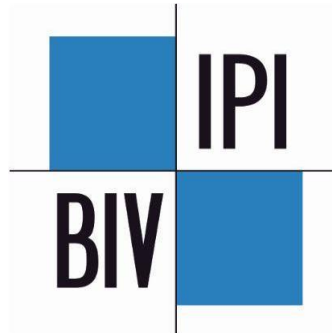


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. (...)**

Van 28 november 2014

Dossier : T7148

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

Samenvatting:

weigering tot overdracht van het beheersdossier (wegens niet betaling) maakt een schending van de collegialiteit uit en belemmert het beheer van de mede-eigendom - VME ressorteert niet onder de gedwongen appartementseigendom; de regels van de lastgeving zijn van toepassing

(...)

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. T7148

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus naar aanleiding van het einde van uw opdracht als syndicus van de Residentie (...), gelegen te (...):

1. in de periode van 31 januari 2014 tot 20 mei 2014 te hebben nagelaten het beheerdossier binnen de 30 dagen over te dragen aan uw opvolger, (...), en dit ondanks uitdrukkelijke vraag van wege uw opvolger om het nodige te doen om deze overdracht mogelijk te maken, hetgeen blijkt uit:

- de aangetekende brief d.d. 17 februari 2014 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- de aangetekende brief d.d. 13 maart 2014 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- de mail d.d. 13 maart 2014 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- uw mail d.d. 14 maart 2014 om 12u21 aan (...) waarin u stelt:

“De mede-eigenaars dienen eerst al hun schulden te vereffenen aan de syndicus. Aansluitend zullen we met veel plezier de overdracht doen.”;

- uw mail d.d. 14 maart 2014 om 18u03 aan (...) waarin u stelt:

“Wij herhalen: geen overdracht alvorens achterstallige schulden betaald zijn aan ons.”

(inbreuk op artikel 1, 16 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 §4, 9° B.W.);

2. u door de sub 1 vermelde handelswijze oncollegiaal te hebben opgesteld ten aanzien van uw collega en opvolgende syndicus (...), nu het nalaten he beheerdossier over te dragen hen niet in de mogelijkheid stelt voormelde residentie op een complete en correcte manier te beheren (inbreuk op artikel 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. in de periode van 28 maart 2014 tot 20 mei 2014 blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief d.d. 28 maart 2014 en in de aangetekende brief d.d. 18 april 2014 (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:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

1. De aangeklaagde werd de inbreuk ten laste gelegd niet binnen de 30 dagen het dossier over te dragen aan de opvolger, spijs uitdrukkelijke vraag.

Het dossier is thans nog niet overgemaakt en er zou een procedure hangende zijn voor het Vredegerecht over de overdracht van het beheersdossier. De aangeklaagde beroept zich op een retentierecht wegens niet betaling.

De aangeklaagde haalt aan dat de VME waarover deze klacht gaat niet ressorteert onder de gedwongen appartementsmede-eigendom en in toepassing van artikel 577-2 B.W. Aldus zou hij niet verplicht zijn op wettelijke basis het dossier over te maken binnen de dertig dagen, zoals voorzien in artikel 577-8 §4, 9° B.W.

Niettemin blijkt uit de aanstelling als syndicus over deze vereniging, dat de mede-eigenaars van de VME gekozen hebben voor een beperkte analoge regeling met de gedwongen appartementsmede-eigendom (zoals voorzien in de basisakte). Aldus opereerde beklagde als syndicus, minstens als rentmeester, maar zeker als lasthebber voor de vereniging.

Een lasthebber dient als principieel beginsel rekening af te leggen over de beheerde goederen en is gehouden tot overdracht van wat hij krachtens volmacht ontvangen heeft, conform artikel 1993 BW.

De aangeklaagde kan zich derhalve niet beroepen op de niet-toepasselijkheid van de wet op de gedwongen mede-eigendom om elke afgifte van rekeningen, balansen, afrekeningen, ... kortom de volledige beheersbundel af te wenden.

Men zou kunnen discussiëren of de dertigdagentermijn al dan niet kan opgelegd worden, maar een overdracht van de beheersbundel aan de mede-eigenaars of hun (nieuwe) lasthebber is noodzakelijk. Immers moet de bewaarnemer conform artikel 1944 B.W. de zaken die hem in bewaring zijn gegeven teruggeven van zodra de bewaargever dit vordert. Er kan dus geen retentierecht bestaan ten gevolge van niet betaling van facturen, ook al is dit niet aangenaam voor de aangeklaagde.

Deontologisch kan evenmin verantwoord dat een residentie geblokkeerd wordt door weigering van afgifte van beheersdocumenten van een gebouw. Ten aanzien van een collega dient dit zeker vloeiend te gebeuren, nu het werk van een collega toch niet kan belemmerd worden, ook al wordt de overname of overdracht door een derde als frustrerend ervaren. Bij een lastgeving is de afzetting steeds ad nutum mogelijk, dus moet men dit ondergaan.

Vaststaand is dat de aangeklaagde aan de afgifte na verzoek niet vrijwillig heeft meegewerkt, hetgeen niet wordt betwist. Dit kan deontologisch niet aanvaard worden.

2. De houding van de aangeklaagde ten aanzien van zijn collega is zeer oncollegiaal, want door de onrechtmatige retentie wordt de collega geblokkeerd zijn taak uit te oefenen voor de mede-eigendom. Zulks dient absoluut vermeden te worden.

3. De aangeklaagde verontschuldigt zich niet te hebben geantwoord. Hij is niet van slechte wil om te antwoorden, doch de postbediening zou soms mank lopen. Het verhaal van slechte postbedeling is een veel voorkomende uitvlucht, doch weinig aanvaardbaar voor een normaal functionerend vastgoedkantoor. Indien men zich al niet meer kan verzekeren van een correcte bereikbaarheid via de postdiensten, moet men alle maatregelen nemen die noodzakelijk zijn, zoals wijziging postbedeling, klachten bij postdiensten, ...

Vreemd genoeg zitten in het dossier evenwel geen kennisgevingen van de postdiensten dat de post niet afgehaald is, behoudens 1. De verschijning ter zitting wijst er bovendien op dat de bij brief verstuurde oproeping wel goed is toegekomen.

De aangeklaagde wordt verzocht in de toekomst er nauwlettend op toe te zien dat correct en tijdig wordt geantwoord.

3. STRAFMAAT:

De feiten waarvoor de aangeklaagde verschijnt zijn niet tolereerbaar.

De door de Juridisch Assessor gevorderde maand schorsing is terecht. Zeker nu blijkt dat de aangeklaagde reeds op 15 november 2013 is veroordeeld door de Uitvoerende Kamer in het kader van een opvolgingsproblematiek.

Aldaar werd ook gewezen op een 'betweterige houding'. De aangeklaagde blijkt niet te begrijpen dat deontologie niet alleen een wettelijke toepassing impliceert, maar ook een correcte houding als makelaar inhoudt.

De aangeklaagde wordt veroordeeld voor de drie feiten samen tot een schorsing van 1 maand.

De Uitvoerende Kamer hoopt dat het opleggen van deze sanctie ervoor zorgt dat door aangeklaagde duidelijk begrepen wordt dat in de toekomst een andere en mildere houding dient te worden aangenomen.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**