

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3123**

Van 19 mei 2017

Dossier : T8812

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

Samenvatting:

De syndicus wordt verweten druk uitgeoefend te hebben op een mede-eigenaar om schuld te bekennen. Ook liet hij de schadevergoeding storten op zijn rekeningnummer in plaats van deze van de VME. De syndicus kreeg van de Uitvoerende Kamer de sanctie van berisping en het volgen van opleidingen inzake syndicschap (beheer van schadegevallen) ten belope van 6 uren.

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. T8812

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

1. druk te hebben uitgeoefend op mevrouw (...) om een schuldbekentenis d.d. 30 januari 2017 te tekenen en te hebben nagelaten haar te wijzen op de implicaties van deze schuldbekentenis met betrekking tot de mogelijkheid om de schade waarvoor voormelde schuldbekentenis werd getekend te verhalen op haar verzekering, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de door mevrouw (...) ondertekende schuldbekentenis d.d. 30 januari 2017;
- het verhoor d.d. 31 januari 2017 als bijlage bij het Proces-Verbaal met nr. (...);
- uw schrijven d.d. 2 maart 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Ik heb als syndicus de belangen van de VME verdedigd, de schade was vastgesteld, de ‘dader’ was gekend, er was geen discussie over hun verantwoordelijkheid, en zij waren akkoord met de betaling van de schade. Ik heb/had geen enkel inzicht in hun verzekeringsdossier”

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

2. op 30 januari 2017 mevrouw (...) een schadevergoeding van 4810,37 EUR, verschuldigd omwille van schade aan de gemeenschappelijke delen van voormelde residentie, via de bankautomaat in uw kantoor te hebben laten storten op uw rekening met nummer (...) in plaats van dit bedrag te laten storten op de rekening van VME residentie (...) met nummer (...), hetgeen blijkt uit:

- de door mevrouw (...) ondertekende schuldbekentenis d.d. 30 januari 2017;
- het rekeningafschrift met afschriftnummer 8 van de rekening met nummer (...) van VME residentie (...);
- de verklaring d.d. 16 februari 2017 vanwege de heer (...) waarin deze stelt:

“De syndicus, (...), heeft vervolgens gevraagd aan de betrokkenen of zij dit bedrag wilden storten binnen de 5 dagen volgend op 31.01 ofwel via de betaalautomaat die aanwezig was in het kantoor.”

(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, 5° B.W.).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde erkent de feitelijkheid maar meent dat hij, als syndicus, gerechtigd was te bemiddelen met het oog op een ‘minnelijke regeling’.

Aangeklaagde kan hierin slechts gedeeltelijk gevolgd worden: enerzijds was zijn ‘begroting’ van de schade niet punctueel uitgewerkt, anderzijds kan hij niet ontkennen enige druk op de klaagster uitgeoefend te hebben. Hoe ook, had aangeklaagde de klaagster hoe dan ook moeten wijzen op de burgerrechtelijke consequenties van het ondertekenen van een schulderkennis, naar de evt. tussenkomsst van verzekeringsmaatschappijen toe.

Aangeklaagde heeft dit niet gedaan, en heeft aldus in elk geval een deontologische fout begaan.

Ten tweede had aangeklaagde niet mogen aanvaarden dat klaagster de ‘overeengekomen schadevergoeding’ betaalde op zijn rekening. Ook dat is een deontologische fout.

Beide tenlasteleggingen komen aldus bewezen voor.

3. STRAFMAAT:

De door de heer assessor gevorderde sanctie, te weten een berisping, komt aangewezen voor.

Deze sanctie dient aangevuld te worden met 6 uren vorming inzake syndicschap, meer bepaald het beheren van schadegevallen, te volgen binnen de 6 maanden.

Deze vorming komt bovenop de deontologisch voorgeschreven vorming.

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 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 **berisping.**

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen inzake syndicschap (beheer van schadegevallen) ten belope van 6 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing. De aangeklaagde zal binnen 6 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.