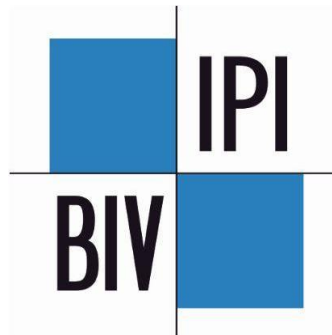


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4230**

Van 2 september 2022

Dossier : T13317

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou zich schuldig hebben gemaakt aan belangenvermenging door in een mede-eigendom, waarvan hij via zijn vennootschap ook bouwheer is, en waarbinnen hij mede-eigenaar is, hebben nagelaten conform de basisakte een bijzondere mandataris te laten aanstellen om tot oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan en in de plaats zelf vanuit zijn vastgoedkantoor een brief naar alle mede-eigenaars te hebben verzonden met de vraag om via brief akkoord te gaan met de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. De leden van de Uitvoerende Kamer erkennen het schuldinzicht van de aangeklaagde en leggen een waarschuwing als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor schetst dat er 3 spelers betrokken zijn: (...) als syndicus, (...) als bouwheer waarvan aangeklaagde de bestuurder is en aangeklaagde die voorts zelf eigenaar is van 3 appartementen (thans nog 1). Er is een hoogoplopende discussie in de VME, problemen met de oplevering van de gemene delen en de privatieve delen (deze laatste zijn hierin niet relevant). Op de A.V. van 21.01 en 11.02 werd met een meerderheid van 88,9 % van de aandelen mandaat gegeven aan de syndicus voor voorlopige oplevering. In zijn hoedanigheid als eigenaar van 3 appartementen stemde aangeklaagde mee. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vindt dit niet kunnen, verwijst naar de akte van 9.06.2020, de clausele syndicus/bouwpromotor, dat deze zich moet onthouden en dat een bijzondere mandataris moet aangesteld (staat in de statuten) en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd, meer 3 uur vorming inzake mede-eigendom.

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

Het klopt.

De rechtskundig assessor moet worden bijgetreden, het wringt met de clausele in de authentieke akte. Er is nu een bijzondere mandataris aangesteld. Er werd een B.A.V. bijeengeroepen; waarop een lijst met meerdere opmerkingen en offertes (...).

(...) werd aangesteld.

De lijst werd goedgekeurd.

Op de vorige A.V. werd al verzocht om de opmerkingen mee te delen.

Aangeklaagde was niet te kwader trouw.

Aangeklaagde had geen slechte bedoelingen.

Belangenconflicten moeten vermeden, zeker gezien de conflictueuze situatie.

De voorlopige oplevering is nu OK.

Enkel nog wat pictogrammen die moeten geplaatst worden, dit zal geregeld worden tegen 31.08.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: op de B.A.V. was u aanwezig Mter. (...).

Is het binnen de VME nu aan het koelen ?

Waarop de raadsman meedeelde dat de 3 kleine puntjes tegen 31.08 zullen opgelost worden.
Er blijft wrok van 1 partij.
Het was een rustige vergadering.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **02/09/2022** 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. T13317

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar u te hebben schuldig gemaakt aan belangenvermenging door in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...), met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...), residentie waarvan u via vennootschap (...) ook bouwheer van bent en waarbinnen u mede-eigenaar bent, te hebben nagelaten conform de basisakte een bijzondere mandataris te laten aanstellen om tot oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan en in de plaats zelf vanuit uw vastgoedkantoor (...) een brief naar alle mede-eigenaars te versturen met de vraag om via brief akkoord te gaan met de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 7 februari 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- p. 11 van de aankoopakte van appartement 2.3 binnen voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;
- het Proces-Verbaal d.d. 29 oktober 2021 van voorlopige oplevering app. 2.3, huisnr. 8/0203 binnen voormelde Vereniging van Mede-eigenaars, door u ondertekend namens bouwheer (...);
- punt 3 van het verslag van de schriftelijke Algemene Vergadering 2022 d.d. 21 januari 2022 – 11 februari 2022 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;
- uw schrijven d.d. 7 maart 2022 aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op de artikelen 1 en 39 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 begaan op de artn. 1 en 39 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

De vaststellingen van de belangenvermengingen door aangeklaagde als eigenaar/syndicus/bouwheer in de VME (...) blijken uit de stukken aanwezig in het dossier, alsook uit de erkenning ter zitting, zo ook de uitdrukkelijke erkenning in conclusie (concluant betwist de inbreuk niet).

Het is onmiskenbaar dat aangeklaagde in elk van zijn hoedanigheden gehouden is zich te conformeren naar de basisakte; meer bepaald tot de aanstelling van een bijzonder mandataris met oog op oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De inbreuk wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier.

Blijkens is de inkeer er gekomen met de tijd en dit ná de klacht, ná de eigen persoonlijke repliek door aangeklaagde.

Eerst stellen dat hij persoonlijk geïncrimineerd wordt en de aanklacht laster en eerroof uitmaakt. Stellen dat hij geen fouten heeft begaan. Stellen dat hij meende genoeg te hebben met een uitdrukkelijke beslissing van de A.V. en de clause in de koopakte uit het oog was verloren.

Een conflict komt er niet van dag op dag, is ook niet opgelost van dag tot dag.

Waar binnen de VME aangeklaagde meerdere hoedanigheden inneemt van mede-eigenaar, syndicus en bouwheer is hij als professioneel gehouden élk belangenconflict te vermijden.

De oorzaken van het conflict en de bloei ervan zullen niet louter de klager kunnen worden toegerekend.

De leden vernemen het initiatief tot remediëring en menen dat dit inzicht en effectief actie ondernemen, getuigt van de goede wil, op grond waarvan de leden het passend achten om mild te oordelen.

Echter en onverminderd - met nodig signaal - oproepend opdat aangeklaagde zijn les heeft geleerd en nimmer nog zal verleid worden tot dergelijke belangenvermenging; zich houdt aan de basisakte/aankoopaktes.

Op grond waarvan de leden van de U.K. oordelen als 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.**

(...)