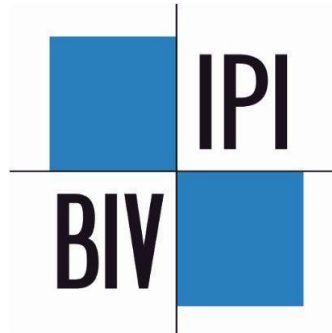


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4233**

Van 2 september 2022

Dossier : T13056

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus wordt verweten na stopzetting van de syndicusopdracht in een mede-eigendom nog diverse facturen te hebben overgemaakt, met betrekking op het afgesloten boekjaar. De leden van de Uitvoerende Kamer erkennen dat er te laat werd gefactureerd, waardoor er geen sprake kan zijn van een correcte afrekening. Sanctie: een berisping.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De tweede plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in haar vordering. De tweede plaatsvervangend rechtskundig assessor verwijst naar de gegevens in het dossier; ná overdracht prestaties laattijdig te hebben gefactureerd. Mevr. is opgeroepen op grond van de artn. 1 en 78 van de Plichtenleer. Dit is een deontologische inbreuk, boekjaren werden afgesloten en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping wordt opgelegd.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

1 opmerking: de A.V. zou de afrekeningen hebben goedgekeurd, dat was niet gebeurd. De facturatie gebeurde bij overdracht. De afrekeningen 2020-2021 werden opgesteld nadat reeds opzeg was gegeven. Het was moeilijk coherent beheer te voeren (betalingsproblemen met de eigenaars). Cfr. vorige syndicus. Zowel blokpolis/nutsvoorzieningen, reden waarom de eigen rekeningen werden uitgesteld tot op het laatst.

Ze heeft het niet van de rekening gehaald.

Wel meegegeven.

Diverse rappels en geen reactie.

De zaak werd geregeld, alle facturen werden betaald.

De prestaties zijn wel degelijk geleverd.

De factuur kon mogelijk vroeger; doch verwijzend naar de omstandigheden zoals eerder geschetst (4 kavels, 1 mede-eigenaar die niet betaald, nodig recuperatie extra bij anderen - taak wel volbracht ondanks de liquide problematiek).

Dit is niet strijdig met de eer en waardigheid, er is geen wettelijke bepaling geschonden.

De bewijskracht van de factuur, ingevolge laattijdigheid, dat is iets anders.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt de raadsman de vraag gesteld naar de deontologie die maakt dat er jaarlijks afrekeningen moeten gemaakt.

26.5.20 is het RIO bezorgd aan de eigenaars.

De facturatie inderdaad iets te laat.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt nader toelichting verzorgd; aangeklaagde heeft geen facturen aan zichzelf betaald ?

Klopt.

Recentelijk zijn alle facturen voldaan.

Op burgerlijk vlak zijn alle punten afgerond.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gevraagd of de syndicus de wanbetalers heeft aangemaand ?

Waarop verwezen werd naar het stukkenbundel, vb. naar (...).

Het is een klein gebouw, 4 kavels.

Als 1 mede-eigenaar niet betaald, dan heeft dit een grote repercussie.

Het betalen van de eigen facturen werd uitgesteld naar een latere datum, gezien de financiële krapte.

Op tussenkomst van de tweede plaatsvervangend rechtskundige assessor: het is een klacht van de huidige syndicus, het betreffen facturen van verschillende boekjaren; er zijn inmiddels verschillende nieuwe eigenaars.

Waarop een lid van de U.K. oppert dat aangeklaagde de facturen had kunnen opmaken, eventueel met uitstel van betaling.

Waarop werd meegegeven dat er met de nieuwe syndicus tot een akkoord werd gekomen; de prestaties werden geleverd.

Er is intern een regeling getroffen.

Ze werd gedagvaard, maar werd al geregeld voor de zitting.

Geen intresten en geen rechtsplegingsvergoeding werd gevorderd.

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. T13056

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars (...), met ondernemingsnummer (...), de eer en waardigheid die inherent zijn aan het beroep van vastgoedmakelaar te hebben geschonden en een niet-correct financieel en juridisch beheer te hebben gevoerd door bij de overdracht van het beheerdossier op 21 december 2021, na stopzetting van uw syndicusopdracht, nog diverse facturen die werden opgesteld op 21 december 2021 maar betrekking hebben op prestaties geleverd in de periode 12 maart 2020 tot 30 november 2021 te hebben overgemaakt, te weten prestaties voor:

- de opmaak van een Reglement van Inwendige Orde;

- rappelkosten d.d. 9 juni 2020 en 5 augustus 2020 aan consoorten (...);

- rappelkosten d.d. 18 januari 2021 aan consoorten (...);

- rappelkosten d.d. 15 december 2020, 16 januari 2021 en 16 juni 2021 aan consoorten (...);

- de organisatie van een Buitengewone Algemene Vergadering op 12 maart 2020;
- de inschrijving van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars in de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- de opmaak van de afrekening van het boekjaar 2018-2019;
- het toezenden per post van het boekjaar 2019/2020;

en dit met de omstandigheid dat het boekjaar van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars loopt van 1 december t.e.m. 30 november, hetgeen blijkt uit:

- uw syndicusovereenkomst d.d. 12 maart 2020 met voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;
- de mail d.d. 16 februari 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;
- de mail d.d. 23 februari 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;
- uw factuur nr. 2021-0868 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0869 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0870 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0871 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0872 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0873 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0874 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0875 d.d. 21 december 2021;
- uw factuur nr. 2021-0876 d.d. 21 december 2021;
- het aangetekend schrijven d.d. 10 februari 2022 vanwege Mter. (...) van (...) ADVOCATEN aan de voormelde Vereniging van Mede-eigenaars gericht

(inbreuk op de artikelen 1 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 §5, 2° en 3° 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 haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 78 van de Plichtenleer en op art. 3.89 §5, 2° en 3° B.W.

Aangeklaagde was syndicus in de VME (...).

Een syndicusovereenkomst hiertoe ligt voor en dateert van 12 maart 2020.

Het dossier werd op 21 december 2021 aan de syndicus (mede-eigenaar) overgedragen. Samen met de facturatie (9 facturen) ná stopzetting; alle facturen betroffen prestaties geleverd in de periode van 12.03.2020 tot 30.11.2021.

Dan wel dat moet gesteld dat gelet op de afsluiting van het boekjaar van de VME op 30 november 2020, deze prestaties er niet konden in verwerkt zitten; het boekjaar in wezen aldus een fout beeld verschaft.

Aangeklaagde heeft aangemaand en procedure ingezet tot het bekomen van betaling van voornoemde 9 facturen.

In deze moet gesteld dat de U.K. het burgerlijk aspect niet behandeld, doch wel het deontologische aspect.

In verwijzing naar art. 3.89 §5, 2° en 3° B.W. betreft dit het beheer van het vermogen van de VME.

Eveneens behelst dit een correct en volledig beeld per boekjaar; prestaties geleverd en aan te rekenen dienen a.h.w. daarin vervat te moeten zitten.

Met prestaties geleverd, doch pas aangerekend ná/samen met overdracht op 21.12.2021 kan dit niet worden gesteld als zou dit het geval zijn.

Concreet, er werd te laat gefactureerd. Er kan geen sprake zijn van een correcte afrekening.

De inbreuk op de artn. 1 en 78 van de Plichtenleer en art. 3.89, §5, 2° en 3° B.W. wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Zoals gesteld is het laattijdig opmaken van de facturatie één aspect; het beheer, de nood tot opmaak correcte afrekening van de VME geeft zodoende een vertekend beeld.

Dit is niet overeenstemmend met het beheer te voeren binnen de VME.

De nieuwe syndicus is op die manier weeralom behelst met moeilijke opstart van boekhouding.

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 mevrouw (...).

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

Legt mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

(...)