

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 2 augustus 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK-T5625

...

Als syndicus de Algemene Vergadering niet correct inlichten aangaande de vennootschap van waaruit men werkt.

(...)

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. T5625

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-beheerder in het kader van het beheer van de residentie (...), gelegen te (...), in de periode van 1 maart 2010 tot 23 mei 2013:

1. te hebben nagelaten de Algemene Vergadering van voormelde residentie d.d. 1 maart 2010 op correcte wijze in te lichten over de toestand van de BVBA (...) door te stellen dat NV (...) de BVBA (...) had overgenomen, daar waar beide vennootschappen in realiteit nog steeds afzonderlijk van elkaar bestaan, hetgeen blijkt uit:

- Punt 9 van het verslag van de Algemene Vergadering van de Residentie (...) d.d. 1 maart 2010;
- De bijlage "Benoeming medezaakvoerder" voor de BVBA (...) uit het Belgisch Staatsblad d.d. 6 februari 2013

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. te hebben nagelaten de correcte vermeldingen inzake de rechtspersonen waaronder u uw activiteiten verricht, te weten BVBA (...) en NV (...), op uw briefpapier te plaatsen, hetgeen blijkt uit uw brief d.d. 31 augustus 2011 en 8 november 2011 aan de Uitvoerende Kamer waarop enkel verwezen wordt naar de handelsbenaming (...) BEHEER en de ondernemingsnummers en namen van deze ondernemingen niet vermeld zijn, doch enkel het adres van hun maatschappelijke zetels (inbreuk op artikel 20 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. blijk te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende, inhoudelijke en relevante wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen met betrekking tot de kern van de klacht d.d. 15 augustus 2011 vanwege mevrouw (...) (inbreuk op artikel 1 en 44 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:

Aangeklaagde nam via zijn nv (...) 95% van de aandelen van de bvba (...) (handelend onder de naam "...") over in 2009.

Deze was syndicus van ondermeer de Residentie (...) te (...).

Aangeklaagde liet op de Algemene Vergadering van 1 maart 2010 uitschijnen dat de eerste de tweede overgenomen had.

Evenwel bleven beide vennootschappen naast elkaar bestaan.

Er ontstonden wrijvingen met een vriend van een mede-eigenares die zelfs leidden tot een klacht en een strafprocedure tegen aangeklaagde wegens valsheid in geschrifte.

Aangeklaagde werd evenwel vrijgesproken door de Correctionele Rechtbank te Gent op 24 april 2013.

Aangeklaagde werd ook bedreigd met het van het dak duwen.

Aangeklaagde heeft begin 2011 het syndicschap van deze Vereniging van Mede-eigenaars stopgezet.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste tenlastelegging.

Deze is bewezen.

De periode strekte zich uit tot zijn ontslag als syndicus, begin 2011, en niet tot 23 mei 2013.

Waar evenwel 95% van de aandelen overgenomen werden, is de veroorzaakte onduidelijkheid eerder van strikt juridische aard en had deze geen repercussies op de werking van de Vereniging van Mede-eigenaars.

De tweede tenlastelegging.

Aangeklaagde ontkent niet dat hij bij vergetelheid de juiste vermeldingen niet heeft laten drukken.

Bij de eerstvolgende bestelling werd dit rechtgezet.

De periode dient beperkt te worden van augustus 2011 tot november 2011.

De derde tenlastelegging.

Aangeklaagde heeft steeds correct en snel geantwoord op de brieven van de juridisch assessor.

Aangeklaagde wordt vrijgesproken van deze tenlastelegging.

3. STRAFMAAT:

De weerhouden tenlasteleggingen zijn niet bijzonder ernstig en het gevolg van een heksenjacht ten overstaan van aangeklaagde die door de correctionele procedure en de bedreigingen al meer dan genoeg afgezien heeft.

De Uitvoerende Kamer meent dat een waarschuwing kan volstaan om ervoor te zorgen dat aangeklaagde in de toekomst stipt de deontologie volgt.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de derde tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de eerste en tweede tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**