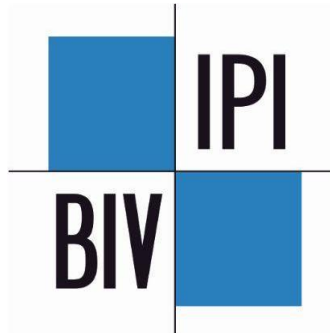


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3746**

Van 13 augustus 2020

Dossier : T11095

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

## Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-syndicus zou een ontoereikend technisch beheer hebben gevoerd in een mede-eigendom waarin hij bij vonnis als voorlopige syndicus werd aangesteld, door geen gevolg te geven aan de opmerking in een verslag dat de parlofoon in het gebouw dient hersteld te worden aangezien dit leidt tot inbraakgevaar. Ook zou hij hebben nagelaten binnen de 6 maanden na de aanstelling als voorlopig syndicus een Algemene Vergadering bijeen te roepen met het oog op aanduiding van een definitieve syndicus. De leden van de U.K. willen de aandacht van aangeklaagde vestigen op het feit dat de tekortkomingen allerminst loos zijn, en leggen hem een waarschuwing als sanctie op.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een waarschuwing zou worden opgelegd voor beide tenlasteleggingen.

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De raadsman deelt mee dat de nodige ingreep aan de parlofoon-installatie inmiddels is gebeurd en het probleem is opgelost.

Voorts geeft deze aan dat de A.V. binnen 6 maanden diende georganiseerd en het klopt dat aangeklaagde hierbij tekort is geschoten.

Er is wel een A.V. georganiseerd geweest op 15.06.2019 en de nieuwe was gepland in april, doch kon wegens Corona niet doorgaan en zal normaliter doorgang vinden op 30.07.2020.

De plaatsvervangend rechtskundig assessor merkt op dat de herstelfactuur van de parlofoon dateert van 09.06.2020, dit is deze maand - dan wel lang na oproeping.

Het verslag van de A.V. dateert van 15.06.2019.

Op tussenkomst van de U.K. wordt verzocht of hij nog steeds fungeert als 'voorlopig syndicus', waarop bevestigend werd geantwoord.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **13/08/2020** 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. T11095**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw te (...), met ondernemingsnummer (...):

1. een ontoereikend technisch beheer te hebben gevoerd door te hebben nagelaten gevolg te geven aan de opmerking in het technopreventief verslag d.d. 7 oktober 2019 dat de parlofoon in het gebouw dient hersteld te worden nu het defect tot inbraakgevaar leidt, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 7 oktober 2019 vanwege de heer (...), Eerste inspecteur van politie PZ (...), aan u gericht waarin wordt gesteld:

*“In bijlage het technopreventief advies aangaande de gemene delen van het gebouw.*

*Gelieve zo snel als mogelijk werk te maken van het herstellen van het parlofoonstelsel. De deur gaat namelijk open als er een bel wat ingedrukt.”;*

- het anti-inbraakadvies m.b.t. voormelde Vereniging van Mede-eigenaars waarin wordt opgemerkt:

***“Huidige toestand:***

*De parlofoon/deurbel is defect. Wanneer één van de deurbellen wordt ingedrukt, wordt de dagschoot gelost en kan de deur geopend worden.*

***Dit betreft een zeer inbraakgevoelige situatie!!***

***Advies:***

***Dringend de parlofoon herstellen.***”;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 8 januari 2020 vanwege de Uitvoerende Kamer en aangetekend schrijven d.d. 27 januari 2020 vanwege de Uitvoerende Kamer nalaat het bewijs voor te leggen dat u de nodige maatregelen trof om de parlofoon te laten herstellen

(inbreuk op de artikelen 1, 44 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 577-8 §4, 4° B.W.);

2. te hebben nagelaten de nodige initiatieven te nemen om binnen de 6 maanden na uw aanstelling als voorlopig syndicus van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars bij vonnis d.d. 26 maart 2019 met nr. 2019/1146 van het Vredegerecht van het kanton Deurne een Algemene Vergadering bijeen te roepen met het oog op aanduiding van een definitieve syndicus, hetgeen blijkt uit:

- het vonnis d.d. (...) van het Vredegerecht van het kanton (...);

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 8 januari 2020 vanwege de Uitvoerende Kamer en aangetekend schrijven d.d. 27 januari 2020 vanwege de Uitvoerende Kamer nalaat het bewijs voor te leggen dat u dergelijke Algemene Vergadering bijeen riep

(inbreuk op de artikelen 1, 44, 78 en 83 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 577-6 §2 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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor en het gevoerde verweer ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op:

- inbreuk op de artn. 1, 44 en 78 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 577-8, §4, 4° B.W. – dan wel ontoereikend technisch beheer in de VME te (...);
- inbreuk op de artn. 1, 44, 78 en 83 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 577-6, §2 B.W.

Art. 1 van de plichtenleer houdt elke erkende vastgoedmakelaar tot het steeds op elk moment en t.a.v. elkeen optreden in eer en waardigheid en dit geheel conform de regelgeving en wetgeving teneinde op die manier professionaliteit te garanderen aan elkeen die de diensten van de vastgoedmakelaar/syndicus aanzoekt.

Art. 44 van de plichtenleer houdt elke erkende vastgoedmakelaar om alle informatie en alle documenten hem gevraagd door de bevoegde organen van het Instituut, over te maken teneinde deze organen toe te laten hun wettelijke bevoegdheid uit te oefenen.

Art. 78 van de plichtenleer houdt elke erkende vastgoedmakelaar/syndicus specifiek tot de naleving van de wetgeving die geldt op de gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen/gebouwen.

Art. 83 van de plichtenleer is specifiek van toepassing op de syndicus die gerechtelijk is aangesteld en die dezelfde verplichtingen heeft als die waaraan een gewone syndicus onderworpen is, behoudens beperkingen hem opgelegd bij gerechtelijke beslissing.

Art. 577-6 §2 B.W. bepaalt dat de syndicus een A.V. houdt tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Art. 577-8, §4, 4° B.W. bepaalt dat ongeacht de bevoegdheid hem toegekend door het reglement van mede-eigendom hij tot opdracht heeft om alle bewarende maatregelen te treffen en daden van voorlopig beheer te stellen.

1.

Aangaande het technisch beheer.

Uit de klacht maken de leden van de U.K. op dat er sprake was van een reëel inbraakgevaar, bestatig door de Politie d.d. 07.10.2019.

Dan wel dat dit geenszins een loutere ongerustheid betrof om binnen de VME te behouden en zorgen dat de rust en vrede van elke mede-eigenaar kon worden gevrijwaard door ongewenste bezoekers die zij mogelijks over de deur zouden krijgen met minder vrome bedoelingen te kunnen weren.

Dan wel dat de tekortkoming aan het parlofoon-systeem a.h.w. de veiligheid van elke bewoner tartte.

En de syndicus de plicht heeft om dergelijke situatie dringend aan te pakken.

De voorlegging van de factuur ter zitting daterend van 09.06.2020 maakt duidelijk dat dit probleem geenszins 'dringend' aangepakt werd en aangeklaagde tekortschoot in zijn hoedanigheid van syndicus om op te treden en hiertoe tijdig de nodige bewarende maatregelen te treffen.

De inbreuk wordt weerhouden, zodat de tenlastelegging op grond van de artn. 1 en 78 van de voornoemde plichtenleer en inbreuk op art. 577-8, §4, 4° B.W. bewezen is.

2.

Voorts wat betreft de aanstelling als gerechtelijk syndicus en het bijeenroepen van een A.V. binnen de door de wet voorziene termijn, zoals die in het reglement van interne orde is vastgelegd.

Het weze een normale en redelijke aanname dat elke mede-eigenaar kennis wil nemen van het actueel beheer en de actuele situatie die de mede-eigendom betreft.

Zeker waar er eerder nood bestond tot opvordering van een gerechtelijk syndicus, is deze nood/zorg zeker bestaand en actueel.

In casu heeft aangeklaagde zijn aanstelling genoten bij vonnis d.d. 26.03.2019 en is het de gerechtelijk syndicus overeenkomstig dit vonnis opgelegd geworden tot bijeenroeping en organisatie van een A.V. binnen de 6 maanden.

Het is immers ook bij A.V. dat de mede-eigenaars al/niet kunnen stemmen of de voorlopige syndicus als definitieve syndicus zou kunnen worden aangesteld.

Verwijzend naar de mededeling ter zitting moet gesteld dat aangeklaagde nog steeds niet benoemd is tot definitieve syndicus. Dan wel dat sedert datum vonnis (26.03.2019) waarbij aangeklaagde werd aangesteld als 'voorlopige' syndicus op heden nog steeds fungeert als 'gerechtelijk' en 'voorlopig' syndicus – dit buiten termijn van de beschikking en in toepassing van de Wet op de mede-eigendom de 'keuze' tot aanstelling van een contractueel syndicus met

de daarin opgenomen duurtijd op stemming door de mede-eigenaars reeds eerder aan de orde is/was.

Dit is niet in overeenstemming met het vonnis, noch met de vigerende wetgeving.

Het betaamt allerminst om de mede-eigenaars, die per slot van rekening de enigen zijn die oordelen en beslissen/stemmen, te blijven opzadelen met een voorlopige syndicus.

Voorlopig is concreet zoals het vonnis dit mededeelt en niet verder/langer.

Zeer zeker nu het vonnis van de Vrederechter klaar en duidelijk aangeeft dat aangeklaagde in zijn hoedanigheid van voorlopig syndicus erover dient te waken dat de definitieve syndicus met alle mede-eigenaars een schriftelijke overeenkomst zal ondertekenen inhoudende de bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de VME en de daaraan gekoppelde vergoeding, met inbegrip van de lijsten van de prestaties zoals voorzien in art. 577-8, §1, tweede lid B.W.

Voorts dat het schrijven van aangeklaagde onmiskenbaar aangeeft dat zijn organisatie geen extra syndicusovereenkomst heeft opgemaakt.

De tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 44, 78 en 83 van de voornoemde plichtenleer en inbreuk op art. 577-6, §2 B.W. wordt weerhouden en is bewezen.

3.

Rest de leden van de U.K. nog erop te wijzen dat middels schrijven van 20.12.2019 er voor het eerst antwoord en overlegging stukken is gebeurd aan de assessor die zich over het onderzoek boog.

Pas ter zitting kon er iets worden overgelegd, waaruit blijkt dat er opgetreden is ter verhelping aan de problematiek van de parlofoon, en omissie aan bewijs dat de nodige A.V. werd bijeengeroepen.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat ook deze inbreuk op art. 44 van de Plichtenleer dient weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

De in de oproeping opgenomen tenlasteleggingen zijn alle weerhouden.

De leden van de U.K. willen benadrukken dat optreden in naam en voor rekening/voeren van beheer als professioneel tot eer strekt – weliswaar voor zover dit conform de regelgeving en wetgeving naar behoren wordt uitgevoerd.

Aangeklaagde is hierin schierlings tekort geschoten.

De nodige reactie naar het Instituut zelf toe, was blijkens even/zoëven ondergeschikt aan een correcte taakuitvoering.

De leden van de U.K. willen aangeklaagde zijn aandacht vestigen op het feit dat de tekortkomingen allerminst loos, minder betekenisvol zijn, naar de toekomst toe nimmer op even luchtige wijze zullen kunnen worden beoordeeld.

De leden van de U.K. grijpen de kans middels huidige beslissing aan tot het scheppen van duidelijkheid met signalering naar de toekomst toe dat dergelijke tekortkomingen zoals voorliggend ongeoorloofd zijn.

Niettemin willen de leden van de U.K. niet miskennen dat een opdracht als voorlopig syndicus kán behept zijn met meerdere aspecten onderscheiden aan deze eigen van een gekozen syndicus.

De publiciteit gevoerd door aangeklaagde: '*Vastgoed beheer zoals u het zelf zou doen*', mag omgezet worden in een reële en correcte uitoefening, ook in deze specifieke residentie.

Redenen waarom de leden van de U.K. volgende maatregel passend achten;

**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 **waarschuwing.**

(...)