

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2952**

Van 10 juni 2016

Dossier : T(...)

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

Samenvatting:

De syndicus werd verweten ongeoorloofde druk uit te oefenen op de vereniging van mede-eigenaars om een agendapunt goed te keuren op de algemene vergadering. Ter zitting bleek dat het om een lang aanslepende bespreking gaat omtrent een probleem van betonrot dat dringend moet aangepakt worden, anders dreigen de (financiële) gevolgen voor de mede-eigenaars zeer groot te worden. De syndicus handelde in het belang van de mede-eigenaars en dit handelen maakt geen inbreuk uit op de deontologie.

(...)

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. T(...)

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de residentie (...), gelegen te 8660 De Panne, (...), ongeoorloofde druk te hebben uitgeoefend op de mede-eigenaars om op de Bijzondere Algemene Vergadering van voormelde residentie van 30 januari 2016 voor een bepaalde optie inzake de gevelrenovatie van de residentie te kiezen, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de punten 4 en 5 a) van de uitnodiging met dagorde voor de Bijzondere Algemene Vergadering van voormelde residentie d.d. 30 januari 2016, uitnodiging die verder stelt:

“Teneinde vooruitgang in het dossier te krijgen, maakt de Raad van Mede-eigendom tezamen met de syndicus volgend ultimatum voorstel:

[...]

Indien de Bijzondere Algemene Vergadering geen goedkeuring geeft aan punten 4 en 5a van deze dagorde, dan wordt het beheren van de residentie (...) voor (...) onmogelijk (conf. Verslag AV van juni 2015 – kwijting syndicus) en biedt (...) op deze vergadering haar ontslag met onmiddellijke ingang aan)”;

- de mail d.d. 24 januari 2016 vanwege de heer (...) aan de mede-eigenaars van de residentie (...), waarin deze stelt dat de Raad van Mede-eigendom hoegenaamd niet akkoord was met het voorstel dat u mede in naam van de Raad van Mede-eigendom in de uitnodiging voor de Bijzondere Algemene Vergadering van 30 januari 2016 naar voren schuift

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping en blijken bovendien uit zowel het tuchtdossier, zoals voorgelegd door de heer assessor, als uit de door de verdediging neergelegde bundel.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde wordt verweten ‘ongeoorloofde druk’ te hebben uitgeoefend op de mede-eigenaars teneinde hen te laten kiezen voor een bepaalde optie.

Uit het dossier blijkt dat er in een mede-eigendom waarvan aangeklaagde syndicus was/is reeds geruime tijd sprake was van uit te voeren herstellingswerken inzake betonrot. Ter zake werden reeds verscheidene besprekingen gevoerd binnen de AV, werden beslissingen genomen en/of niet genomen en werden studies en offertes uitgevoerd.

Uit het dossier blijkt dat aangeklaagde, zoals hij zelf ook aangeeft, zich er alleen maar voor heeft ingezet de mede-eigenaars te behoeden voor eventuele nadelige gevolgen van het eventueel uitblijven van een beslissing inzake de herstellingswerken.

Aangeklaagde heeft hierbij ook melding gemaakt van de finale consequentie, in geval mede-eigenaars en syndicus het niet eens geraken over fundamentele beslissingen. In dat geval dient een syndicus zonodig ontslag te nemen. Immers, syndicschap is meer dan het louter akte nemen van genomen beslissingen.

In de specificiteit van het dossier, is de Uitvoerende Kamer van oordeel dat aangeklaagde hierbij geen chantage heeft willen plegen op de mede-eigenaars, maar dat hij de contouren van de te nemen beslissingen in alle scherpste en duidelijkheid heeft willen kaderen. De mededeling eventueel ontslag te moeten nemen, was in casu geen geval van chantage, maar eerder van noodzakelijke transparantie.

Uit de klachtbrief meent de Kamer trouwens te kunnen opmaken dat de grief van de klager(s) zich eerder richt tegen de genomen beslissing, veeleer dan tegen de duidelijkheid van de syndicus.

In die omstandigheden is de Uitvoerende Kamer van oordeel dat aangeklaagde geen inbreuk op de Deontologie kan worden verweten.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak.**

Acht de tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Spreekt hem dienvolgens vrij van deze tenlastelegging.

Hebben geoordeeld:

(...)