

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2877**

Van 12 februari 2016

Dossier : T7990

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus zou vergoedingen hebben gevorderd die niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn. Ook zou er een vergoeding voor een uitgestelde Algemene Vergadering zijn geweest. De Uitvoerende Kamer stelt dat de vergoedingen als “buitengewone opdrachten”, welke in de voorgelegde overeenkomst voorzien zijn kunnen worden aanzien. De vergoeding voor de uitgestelde AV blijkt een administratieve fout, die ondertussen werd rechtgezet. De Uitvoerende Kamer legt geen sanctie op voor het derde deel van de tenlastelegging.

1. 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. T7990

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de residentie (...), vergoedingen te hebben gevorderd welke niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn, te weten:

- een vergoeding voor mailverkeer inzake een lekherstelling;
- een vergoeding voor het berekenen van achterstallige bijdragen van de mede-eigenaars binnen deze residentie;
- een vergoeding voor de organisatie van uitgestelde Algemene Vergadering, door u onterecht als een Bijzondere Algemene Vergadering omschreven;

hetgeen blijkt uit:

- uw syndicusovereenkomst d.d. 18 november 2011, afgesloten met de vereniging van mede-eigenaars VME (...);
- factuur nr. 12. 4900 d.d. 5 september 2013;
- factuur nr. 13. 5908 d.d. 14 oktober 2013;
- factuur nr. 13. 6851 d.d. 27 november 2013;
- het verslag van de Statutaire Algemene Vergadering van voormelde residentie d.d. 30 oktober 2013;
- het verslag van de Algemene Vergadering van voormelde residentie d.d. 19 november 2013 dat uitdrukkelijk stelt dat het om een uitgestelde Statutaire Algemene Vergadering gaat

(inbreuk op artikel 27 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 wordt tuchtrechtelijk vervolgd omdat zij vergoedingen zou hebben gevorderd die niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn.

Er is vooreerst de aangerekende vergoeding inzake mailverkeer lekherstelling. De Kamer is van oordeel dat het een prestatie betreft die wel degelijk te beschouwen is als vergoeding voor “buitengewone opdrachten”, welke in de voorgelegde overeenkomst voorzien is.

Er is ten tweede de aangerekende vergoeding voor het berekenen van de achterstallige bijdragen van de verschillende mede-eigenaars. Ook hier toont aangeklaagde, aan de hand van de voorgelegde stukken, aan dat het een vergoeding betreft die bij overeenkomst is voorzien (randnummer 5 van It. B. van art. 4).

Bijgevolg dient aangeklaagde, wat beide onderdelen van de tenlastelegging betreft, te worden vrijgesproken.

Tenslotte is er de vergoeding voor de organisatie van een (uitgestelde) algemene vergadering. De Kamer stelt vast dat het een administratieve fout, begaan binnen de organisatie van de werkstructuur van aangeklaagde, betreft, welke naderhand rechtgezet werd.

Zo er al een formele inbreuk op de Deontologie ter zake zou kunnen worden weerhouden (de Kamer betwijfelt of aangeklaagde de intentie had ter zake de Deontologie te overtreden), moet deze geenszins aanleiding geven tot een tuchtsanctie, maar kan een loutere schuldigverklaring, zonder sanctie, volstaan.

De Kamer apprecieert immers dat aangeklaagde het nodige gedaan heeft om de erkende fout recht te zetten.

3. STRAFMAAT:

In die omstandigheden legt de Uitvoerende Kamer geen sanctie op voor het derde deel van de tenlastelegging.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlastelegging in onderdeel één en twee niet bewezen in hoofde van mevrouw (...) en zegt voor recht dat een loutere schuldigverklaring volstaat voor het derde onderdeel van de tenlastelegging.