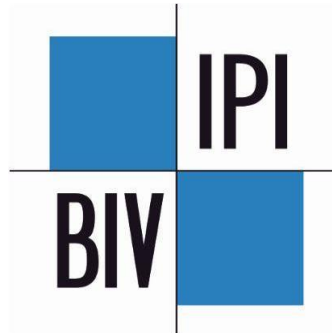


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3180**

Van 17 november 2017

Dossier : T8742

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus heeft nagelaten een lijst van gegevens van mede-eigenaars over te maken aan een mede-eigenaar. Er zou een conflict heersen tussen de mede-eigenaar en de overige mede-eigenaars, gezien zijn 'geestelijke toestand'. De Uitvoerende Kamer oordeelt dat dit niet bewezen is, en dus ook niet vaststaat of deze vrees oprecht is. Mede-eigenaars worden verschillend behandeld en de neutraliteit wordt niet gehanteerd. De Uitvoerende Kamer legt een waarschuwing als sanctie op.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een berisping zou worden opgelegd.

De raadsman beaamt de vordering van de rechtskundig assessor en acht dat er in deze sprake is van een ware patstelling waarbij mede-eigenaars zich verzetten dat de syndicus de namen en adressen van hen aan die éne specifieke mede-eigenaar zou meedelen.

Deze deelt mee dat de syndicus hiertoe zo zou instructie gekregen hebben van deze mede-eigenaars gelet op het feit dat zij menen op grond van politie (anti-terreur divisie) die bij hem is langs geweest, dat deze tot het criminele milieu behoort alsook dat er in hoofde van deze ene mede-eigenaar sprake zou zijn van psychologische problemen.

Dat hiertoe thans wel degelijk voorafgaandelijk de tuchtzitting reeds een voorstel werd overgemaakt met oog tot regularisatie van dit gegeven, o.m. door de mede-eigenaars die deze vrees beleven toe te laten woonstkeuze te nemen op het adres van de syndicus.

(...)

2. 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. T8742

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de VME (...), minstens in de periode van 8 november 2015 tot 30 augustus 2017 te hebben nagelaten de lijst met de gegevens van de mede-eigenaars over te maken aan de heer (...), mede-eigenaar binnen voormelde VME, en u op deze wijze niet neutraal te hebben opgesteld ten aanzien van een volgens u bestaand conflict tussen de heer (...) en de overige mede-eigenaars van voormelde VME, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 8 november 2015 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) gericht;

- uw schrijven d.d. 14 december 2016 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wat de adressenlijst betreft, heb ik een strikt verbod van bepaalde mede-eigenaars om deze, gezien zijn geestelijke toestand, over te maken aan dhr. (...).”;

- de vermanende brief d.d. 3 februari 2017 vanwege de plaatsvervangend Juridisch Assessor van de Uitvoerende Kamer waarin u wordt aangemaand de lijst van mede-eigenaars aan de heer (...) over te maken;

- uw schrijven d.d. 28 juni 2017 aan de Uitvoerende Kamer;

- de brief d.d. 19 juli 2017 vanwege de plaatsvervangend Juridisch Assessor van de Uitvoerende Kamer aan u gericht;

- uw schrijven d.d. 16 augustus 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Ik wil duidelijk zijn: ik verzet mij niet tegen het feit om de adreslijst over te maken, maar véél mede-eigenaars verzetten zich wel om hun adresgegevens specifiek over te maken aan dhr. (...).”

(inbreuk op artikel 1, 78 en 79 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 577-8 §4, 16° B.W. en op punt 26 van advies nr. 22/2008 van 11 juni 2008 van de Privacycommissie).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. aanhoren de uiteenzetting en hebben kennis genomen van het voorstel.

De leden van de U.K. stellen evenwel vast dat er veel beweerd wordt, doch niet bewezen. Is deze vrees oprecht en gepast, dan wel enkel voorgewend ?

Vast staat dat mede-eigenaars verschillend worden behandeld en de neutraliteit niet wordt gehanteerd, hoewel dit wel degelijk tot de taak van de vastgoedmakelaar behoort, zelfs waar er sprake is van al/niet penibele of moeilijke situaties.

Zonder bewijs van het voorgewende kan enkel vastgesteld worden dat de gepaste neutraliteit die elk integer vastgoedmakelaar/syndicus dient te hanteren, dit in deze niet doet.

De feiten komen dan ook bewezen voor, zodat een tuchtmaatregel gepast is.

3. STRAFMAAT:

Een inbreuk op de artikelen 1, 78 en 79 is bewezen.

De Uitvoerende Kamer meent dat een waarschuwing de gepaste sanctie is.

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlastelegging 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 **waarschuwing.**

(...)