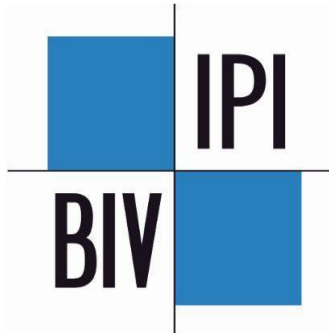


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3215**

Van 12 januari 2018

Dossier : T8857

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

### Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-syndicus zou in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars daden van beheer hebben gesteld zonder dat hij daarvoor beschikte over een geldige aanstelling vanwege de Algemene Vergadering. In hetzelfde dossier wordt een andere vastgoedmakelaar-syndicus opgeroepen die dit zou hebben toegelaten. De Uitvoerende Kamer legt beiden als sanctie een berisping op.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagden elk de sanctie van berisping zou worden opgelegd. Dhr. (...) wegens voorbarige overdracht en de onhandige vormgeving hieraan gegeven. Dhr. (...) wegens de onhandige aanpak door te handtekenen als 'syndicus' wjl deze nog niet aangesteld werd door de leden van de A.V.

Aangeklaagden, respectievelijk bijgestaan door Mter (...) en vertegenwoordigd door Mter. (...), worden gehoord in hun middelen en verweer.

Er zou niks overgedragen zijn geweest en de taken zouden louter gesteld geweest zijn als aangestelde en in het kader van 'samenwerking'. De leden van de A.V. zouden wel degelijk en zeker op transparante wijze geïnformeerd zijn geweest, de 'keuze' tot aanstelling van een nieuwe syndicus' hebben zij genoten. Dat men zichzelf hierbij als kandidaat voorstelt, verwijzend naar de verworven kennis van het gebouw en het beheer van het gebouw zelf, mag hierbij geen verwondering geven.

Immers met oog op oproeping voor de A.V. zou de syndicus - Dhr (...) - normaliter wel zelf aanwezig zijn, doch louter ingevolge onvoorziene omstandigheden in hoofde van deze, en in het kader van de samenwerking met Dhr. (...), was het uiteindelijk Dhr. (...) die de A.V. voerde.

Aldus stelt men dat er feitelijk en eigenlijk niks verkeerd is gebeurd, behoudens dat Dhr. (...) niet aanwezig was op de A.V. en dat dit moeilijk een deontologische fout kan uitmaken. Voorts zou er tot voor de formele aanstelling van Dhr. (...), en hij aldus werkzaam was 'in samenwerking' geen activiteiten zijn gesteld; zodat ook hier enige inbreuk op de deontologie niet kan overeind blijven.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **12.01.2018** 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:

### **Oproeping (...):**

**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. T8857**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie (...), daden van beheer te hebben gesteld zonder dat u daarvoor beschikte over een geldige aanstelling vanwege de Algemene Vergadering, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de brief d.d. 18 oktober 2016 door de heer (...) en uzelf aan de mede-eigenaars van Residentie (...) gericht;
- de uitnodiging d.d. 28 december 2016 voor de Bijzondere Algemene Vergadering d.d. 10 januari 2017 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars waarin geen agendapunt rond de aanstelling van een nieuwe syndicus was voorzien, en dewelke ondertekend werd met “(...) Syndicus”;
- punt 3 van het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering d.d. 10 januari 2017 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars;
- uw schrijven d.d. 31 juli 2017 aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 17 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

### **Oproeping (...):**

**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. T8857**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie (...), te hebben toegelaten dat een persoon met wie voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars geen syndicusovereenkomst had, te weten de heer (...), daden van beheer voor voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars stelde, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de brief d.d. 18 oktober 2016 door de heer (...) en uzelf aan de mede-eigenaars van Residentie (...) gericht;
- de uitnodiging d.d. 28 december 2016 voor de Bijzondere Algemene Vergadering d.d. 10 januari 2017 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars waarin geen agendapunt rond de aanstelling van een nieuwe syndicus was voorzien, en dewelke ondertekend werd met “(...) Syndicus”;

- punt 3 van het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering d.d. 10 januari 2017 van voormelde Vereniging van Mede-Eigenaars;

- uw schrijven d.d. 17 april 2017 aan de Uitvoerende Kamer;

- het schrijven d.d. 31 juli 2017 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer

(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 §5 B.W.).

## **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. hebben kennis genomen van het dossier, de oproeping en het verweer ter zake.

De leden van de U.K. menen dat de chronologie van het verhaal niet klopt. Er ligt geen (samenwerkings)overeenkomst voor.

Binnen het algemeen beheer van een gebouw dient overigens een zuiverder onderscheid gemaakt te worden met de taken gesteld in uitvoering ‘beheer’ en als wisselend syndicus.

Hier is niet enkel sprake van vermeende en ook betwiste ‘onhandigheid’; doch wel van een weinig transparant en correct beheer naar de mede-eigenaars zelf toe.

Voorafgaandelijk de ‘formele aanstelling’ reeds handtekenen met ‘syndicus’, zonder dat er dienaangaand een voorgaande geldige en gehandtekende beslissing van de A.V. voorligt, is zoveel als werken zonder geschreven opdracht en zelfs zonder mandaat.

Voorafgaandelijk - ongeacht de onderliggende beweegreden hiertoe - een ander syndicus het gehele beheer toevertrouwen en zonder bewijs van overleg hiertoe met de mede-eigenaars ter zake, maakt voorgaande mogelijk en is om die reden even foutief.

In deze zijn er wel deontologische fouten gesteld en achten de leden van de U.K. de feiten zoals voornoemd in de oproepingsbrief bewezen.

Dhr. (...) op grond van de artikelen 1 - 17 van de Plichtenleer.

Dhr. (...) op grond van de artikelen 1 - 78 van de Plichtenleer.

### *3. STRAFMAAT:*

De leden van de U.K. menen dat elke opgeroepene onderscheiden inbreuken op de deontologie heeft begaan zoals voornoemd.

Het vertrouwen tot 'beheer' kan en mag niet lichtzinnig worden opgenomen, noch lichtzinnig of laks uitgevoerd, noch overgedragen. In wezen behoort álle macht de leden van de A.V. toe en geenszins de aangestelde syndicus, evenmin de nieuw aan te stellen syndicus.

De leden van de U.K. menen dat een signaal naar elk van de opgeroepenen aangewezen is en achten het nodig elk een sanctie van berisping op te leggen.

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

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

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...) en in hoofde van de heer (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt hen ELK uit dien hoofde de sanctie op van **berisping.**