

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2906**

**verstek**

Van 15 april 2016

Dossier : T7759-T8169

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

## Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus wordt verweten een gebrekkig administratief beheer te houden in verschillende residenties. Ook zou hij nagelaten hebben zijn kantoor persoonlijk en daadwerkelijk op een degelijke wijze te organiseren door een blinde overnamepolitiek te voeren. Aangezien de aangeklaagde de kans en het voornemen om alles te regulariseren niet aangrijpt, en gezien zijn tuchtrechtelijk verleden, oordeelt de Uitvoerende Kamer dat de schrapping de enig mogelijke sanctie is.

### *I. TEN GRONDE :*

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens:

**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. T7759**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de residentie (...):

1. te hebben nagelaten tijdig de afrekening voor boekjaar 2012 aan de Algemene Vergadering voor te leggen, hetgeen blijkt uit:

- punt 6 van het verslag van de Algemene Vergadering d.d. 18 maart 2014 van voormelde residentie;
- het verslag d.d. 4 januari 2016 vanwege de heer (...), aangesteld door de juridisch Assessor d.d. 4 mei 2015 met als opdracht de organisatie en werking van het kantoor (...) na te gaan

(inbreuk op artikel 70 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. te hebben nagelaten op een correcte manier het beheerdossier aan uw opvolger (...) over te dragen, hetgeen blijkt uit:

- het niet gedateerde document Overdracht beheer van Vereniging van Mede-eigenaars (...) dat niet op alle punten ingevuld is en door de uittreedende syndicus "i.o. (...)" werd ondertekend, zonder vermelding van de naam of handtekening van de persoon die ondertekent;
- het verslag d.d. 4 januari 2016 vanwege de heer (...), aangesteld door de juridisch Assessor d.d. 4 mei 2015 met als opdracht de organisatie en werking van het kantoor (...) na te gaan

(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 §4, 9° B.W.).

#### **Dossier nr. T8169**

3. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer de residentie (...) in de periode van 30 maart 2015 tot 12 mei 2015 te hebben nagelaten een volledig beheerdossier over te dragen aan uw opvolger, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de aangetekende brief d.d. 30 maart 2015 vanwege de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie (...) aan u gericht;

- het document Overdracht beheer van Vereniging van Mede-eigenaars (...) d.d. 3 juni 2015;

- uw mail aan de Uitvoerende Kamer d.d. 5 januari 2016 waarin u stelt:

*“Ik kan tot mijn spijt alleen vaststellen uit de recente brieven dat er in “sommige” kantoren een en ander niet is gelopen zoals beloofd, en dan moet (...) uiteraard zijn verantwoordelijkheid dragen, hiervoor zijn enkel excuses op zijn plaats.*

*Het overdragen van de juiste en volledige stukken is essentieel, en moet gelet op het digitale platform dat werd ontwikkeld absoluut geen probleem 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 §4, 9° B.W.).

### **Algemeen**

5. minstens in de periode van 13 juli 2012 tot 21 januari 2016 de eer en de waardigheid van het beroep te hebben geschonden en te hebben nagelaten uw kantoor (...) persoonlijk en daadwerkelijk op een dergelijke wijze te organiseren dat u in staat was uw verantwoordelijkheid te kunnen opnemen, meer bepaald door een blinde overnamepolitiek te voeren waarbij u enerzijds vooraf onvoldoende naging of u de overgenomen portefeuilles op een kwaliteitsvolle manier kon beheren en anderzijds na overname onvoldoende inspanningen leverde om de problemen die n.a.v. de door (...) overgenomen portefeuilles de kop opstaken op te lossen, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. (...) betreffende uw benoeming tot zaakvoerder van (...);

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. (...) betreffende uw ontslag als zaakvoerder van (...);

- de print d.d. 21 januari 2016 van de website (...) waarop uw naam en BIV-nummer vermeld staan;

- het verslag d.d. 4 januari 2016 vanwege de heer (...), aangesteld door de juridisch Assessor d.d. 4 mei 2015 met als opdracht de organisatie en werking van het kantoor (...) na te gaan, dat als volgt besluit:

*“De heer (...) heeft van bij de aanvang de zaken onderschat, verkeerd aangepakt en nagelaten de zaken kort op te volgen.*

*Er zijn zware fouten gemaakt die bijna niet meer te herstellen zijn en er zijn VME's die ontegensprekelijk schade hebben geleden door de houding van de syndicus. Stellen dat alles de fout is van enkele medewerkers die hem schade toebrachten is overdreven. Ook in andere kantoren zijn fouten gebeurd. Daarentegen is niets te vinden van acties die hij ondernomen heeft om een en ander onmiddellijk aan te pakken.*

*Net vóór de kroniek van de aangekondigde dood zich zou voltrekken ontmoet hij de heer (...) die net de juiste competenties had om een en ander aan te pakken. De beste beslissing die de heer (...) nam in deze zaak.*

*De aanpak van de stagiair heeft een metamorfose veroorzaakt in het kantoor.*

*Een nooit geziene situatie waarbij de stagemester de les moet gespeld krijgen van de stagiair.”*

(inbreuk op artikel 1 en 4 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **I. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De Uitvoerende Kamer verwijst naar het deskundig verslag van de aangestelde verslaggever, de heer (...). Deze moet besluiten tot zeer zware deontologische fouten én het niet rechtzetten er van.

De tenlasteleggingen staan onomstotelijk vast aan de hand van het voorliggend tuchtdossier en het verslag van de heer (...).

3. STRAFMAAT:

De Kamer heeft een ruime appreciatie. Gezien aangeklaagde de kans én het voornemen om alles te regulariseren NIET aangrijpt, is de schrapping de enig mogelijke sanctie, rekening houdend met enerzijds de feitelijkheid en anderzijds het tuchtrechtelijk verleden van aangeklaagde.

**OP DEZE GRONDEN  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek.**

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 **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.