

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 18/11/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T1973

doen ontstaan van een belangenconflict binnen de vereniging van mede-eigenaars

Inbreuk op de artikelen 1 en 38 van de plichtenleer van het BIV

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus van de Residentie [...] in de periode 2005 en medio 2008 uw echtgenoot, als deskundige te hebben geëngageerd waardoor een belangenconflict met de Vereniging van Mede-eigenaars is ontstaan

Beoordeling van de feiten

Aangeklaagde is syndicus van de Residentie [...]

Uit de door de vrederechter [...] uitgesproken vonnissen van [...] blijkt onomstotelijk dat aangeklaagde blijk geeft “*van een pijnlijke eigengereide handelwijze*”.

[...]

De vrederechter vermeldde: “*Dat verweerster (in casu aangeklaagde) daarenboven deze vermengde opdracht aan haar echtgenoot laat gunnen, staat haaks op de vereiste van onafhankelijkheid en onpartijdigheid die zij als opdrachtgever dient te behouden jegens de door haar aangestelde deskundigen.*

Dit bewijst van in den beginne dat verweerster zich niet onafhankelijk gedragen heeft tegenover haar “echtgenoot/adviseur”, en uiteindelijk blijkt dit een constante in het dossier”.

Mogelijks stond aangeklaagde onder druk van haar partner, een ingenieur; in ieder geval dient zij voldoende onafhankelijkheid te behouden om diens (en haar) financiële belangen (studie-opdrachten) niet te laten primeren op het algemeen belang van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Een en ander – o.m. de daaruit voortvloeiende clanvorming pro of contra de syndicus – had aangeklaagde moeten vermijden.

Dat de vrederechter dan nog een toegevoegd syndicus (ad hoc) diende aan te stellen en aangeklaagde verbod bepaalde handelingen, zoals deze voorzien in artikel 577-8, §4, 1°, 2° en 6° Burgerlijk Wetboek te stellen, is een triest voorbeeld van het onaanvaardbaar gedrag van aangeklaagde, en van het belangenconflict dat aangeklaagde creëerde.

Aangeklaagde overtrad alzo artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer.

STRAFMAAT:

Waar aangeklaagde nog niet deontologisch gesanctioneerd werd:

en er hoop bestaat dat zij zich niet meer schuldig zal maken aan zo'n laakbaar gedrag, meent de Uitvoerende Kamer dat een berisping moet volstaan om aangeklaagde tot inkeer te brengen.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van berisping.