

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 7 juni 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK- T6396

...

Als syndicus de VME niet correct vertegenwoordigen in rechte alsook zichzelf nog een (verschuldigde) som uitbetalen na afloop van zijn mandaat.

(...)

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. T6396

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-beheerder in het kader van het beheer van Residentie (...), gelegen te (...) in de periode van 21 juni 2010 tot 11 februari 2013:

1. te hebben nagelaten in 2012 in de periode april - mei de statutaire jaarlijkse Algemene Vergadering bijeen te roepen, hetgeen blijkt uit het feit dat er pas op 19 juli 2012 een Algemene Vergadering doorging, en uit uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 20 december 2012 waarin u stelt:

“Het is inderdaad ook zo dat de vergadering van 2012 had plaats moeten hebben in mei 2012”

(inbreuk op artikel 1 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 577-6 §2 B.W.);

2. te hebben nagelaten om het volledige beheersdossier binnen de 30 dagen na de beëindiging van uw mandaat op 19 juli 2012 aan uw opvolger, de heer (...), te hebben overgedragen, hetgeen blijkt uit de mails d.d. 12 september 2012 en 23 oktober 2012 vanwege de heer (...) aan u gericht, en het document d.d. 23 oktober 2012 dat ter overhandiging van het dossier door de heer (...) met u werd ondertekend (inbreuk op artikel 1 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 577-8 §5, 9° B.W.);

3. te hebben nagelaten de Vereniging van Mede-eigenaars van voormelde residentie in een geschil met tuinaannemer (...) op een correcte manier in rechte en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen en deze tuinaannemer op correcte wijze tijdig te betalen, hetgeen blijkt uit het aangetekend schrijven d.d. 19 september 2011 vanwege de heer (...) gericht, en uit uw mail d.d. 16 mei 2012 aan de heer (...) gericht waarin u aangeeft in deze zaak niet op de zitting aanwezig te zijn geweest en bij verstek veroordeeld te zijn (inbreuk op artikel 1 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 577-8 §5, 6° B.W.);

4. na uw vertrek op de Algemene Vergadering van 19 juli 2012 volgende bedragen van de rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars met nr. BE(...) te hebben afgehaald zonder dat u hiervoor verantwoording of stavingsstukken kan voorleggen:

- 176,25 EUR vergoeding juli 2012;
- 242,00 EUR extra vergoeding;
- 450,00 EUR kosten;
- 150,00 EUR verplaatsingen,

hetgeen blijkt uit het rekeningoverzicht van voormelde rekening voor de periode 1 januari 2012 tot 20 juli 2012 (inbreuk op artikel 1 en 69 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 461 Sw.);

5. te hebben nagelaten de Vereniging van Mede-eigenaars vooraf te informeren over het feit dat de door u op 21 juni 2010 cash betaalde reinigingswerken aan het dak van voormelde residentie t.w.v. 112,50 EUR door uw broer werden uitgevoerd, hetgeen blijkt uit het rekeningoverzicht van rekening nr. BE50 7340 2888 7518 voor de periode 1 maart 2010 tot 15 december 2010 en uit uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 20 december 2012 waarin u stelt:

“De 277.25 en 112.50 zijn de twee enige rekeningen die contant betaald werden. Wat is het probleem het stavingstuk werd voorgelegd.”

(inbreuk op artikel 38 en 76 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.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde was tot 19 juli 2012 syndicus van de Residentie (...) te (...).
Het gebouw bevatte een zestal appartementen.

Aangeklaagde wijst erop dat de promotor van het gebouw een 5.000€ niet betaalde omdat een clause in de statuten voorzag dat deze niet hoefde bij te dragen in de lasten van de door die promotor nog niet verkochte appartementen.

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde niet weet dat zulke clause van nul en generlei waarde is, waardoor de belangen van andere mede-eigenaars zwaar geschaad werden. Aangeklaagde wordt hiervoor echter niet vervolgd.

① Aangeklaagde heeft de Algemene Vergadering van 2012 op 19 juli 2012 laten doorgaan in plaats van in april - mei 2012.

Deze Algemene Vergadering was eerst voorzien voor begin juli – dus één maand te laat – maar door een watersnood in zijn gemeente, was het kantoor van aangeklaagde onder water gelopen zodat hij de Algemene Vergadering uitstelde.

Dit komt neer op overmacht.

② Aangeklaagde blijkt na de beëindiging van zijn opdracht als syndicus onmiddellijk alle gelden van de Vereniging van Mede-eigenaars overgeschreven te hebben aan zijn opvolger, alsook bijna alle stukken overgemaakt te hebben.

Terecht mocht hij de luttele meest recente stukken pas in oktober overhandigen.

③ Aangeklaagde heeft een tuinaannemer werken laten uitvoeren op basis van een goedgekeurde offerte van 10.802€.

Evenwel lieten mede-eigenaars steeds maar andere en meerwerken uitvoeren . Aangeklaagde weigerde dit verschil van 4.000€ te betalen.

De Vereniging van Mede-eigenaars werd hiertoe bij verstek veroordeeld.

Alhoewel de houding van aangeklaagde ten overstaan van de factuur van de aannemer begrijpelijk was, had hij ervoor moeten zorgen dat dit standpunt voor de rechtbank verdedigd werd.

④ Aangeklaagde heeft na beëindiging van zijn mandaat zichzelf nog een 1.000€, zoals gespecificeerd in de oproeping, betaald.

Alhoewel hem deze sommen verschuldigd lijken te zijn, had hij geen recht meer om nog betalingen uit te voeren.

⑤ Aangeklaagde blijkt na grondig onderzoek door de opvolgende syndicus, met wie er geen al te beste relaties bestonden, twee jaar voor het einde van zijn mandaat de som van 112,50€ cash betaald te hebben zijn broer.

Evenwel ligt er een stavingstuk voor in de rekeningen.

3. STRAFMAAT:

De tenlasteleggingen zijn bewezen.

Deze overtredingen zijn niet bijzonder zwaarwichtig.

De Uitvoerende Kamer meent dat een waarschuwing kan volstaan om aangeklaagde aan te sporen in de toekomst nauwgezet en gewetensvol zijn opdracht te vervullen.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

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

Acht de derde en vierde 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**.