

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 4 oktober 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK-T6171

...

Syndicus zou geweigerd hebben om zijn ontslag als agendapunt op te nemen op de algemene vergadering, dit bleek onwaar.

In zijn hoedanigheid van rentmeester werd het huurgeld niet tijdig overgemaakt.

(...)

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. T6171

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-beheerder van de Residentie (...), gelegen te (...), te hebben nagelaten het punt 'ontslag syndicus' op de agenda van de Algemene Vergadering van 2 juni 2012 te zetten, en dit ondanks dat mede-eigenaars (...) en (...) u hiertoe via aangetekend schrijven d.d. 2 mei 2012 verzochten, hetgeen blijkt uit de aangetekende brief d.d. 2 mei 2012 vanwege (...) en (...) en het verslag van de Algemene Vergadering van voormelde residentie d.d. 2 juni 2012 (inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006, tevens inbreuk op artikel 577-6 §3 en 4 B.W.);
2. In uw hoedanigheid vastgoedmakelaar-rentmeester in het kader van de verhuur van 3 garages met nrs. 206, 221 en 222 die deel uitmaken van de Residentie (...), gelegen te (...), en die toebehoren aan (...), in de periode van 7 juli 2011 tot 29 december 2012 te hebben nagelaten de ontvangen huurgelden onverwijld door te storten aan uw opdrachtgevers, hetgeen blijkt uit:
 - de mail d.d. 8 oktober 2011 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) waarin zij stelt: *"Bij het reeds nakijken van de seizoensverhuring heb ik gemerkt dat de periode van 16/04/11 tot 23/04/11 wel reeds betaald is geweest maar de rest nog niet"*;
 - uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 20 maart 2013 waarin u stelt: *"In bijlage bewijs van de openstaande schuld aan klager (...). Reden van laattijdige betaling licht een beetje in dezelfde lijn als hierboven aangehaald in punt 2 daar ik eigenlijk niet zelf instond voor de betalingen en ik dus niet echt een kijk had op hetgeen al dan niet of wel betaald was"*;

(inbreuk op de artikelen 1 en 29 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste tenlastelegging.

Aangeklaagde was via de vennootschap Immo (...) syndicus van de residentie (...).
Waar een mede-eigenaar aangetekend op 2 mei 2012 vroeg het “ontslag syndicus” te agenderen op de Algemene Vergadering van 2 juni 2012 heeft aangeklaagde “herbenoeming syndicus” op de agenda geplaatst.
Dit komt dus op hetzelfde neer daar een niet-benoeming gelijk staat met het ontslag.
Weze opgemerkt dat aangeklaagde met 95% van de stemmen herbenoemd werd, wat illustreert dat quasi-iedereen tevreden was over zijn werk.

Aangeklaagde wordt derhalve vrijgesproken van deze tenlastelegging.

De tweede tenlastelegging.

Aangeklaagde betwist niet dat hij de gelden van de verhuur van 3 garages over 2011 met anderhalf jaar vertraging betaald heeft en dit zonder reden voor de vertraging.

Dat hij hiervan niet op de hoogte was doordat een bediende/echtgenote dit diende op te volgen, is geen excuus. Hij diende voldoende controle uit te oefenen.

Aangeklaagde werd trouwens in gebreke gesteld.

Zelfs als de zaak van aangeklaagde veel appartementen in beheer heeft; en van veel appartementsgebouwen de syndicus is; en veel verkopen realiseert; dient hij zijn activiteiten zo in te richten dat hij zijn werk degelijk en kwaliteitsvol kan blijven uitvoeren.

Laattijdige ongerechtvaardigde betalingen zullen niet meer geduld worden.

3. STRAFMAAT:

Thans meent de Uitvoerende Kamer dat “een berisping” kan volstaan om te zorgen dat aangeklaagde zijn verplichtingen (deontologische en andere) stipt zal naleven.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de eerste tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de 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 **berisping.**