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaar, met als overweging:

*“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.*

[...]

*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.”;*

- bij beslissing nr. 3566 d.d. 23 augustus 2019 door de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het kader van de dossiers T9124, T10269 en T10341 wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met 1 week effectieve schorsing met als bijkomende sanctie het volgen van opleidingen ten belope van 37 uren, bevestigd door de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing nr. 1371 d.d. 15 januari 2020, met als overweging:

*“De leden van de U.K. bemerken de verzwarende omstandigheid dat aangeklaagde eerder bij beslissing van de U.K. d.d. 18 mei 2018 voor het voeren van een niet-correct financieel beheer werd gesanctioneerd met een schorsing van twee weken met uitstel gedurende drie jaar.*

*De uitvoering van die beslissing vormt geen element dat hier moet worden beoordeeld, doch is wel aanwijzend dat het eerder verleende uitstel op de maatregel tot schorsing, niet het juiste effect heeft mogen beogen.”;*

- bij beslissing nr. 1344 d.d. 22 oktober 2019 door de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het kader van de dossiers T9933 en T10197 wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met twee maanden schorsing waarvan één maand effectief en één maand met uitstel gedurende vijf jaren, met als overweging:

*“Strafmaat:*

8.

*Zoals voorheen gesteld is appelland zeker geen ongekende meer en begaat telkens dezelfde inbreuken.*

*Waar de huidige feiten een herhaling uitmaken van vorige inbreuken dient een ernstige tuchtsanctie te worden opgelegd waarbij een schorsing van twee maanden terecht wordt weerhouden zoals opgelegd door de Uitvoerende Kamer.*

*Waar evenwel appelland een milde toepassing vordert van de Plichtenleer wordt hem de gunst van één maand uitstel toegekend.”*

(inbreuk op de artikelen 1, 44 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°, 5° en 6° B.W.).

### **Dossier nr. T12310**

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars van de (...), met ondernemingsnummer (...), te hebben nagelaten de gegevens van de mede-eigenaars aan de Raad van Mede-eigendom over te maken, en dit ondanks dat de Raad van Mede-eigendom hiertoe verzocht met het oog op het overmaken van het jaarverslag aan de mede-eigenaars, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 15 februari 2021 vanwege de heer Raad van Mede-eigendom van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 2 maart 2021 en 26 april 2021 en ondanks aangetekend schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 30 maart en 26 april 2021 nalaat enig inhoudelijk verweer te voeren

(inbreuk op de artikelen 1, 44 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, 16° B.W.).

### **Dossier nr. T12399**

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

3. een ontoereikend juridisch, technisch, administratief en financieel beheer te hebben gevoerd, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 16 maart 2021 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 1 april 2021 en ondanks aangetekend schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 26 april 2021 nalaat enig inhoudelijk verweer te voeren;

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds:

- bij beslissing nr. 3304 d.d. 18 mei 2018 door de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het kader van het dossier T9264 wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met 2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaar, met als overweging:

*“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.*

[...]

*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.”;*

- bij beslissing nr. 3566 d.d. 23 augustus 2019 door de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het kader van de dossiers T9124, T10269 en T10341 wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met 1 week effectieve schorsing met als bijkomende sanctie het volgen van opleidingen ten belope van 37 uren, bevestigd door de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing nr. 1371 d.d. 15 januari 2020, met als overweging:

*“De leden van de U.K. bemerken de verzwarende omstandigheid dat aangeklaagde eerder bij beslissing van de U.K. d.d. 18 mei 2018 voor het voeren van een niet-correct financieel beheer werd gesanctioneerd met een schorsing van twee weken met uitstel gedurende drie jaar.*

*De uitvoering van die beslissing vormt geen element dat hier moet worden beoordeeld, doch is wel aanwijzend dat het eerder verleende uitstel op de maatregel tot schorsing, niet het juiste effect heeft mogen beogen.”;*

- bij beslissing nr. 1344 d.d. 22 oktober 2019 door de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het kader van de dossiers T9933 en T10197 wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met twee maanden schorsing waarvan één maand effectief en één maand met uitstel gedurende vijf jaren, met als overweging:

*“Strafmaat:*

8.

*Zoals voorheen gesteld is appellant zeker geen ongekende meer en begaat telkens dezelfde inbreuken.*

*Waar de huidige feiten een herhaling uitmaken van vorige inbreuken dient een ernstige tuchtsanctie te worden opgelegd waarbij een schorsing van twee maanden terecht wordt weerhouden zoals opgelegd door de Uitvoerende Kamer.*

*Waar evenwel appellant een milde toepassing vordert van de Plichtenleer wordt hem de gunst van één maand uitstel toegekend.”*

(inbreuk op de artikelen 1, 44 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, 3°, 4°, 5°, 6°, 14° en 18° B.W.);

4. te hebben nagelaten gevolg te geven aan het aangetekend verzoek van mede-eigenaars (...) en (...) tot het organiseren van een Buitengewone Algemene Vergadering; hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 16 maart 2021 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het aangetekend schrijven d.d. 13 november 2021 vanwege de heer (...) en de heer (...) aan u gericht;

- het feit dat er op heden geen bewijs van organisatie door u van deze gevraagde Bijzondere Algemene Vergadering voorligt;

- het feit dat u ondanks schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 1 april 2021 en ondanks aangetekend schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 26 april 2021 nalaat enig inhoudelijk verweer te voeren;

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds bij beslissing nr. 3566 d.d. 23 augustus 2019 door de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het kader van het dossier T10341 wegens gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met 1 week effectieve schorsing met als bijkomende sanctie het volgen van opleidingen ten belope van 37 uren, bevestigd door de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing nr. 1371 d.d. 15 januari 2020 (inbreuk op de artikelen 1, 44 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 §2 B.W.);

5. in de periode van 5 januari 2021 tot heden te hebben nagelaten het beheerdossier binnen de 30 dagen over te dragen aan uw opvolger, de heer (...), hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 16 maart 2021 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- punt 2 en punt 3 van het verslag van de Algemene Vergadering van 5 januari 2021 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;
- het dat er op heden geen bewijs van overdracht van het beheerdossier aan uw opvolger voorligt;
- het feit dat u ondanks schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 1 april 2021 en ondanks aangetekend schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 26 april 2021 nalaat enig inhoudelijk verweer te voeren;

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds:

- bij beslissing nr. 3208 d.d. 12 januari 2018 door de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars voor gelijkaardige feiten werd veroordeeld tot de sanctie van berisping;
- bij beslissing nr. 1344 d.d. 22 oktober 2019 door de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars voor gelijkaardige feiten werd veroordeeld tot de sanctie van twee maanden schorsing waarvan één maand effectief en één maand met uitstel gedurende vijf jaren, waarbinnen geen nieuwe feiten kunnen worden gepleegd, hierbij overwegende:

*“Strafmaat:*

8.

*Zoals voorheen gesteld is appelland zeker geen ongekende meer en begaat telkens dezelfde inbreuken.*

*Waar de huidige feiten een herhaling uitmaken van vorige inbreuken dient een ernstige tuchtsanctie te worden opgelegd waarbij een schorsing van twee maanden terecht wordt weerhouden zoals opgelegd door de Uitvoerende Kamer.*

*Waar evenwel appelland een milde toepassing vordert van de Plichtenleer wordt hem de gunst van één maand uitstel toegekend.”*

(inbreuk op artikel 1, 44 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, 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 verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de deontologie en de wetgeving in diverse dossiers, respectievelijk:

T12272: VME (...), artn. 1, 44, 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en art. 577-8 § 4, 4°, 5°, 6° B.W.

T12310: VME Res. (...), artn. 1, 44, 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en art. 577-8 § 4, 16° B.W.

T12399: VME Res. (...), artn. 1, 44, 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en art. 577-6 § 2 B.W., art. 577-8 § 4, 3°, 4°, 5°, 6°, 9°, 14° en 18° B.W.

De leden pogen de dossiers zo goed als mogelijk onderscheiden te behandelen in volgorde zoals opgenomen in de oproeping, in beoordeling en dit met oog voor duidelijke leesbaarheid.

T12272:

De aanklacht luidt hier het niet opvolgen van een schadegeval in het appartement nr. 11 en het niet over te gaan tot doorstorting van de schadevergoeding aan de schadelijder, Dhr. (...).

De klacht van Dhr. (...) gaat gepaard met de outprint van de e-mail van aangeklaagde die eertijds garandeert dat de verzekeringsmaatschappij ervoor instaat en het eerstdaags zal storten of al gestort heeft.

Voorts, aangeklaagde middels bericht dd. 23.10.2020, de klager meedeelt dat het bedrag overgeschreven werd à 80 % excl. BTW, en bij voorleggen van herstelfactuur het restsaldo zal worden uitbetaald, dat de VME instaat voor de vrijstelling.

De factuur aan Dhr. (...) dateert van 25.08.2020.

Bij gebreke aan enige toelichting ter zake moet gesteld en aangenomen worden dat aangeklaagde niet passend reageert en zijn taak als syndicus niet uitvoert.

Er is de mededeling van de klacht met vraag en uitnodiging tot het voeren van verweer en de mogelijkheid om dienstige stukken ter verweer mee te delen vóórafgaand oproeping.

Geen van de uitnodigingen hiertoe leverde resultaat op.

Ter zitting evenmin enige toelichting.

De klacht (dd. 19.01.2021) dateert van ruim ná de mededelingen die blijkens geen effectieve uitvoering mochten kennen. Voorts blijkt lopend het onderzoek geen verdere berichtgeving, noch enige toelichting, uitleg of stavingsstuk.

De inbreuk op de artn. 1, 44, 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en art. 577-8 §4, 4°, 5°, 6° B.W. wordt weerhouden.

T12310:

De aanklacht luidt hier dat aangeklaagde de Raad van de Mede-eigendom niet de gegevens van de mede-eigenaars heeft toegestuurd teneinde hen het jaarverslag over te maken.

Middels klacht d.d. 15.02.2021 geeft de Raad van Mede-eigendom van de Residentie (...) te kennen dat ingevolge de coronamaatregelen, zij de 80 mede-eigenaars willen informeren via mail of postadres - en aldus bij gebreke aan het krijgen van die gegevens hiertoe in de onmogelijkheid zijn.

De Raad van Mede-eigendom geeft in haar klacht aan dat aangeklaagde hen per 23.07.2020 had geantwoord hierop niet te kunnen ingaan, nimmer verder heeft gereageerd op het aandringen, dit met uitdrukkelijke verwijzing naar art. 577-8 §4, 16° B.W.

Voorts dat deze ten zeerste betreuren dat een nauwgezette samenwerking met de syndicus niet meer mogelijk is.

Ook in huidig dossier, spijs meerdere brieven tot uitnodiging (inclusief aangetekend) mocht de rechtskundig assessor lopend het onderzoek geen respons ontvangen.

Middels e-mail d.d. 04.08.2021 van Mter. (...) als raadsman van de N.V. (...), eigenaar van een shoppingcenter in het betreffend gebouwencomplex, wordt het BIV ingelicht dat de syndicus nalaat enige prestaties uit te voeren.

Het is middels de mail van 04.08.2021 dat tevens het vonnis van 21.05.2021 van de Vrederechter te (...) wordt overgemaakt - dit betreft de aanstelling van een voorlopig syndicus met opdracht om de wettelijke taken van syndicus te vervullen - lopende de schorsingsperiode van de huidige syndicus voortvloeiend uit een eerdere tuchtbeslissing - alsook een buitengewone vergadering bijeen te roepen met als agendapunt ; het ontslag van de huidige syndicus en de aanstelling van een nieuwe syndicus.

De Vrederechter geeft in zijn beslissing dd.; 21.05.2021 aan:

*‘De raadsman van verwerende partij verklaart zich te gedragen naar de wijsheid van de rechtbank.*

*Gelet op de schorsing van de huidige syndicus, voor de zoveelste keer op rij overigens, komt de vordering gegrond voor. Het past een syndicus aan te stellen uit (...), gelet op de ligging van het gebouw.’*

De leden van de U.K. bemerken de ernst van de tekortkoming en de impasse die een niet-uitvoering van de taak als syndicus teweegbrengt voor de mede-eigenaars.

Ook in voorliggend dossier, geen en nihil verweer door aangeklaagde, bij gebreke waarvan de inbreuk op de artn. 1, 44, 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en art. 577-8 §4, 16° B.W. wordt weerhouden.

T12399:

De aanklacht in voorliggend dossier betreft een ontoereikend juridisch, technisch, administratief en financieel beheer te hebben gevoerd, alsook nagelaten te hebben gevolg te hebben gegeven aan het aangetekend schrijven van Dhr. (...) en (...) tot het organiseren van een B.A.V., voorts nagelaten te hebben in de periode vanaf 5.1.2021 tot heden (datum oproeping 25.05.2021) het beheerdossier binnen de 30 dagen te hebben overgedragen.

De klacht d.d. 16.03.2021 betreft o.m.: het niet uitvoeren van de dagelijkse taken, onvoldoende beschikbaarheid, dossier verwarming dat niet wordt opgevolgd, probleemstelling A.V. 2020 (geen correcte bijeenroeping) ; met gevolg : geen A.V., geen goedkeuring rekeningen, geen goedkeuring begroting, geen bijeenroeping 2<sup>e</sup> A.V. en geen enkele reactie om dringend een virtuele B.A.V. te organiseren ; spijs meerdere brieven (inclusief aangetekend).

Ook hier blijft enig verweer/reactie van aangeklaagde uit.

Ook hier moet, bij gebreke aan andere elementen ter verweer, worden aangenomen dat de klacht waarachtig is; te meer een nieuwe syndicus werd aangesteld, die blijkens de nalatigheid van



aangeklaagde het beheerdossier niet mocht ontvangen - wijl deze werd benoemd bij A.V. van 05.01.2021.

De inbreuk op artn. 1, 44, 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en art. 577-6 §2 B.W., art. 577-8 §4, 3°, 4°, 5°, 6°, 9°, 14° en 18° B.W. wordt weerhouden.

### 3. STRAFMAAT:

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

Er is de oproeping tot verschijning geweest voor de zitting van 20.08.2021.

Er is de beslissing tot persoonlijke verschijning voor de zitting van 03.09.2021 bij beslissing alvorens recht te doen d.d. 20.08.2021, teneinde aangeklaagde uitdrukkelijk de mogelijkheid te geven 'gehoord' te worden en diens verweer te kunnen voeren, vooral - per mede-eigendom – diens verweer/verdediging, toe te lichten.

Er wordt verwezen naar het weerhouden van de inbreuken die niet één, niet enkele, maar meerdere VME's in beheer door aangeklaagde te beurt vallen.

Steeds en steevast luidt de alarmbel door de in de steek gelaten mede-eigenaars : diens nalatigheid om de taken naar behoren en in overeenstemming met de dwingende wetgeving ter zake uit te voeren.

Met dien verstande dat inmiddels minstens één VME een uitspraak van de Vrederechter heeft bekomen met aanstelling van een voorlopig syndicus.

Of hoe het falend beheer mede-eigenaars noodzaakt om aangeklaagde af te zetten opdat het beheer van de VME eindelijk treffelijk zou kunnen worden opgenomen en waargenomen en de mede-eigenaars houdt tot dwingende stappen middels tussenkomst van de Vrederechter.

De insteek van de rechtskundig assessor is correct; het is miserie voor de mede-eigenaars.

Voorts moet gesteld dat het vertrouwen welk aangeklaagde ooit genoot met oog op aanstelling grovelings geschonden t.a.v. de door hem gemandateerde mede-eigenaars moet worden genoemd.

Het citeren van vele voorgaande beslissingen is mogelijk, doch pertinent benoemen van huidige tekortkomingen hierboven uiteengezet, wordt verkozen boven bladvulling.

Derwijze dat de eerdere beslissingen niet in vraag moeten worden gesteld, doch wel dat aangeklaagde er opnieuw en verder ronduit en algeheel in meerdere VME's zijn broek aan veegt op een ongeoorloofde wijze, strijdig met de wetgeving en regelgeving, met de gevolgen voor de mede-eigenaars.

Dat de titel en erkenning van 'syndicus' staat voor iemand die de dwingende wetgeving kent, toepast en uitvoert op correcte wijze, quod non in casu.

Het is werkelijk en ronduit een ware schande dat aangeklaagde alsnog de erkenning geniet, nu deze zijn taken niet uitvoert, evenmin het Instituut te woord staat.

Dat aangeklaagde inmiddels al/niet zijn weglating heeft gevraagd en poogt om via een sluiptocht de zondvloed aan klachten en tuchtbeslissingen te ontlopen, is wijzend in zijn hoofd. Wetgeving is wat ze is, het vorderingsrecht zoals gelibelleerd is en blijft overeind.

De leden achten het noodzakelijk dat de zwaarst mogelijke sanctie wordt uitgesproken.

**OP DEZE GRONDEN  
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofd van de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofd de sanctie op van **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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 het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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

Zegt voor recht dat het de plicht is van de heer (...) om op grond van art. 21§1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017), de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert, **per aangetekend schrijven binnen de 15 dagen** vanaf het in kracht van gewijsde gaan van de beslissing, te informeren over de opgelopen sanctie; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen naar aanleiding van de schrapping.

De niet-naleving hiervan is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping en desgevallend nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.

(...)