

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4401**

**bij verstek**

Van 4 augustus 2023

Dossier: T14024

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus moet zich voor de Uitvoerende Kamer verantwoorden aangezien hij in het kader van het beheer van een Vereniging van Mede-eigenaars nagelaten zou hebben medewerking te verlenen aan de rekeningcommissaris bij de uitoefening van diens controletaak, een ontoereikend technisch beheer te hebben gevoerd, de mede-eigenaars niet op de hoogte hebben gehouden van de totaalrenovatie van het terras, en zijn gegevens niet hebben gepubliceerd in het gebouw. Aangeklaagde reageert niet op de briefwisseling van de rechtskundig assessor, en verschijnt ook niet op de zitting. Er zijn aldus geen gegevens in het dossier voorhanden de aanklachten tegenspreken, de U.K. legt de aangeklaagde 1 maand effectieve schorsing als sanctie op.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 22 maart 2023 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 5 mei 2023** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 11.40 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt, noch wordt vertegenwoordigd.

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

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor wijst op het gegeven dat aangeklaagde fungeerde als syndicus in de VME te (...) en medewerking weigert aan de rekeningcommissaris. De mede-eigenaars die vervolgens niet op de hoogte zijn van een totaalrenovatie van het terras. Enige gegevens/ publicatie wie syndicus is in het gebouw zijn niet aan te treffen. Voorts geen antwoord aan de rechtskundig assessor.

Wijzend op het tuchtrechtelijk verleden in hoofde van aangeklaagde, waaronder berisping wegens het niet accuraat juridisch, administratief en financieel beheer; voorts een schorsing, doch niet definitief en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 31 dagen effectief wordt opgelegd, meer vormig ten belope van 3 uur aangaande boekhouding.

Ter zitting 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 **04/08/2023** 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. T14025

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars gelegen te (...) te hebben nagelaten medewerking te verlenen aan de rekeningcommissaris bij de uitoefening van diens controletaak, een ontoereikend technisch beheer te hebben gevoerd, te hebben nagelaten de mede-eigenaars op de hoogte te houden van de totaalrenovatie van het terras, en te hebben nagelaten uw gegevens te publiceren in het gebouw, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 27 oktober 2022 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het aangetekend schrijven d.d. 28 september 2022 vanwege de mede-eigenaars van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars aan u gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 10 november 2022, 6 januari 2023 en 30 januari 2023 en aangetekend schrijven d.d. 16 december 2022 en 6 januari 2023 nalaat inhoudelijk te antwoorden op de aantijgingen vervat in het schrijven d.d. 27 oktober 2022 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op de artikelen 1, 12, 44, 78 en 81 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, op artikel 3.89 §2 B.W., op artikel 3.89 §5, 1° en 2° B.W. en op artikel 3.91 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 gepleegd op de artn. 1, 12, 44, 78 en 81 van de

Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 3.89 §2 B.W., art. 3.89 §5, 1° en 2° B.W en op art. 3.91 B.W.

Het betreft de klacht d.d. 27/10/2022, over de periode april 2021 tot oktober 2022 - waarbij de klager duidt op het ontbreken van antwoord door aangeklaagde op de mails/telefoons.

Het niet verlenen van medewerking aan de rekeningcommissaris, niettegenstaande een totaalrenovatie van het terras gaande is en deze geen controle geniet op de betalingen verricht door mede-eigenaars en de aanwending van de gelden. Noch op wie als aannemer verder uitvoering zal geven, tegen wanneer en tegen welke kost ?

Waarop aangeklaagde middels schrijven van 10 november 2022 door de rechtskundig assessor verzocht werd om schriftelijke standpuntinname.

Met herhaling hiervan per aangetekend schrijven d.d. 16 december 2022 en 6 januari 2023.

Een blanco schrijven werd ontvangen op 30 januari 2023 door aangeklaagde; met expliciete mededeling hiervan en verzoek tot berichtgeving, o.m. op 30 januari 2023.

Aangeklaagde deelt op 6 februari mee vanaf 7 februari terug op kantoor te zijn en antwoord te leveren.

Antwoord is voorts nihil en ter zitting, volgend op de oproeping, laat aangeklaagde verstek.

Er zijn aldus geen gegevens voorradig in het dossier die in hoofde van aangeklaagde duiden op:

- publicatie van de gegevens van de syndicus in het gebouw;
- medewerking aan rekeningcommissaris;
- toereikend beheer technisch en mede-eigenaars op hoogte houden van de totaalrenovatie van het terras.

De leden van de U.K. kunnen gelet op bovenstaande enkel uitgaan van de aangebrachte gegevens middels klacht en weerhouden de inbreuken jegens aangeklaagde, zoals opgenomen in de oproeping.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de vordering van de rechtskundig assessor en de uiteenzetting hierboven.

Eén en ander loopt niet zoals het behoort.

Zoveel is duidelijk.

Wat allemaal exact, is blijkens de syndicus/aangeklaagde, zelf niet meer eigen.

Weliswaar voert deze beheer in naam en voor rekening van de VME te (...) en is gehouden tot uitvoering van zijn taak op een gedegen manier; dit in naleving van de artikelen zoals opgelegd middels de dwingende wetgeving op de gedwongen mede-eigendom, als in naleving van de artikelen van de plichtenleer voornoemd.

Er ontgaat aangeklaagde blijkens meer dan één mail; niet enkel die van de mede-eigenaars die toch een aantal keer zou zijn verzonden; doch ook de briefwisseling van de rechtskundig assessor waarop enig inhoudelijk antwoord nihil te noemen is.

Voornoemd getuigt allerminst van enig professioneel optreden en is schadelijk voor het imago van de vastgoedmakelaar syndicus.

Het is voorts niet de eerste maal dat aangeklaagde gehouden is tot respons aan zijn tuchtrechtelijk overste en dit volgend op eerdere maatregel.

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 **bij verstek**.

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 **1 maand effectieve schorsing, 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 gedurende voornoemde periode, 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.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren specifiek aangaande boekhouding binnen de gedwongen mede-eigendom**, die dienen uitgevoerd na datum van uitspraak, bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 31 december 2023** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

**Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van aangeklaagde te worden overgemaakt.**

(...)