

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3143**

**verstek**

Van 23 juni 2017

Dossier : T8465

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

### Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus wordt verweten te hebben nagelaten een correct financieel, juridisch en technisch beheer te voeren in een residentie door o.a. het niet betalen van de leveranciers en het nalaten een boekhouding te voeren. Ook legde hij geen verantwoording af voor het al dan niet gevoerde beheer ten aanzien van de Algemene Vergadering en liet hij na de Uitvoerende Kamer op een passende wijze te informeren. De Uitvoerende Kamer legt de makelaar een schorsing op van 2 weken.

### 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. T8465

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

1. in de periode van 1 december 2014 tot 18 april 2016 te hebben nagelaten een correct financieel, juridisch en technisch beheer te voeren voor voormelde residentie, o.a. door het niet betalen van de leveranciers, het niet opvolgen van de stortingen van de provisies het nalaten een boekhouding voor deze residentie te voeren en het nalaten de opgaven en vermogensstaten op te maken (inbreuk op artikel 1, 70 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, 4°, 5°, 6°, 17° en 18° B.W.);

2. minstens in de periode van 11 januari 2016 tot 27 maart 2017 te hebben nagelaten verantwoording voor het door u al dan niet gevoerde beheer af te leggen ten aanzien van de Algemene Vergadering van voormelde residentie door niet te verschijnen op de Bijzondere Algemene Vergadering van 18 april 2016, Bijzondere Algemene Vergadering die u zelf had bijeen geroepen om uitgestelde verantwoording af te leggen nadat u op de Algemene Vergadering van 11 januari 2016 had verzuimt verantwoording af te leggen en had meegedeeld met ingang van 18 februari 2016 uw opdracht neer te leggen, hetgeen o.a. blijkt uit het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering van voormelde residentie d.d. 18 april 2016 (inbreuk op artikel 1 en 80 van de nieuwe plichtenleer);

3. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld door de Uitvoerende Kamer in haar brieven d.d. 24 mei 2016, 26 juli 2016, 3 oktober 2016 en 5 december 2016 en haar aangetekende brieven d.d. 28 juni 2016, 26 juli 2016, 3 november 2016 en 5 december 2016, met als verzwarende omstandigheid dat u reeds op 3 februari 2017 bij beslissing nr. EB3038 door de Uitvoerende Kamer voor gelijkaardige feiten gesanctioneerd werd met 1 week schorsing (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. BEORDELING VAN DE FEITEN:

De tenlasteleggingen blijken voldoende uit het voorliggend tuchtdossier: enerzijds heeft aangeklaagde nagelaten een correct beheer te voeren als syndicus en daaromtrent verantwoording af te leggen, anderzijds heeft hij nagelaten te antwoorden op de meerdere brieven van de heer assessor ter zake.

De syndicus beheert belangen van derden, en moet ter zake zeer nauwgezet, stipt en correct handelen. Uit het dossier blijkt dat aangeklaagde ter zake grove fouten heeft begaan. Als beheerder dient hij dienaangaande ook verantwoording af te leggen of te kunnen leggen. Aangeklaagde heeft dit verzuimd. Dergelijke houding schendt de belangen van derden en maakt de nuttige uitoefening van het beroep van syndicus onmogelijk.

Anderzijds is de uitoefening van het beroep, rechtstreeks afhankelijk van efficiënt toezicht op de naleving van de beroepsregelgeving. Dit toezicht is enkel mogelijk wanneer de beroepsbeoefenaar, binnen de grenzen van zijn recht van verdediging, fair mee werkt aan het toezicht op de naleving van de regels door het daartoe bevoegd orgaan, zijnde de heer assessor. Aangeklaagde heeft dit nagelaten.

## 3. STRAFMAAT:

De feitelijkheid is in zijn combinatie ernstig. Daarmee rekening gehouden, alsmede met het tuchtverleden van aangeklaagde, die reeds een schorsing opliep, is de Kamer van oordeel dat een schorsing van twee weken een aangewezen sanctie inhoudt.

### **OP DEZE GRONDEN BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012 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 **2 weken schorsing 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 gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, 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.