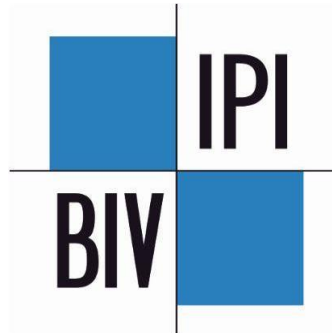


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3307**

Van 18 mei 2018

Dossier : T9541

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-syndicus zou financiële verrichtingen hebben gedaan namens de Vereniging van Mede-eigenaars na de beëindiging van zijn mandaat. Hij was er uitdrukkelijk op gewezen door zijn opvolger dat hij dit niet meer mocht doen. De aangeklaagde erkend zijn fout en stortte de bedragen terug. Hij wordt door de UK gesanctioneerd met een berisping.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde erkent dat de facturen slaan op de periode als syndicus.
Er is evenwel geen sprake van enige malafide intentie.

De facturen werden opgesteld de 23^e en 24^e om de 30^e te worden uitgevoerd.

Het is een fout van mij.

De facturen zijn nog betaald geweest.

Het geld werd teruggestort na contactname door de KBC (de terugstorting dateert van 13 december en het zou de 14^e december al op de rekening gestaan hebben).

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **18/05/2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

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. T9541

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...), na beëindiging van uw opdracht op 23 oktober 2017 op 31 oktober 2017 drie financiële verrichtingen van op de rekening van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars met nr. BE(...) naar uw rekening met nr. BE(...) te hebben gedaan, te weten:

- een verrichting t.w.v. 3400 EUR;
- een verrichting t.w.v. 1150 EUR;
- een verrichting t.w.v. 3707,12 EUR;

en dit terwijl u er door uw opvolger via mail d.d. 26 oktober 2017 uitdrukkelijk op gewezen werd dat u na beëindiging van uw mandaat op 23 oktober 2017 geen financiële handelingen meer mocht doen namens de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie (...), hetgeen blijkt uit:

- het verslag van de Algemene Vergadering d.d. 23 oktober 2017 van voormelde residentie;
- de mail d.d. 26 oktober 2017 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- het overzicht van de KBC-bedrijfsrekening met nr. BE(...) voor de periode van 1 augustus 2017 tot en met 13 november 2017;
- uw schrijven d.d. 8 februari 2018 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wat onze inbreuk betreft tot artikel 69 (en geloof mij dat ik dit artikel ook enkele keren heb nagelezen) betreft, zie ik behoudens vergissing totaal niet waar ik hier in de fout zou zijn gegaan. Wij hebben duidelijk in onze overeenkomst artikel 6.C het volgende staan “De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks aan. Deze vergoeding is betaalbaar bij het begin van iedere periode. De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de VME-rekening”. Het is dan ook op dit artikel waarop ik mij heb gebaseerd om mijn gedetailleerde facturen welke volledig in lijn zijn met onze overeenkomst over te schrijven per 31/10/2017.”

(inbreuk op artikel 1 en 69 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:

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de assessor en het verweer ter zitting.

1.

In deze heeft aangeklaagde de dag van de AV waarop zijn mandaat werd beëindigd nog facturen opgemaakt.

De nieuwe syndicus had aangeklaagde binnen de 3 dagen volgend op de AV nog uitdrukkelijk verzocht geen verrichtingen meer uit te voeren van de rekening.

2.

Het zijn vaststaande gegevens.

De leden van de U.K. kunnen aannemen dat er afwezigheid was van enige malafide intenties in hoofde van aangeklaagde.

Dit neemt niettemin niet weg dat waar de beheer-taak is stopgezet en het mandaat beëindigd, er met andermans gelden zichzelf geen rekeningen mogen worden uitbetaald.

3.

De terug storting is een feit welk wordt geapprecieerd, doch in die zin dat aangeklaagde dit hoogstwaarschijnlijk niet zou hebben teruggestort uit eigen beweging en hiertoe uitdrukkelijk diende aangemaand door de KBC...

4.

De leden van de U.K. nemen met oog op de te nemen maatregel, zowel de feiten als de omstandigheden die zijn meegedeeld, mee in overweging.

De leden van de U.K. nemen nota van de uitdrukkelijke erkenning van de aangeklaagde van zijn fout.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat de gevorderde maatregel van berisping hier reeds getuigt van mildheid nu de aangeklaagde zonder mandaat met andermans geld zijn eigen facturen had vereffend.

**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 **berisping.**