

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3918**

Van 23 april 2021

Dossier : T11983

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-syndicus moest zich verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer aangezien hij onduidelijk was in de hoedanigheid waarin hij tussenkwam op de Algemene Vergadering. Hierdoor had hij diverse belangenconflicten gecreëerd. Zo stemde de aangeklaagde in de hoedanigheid van mede-eigenaar mee met de verlenging van het syndicuscontract dat werd verleend aan een syndicuskantoor waarvan hij de enige zaakvoerder is. Ook werd de blokpolis afgesloten door aangeklaagde als syndicus met aangeklaagde als verzekeringskantoor, dit zonder dat uit enig stuk blijkt dat hij de Algemene Vergadering vooraf had ingelicht. De UK achtte de inbreuk op art. 39 van de deontologie bewezen aangezien de exacte hoedanigheid van de aangeklaagde niet blijkt uit het verslag van de A.V. Ook werd de inbreuk tegen de bepaling uit het Burgerlijk Wetboek weerhouden die stelt dat een lasthebber van de VME of iemand die door haar in dienst is genomen of diensten levert in het raam een ander contract niet persoonlijk of bij volmacht mag deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor wijst op het belangenconflict, onder meer aangaande het meestemmen over de verlenging van de opdracht aan zakenkantoor (...) in de hoedanigheid van bvba (...) (met dezelfde zaakvoerder - aangeklaagde) en vordert dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde meent dat uit het verslag niet blijkt dat hij heeft meegestemd en vraagt of het niet eerder kwalijk nemen is dat hij geen voorbehoud heeft gemaakt ?

Het is de syndicus die het verslag opgesteld heeft.

Waarop de plaatsvervangend rechtskundig assessor aangeeft dat hij gehouden is de A.V. in te lichten wat zijn positie is en dit in de notulen moet opnemen, zo nodig zich moet onthouden. U was toch de bouwheer ? Waarop aangeklaagde affirmatief antwoordde.

Op basis van een klacht is Unia aangeschreven geworden - de klager heeft geen gelijk bekomen. Hij nam mij dat kwalijk.

De klager wou geen mensen van een Sociaal Verhuur Kantoor in het gebouw, hij beriep zich hiertoe op het reglement van mede-eigendom, teneinde een bepaalde 'standing' te behouden.

Als syndicus was ik gehouden om inlichtingen in te winnen omtrent het reglement van mede-eigendom en een bepaling die daarin is opgenomen. Unia heeft hierop geantwoord dat dit in een reglement van mede-eigendom kan worden opgenomen, doch dat iedereen hiertegen beroep kan aantekenen.

Op vraagstelling van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht mee te delen wie het Reglement van mede-eigendom heeft opgesteld ? Waarop aangeklaagde meedeelde: de notaris. De klager was de 1^e eigenaar. Hij wil geen sociale verhuur; hij meent dat dit de standing van het gebouw naar beneden zou halen.

Op vraag van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht of hij dit heeft meegetekend ? Waarop deze affirmatief antwoordt. Dat het e-mailadres voor beide is, doch de ondertekening steeds anders is. De verkoop in het gebouw gaat niet goed, nu zijn er 7 van de 9 verkocht. Alles staat in de syndicusovereenkomst.

Op tussenkomst van de plaatsvervangend rechtskundig assessor: het syndicuskantoor moet afgescheiden zijn van de bouwpromotie; zelfs uw e-mailadres moet apart zijn teneinde duidelijkheid omtrent uw hoedanigheid te verschaffen. Waarop de aangeklaagde antwoordt dat dit duidelijk staat in de hal van het gebouw.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **23/04/2021** 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. T11983

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-syndicus in het kader van het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie (...), met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...), onduidelijk te zijn geweest omtrent de hoedanigheid waarin u tussenkomt diverse belangenconflicten te hebben gecreëerd door op de Algemene Vergadering van 19 juli 2020 in uw hoedanigheid van zaakvoerder van mede-eigenaar bvba (...) mee te stemmen omtrent de verlenging van het syndicuscontract dat werd verleend aan bvba (...), syndicuskantoor waar u tevens enig zaakvoerder van bent, met dien verstaande:

- dat u op 22 februari 2018 namens verzekeringnemer

‘V.M.E. (...)’

een VIVIUM blokpolis afsloot bij producent

‘(...)’

zonder dat uit enig stuk blijkt dat u de Algemene Vergadering vooraf had ingelicht omtrent de hoedanigheid waarin u zou tussenkomen, en dat u een morele en juridische band met de medecontractant van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars heeft;

- dat u op de Algemene Vergadering van 19 juli 2020 aanwezig was in uw hoedanigheid van zaakvoerder van mede-eigenaar bvba (...);

- dat u op de Algemene Vergadering van 19 juli 2020 aanwezig was in uw hoedanigheid van syndicus van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;

- dat u tevens de rol van secretaris op deze Algemene Vergadering opnam;

- dat u op deze Algemene Vergadering meestemde over de verlenging van uw mandaat als syndicus;
- dat u onder punt 3 door de mede-eigenaars werd verzocht om als syndicus informatie in te winnen omtrent de wettelijkheid van een 'clausule sociaal verhuurkantoor';

- dat uit een mail d.d. 30 juli 2020 blijkt dat u UNIA hieromtrent aanschreef van op het e-mailadres (...), zonder enige verwijzing naar uw hoedanigheid van syndicus en zonder enige verwijzing naar uw BIV-nummer;

hetgeen blijkt uit:

- uw syndicusovereenkomst d.d. 10 februari 2017 afgesloten tussen enerzijds de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie (...) vertegenwoordigd door de heer en mevrouw (...) en bvba (...), vertegenwoordigd door haar zaakvoerder (...), en anderzijds syndicus bvba (...) vertegenwoordigd door (...);

- het verslag van de Algemene Vergadering d.d. 19 juni 2020 van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie (...);

- uw mail d.d. 30 juli 2020 aan (...), verstuurd van op het adres (...) waarin u stelt:

“De vraagstelling komt van mij als syndicus die de vraag van een eigenaar moet behandelen. Ik wil echter weten of de vraag van de mede-eigenaar niet in strijd is met de anti discriminatiewet.”

- bijvoegsel 002 d.d. 18 augustus 2020 bij het VIVIUM-contract 21.300.3862;

- de mail d.d. 30 augustus 2020 vanwege de heer (...) aan u gericht;

- de mail d.d. 12 oktober 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op artikel 19, 38 en 78 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 19, 39 en 78 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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 en de vordering van de rechtskundig assessor, alsook het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 19, 38 en 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans sedert het KB van 29 juni 2018 bekrachtigd, in werking sedert 30 december 2018 gekend onder de artn. 19, 39 en 78.

Art. 19 betreft de nood om in het verstrekken van de hoedanigheid, beroepsactiviteiten, kwalificaties en diensten, deze informatie steeds waarheidsgetrouw over te maken en met

verbod zichzelf onrechtmatig titels of bekwaamheden toe te eigenen, zowel in het algemeen als met betrekking tot een bepaald goed.

Art. 39 betreft de noodzaak als vastgoedmakelaar steeds elk belangenconflict te vermijden en steeds duidelijk te wijzen in welke hoedanigheid deze optreedt en gehouden is hieromtrent te informeren.

Art. 78 betreft de noodzaak van een vastgoedmakelaar-syndicus tot het respecteren van de bepalingen van het B.W. inzake mede-eigendom en de verplichtingen die hem als zodanig worden opgelegd krachtens de wet, de statuten of de reglementen van een goed en die niet strijdig mogen zijn met de dwingende wettelijke bepalingen, alsook deze die voortvloeien uit de overeenkomst die de vastgoedmakelaar-syndicus bindt.

1.

In casu blijkt uit het dossier dat bvba Zakenkantoor (...) is aangesteld als syndicus. Tevens blijkt uit het dossier dat Bvba (...) eigenaar is van 2 appartementen in de VME.

Aangeklaagde is zaakvoerder zowel van de bvba Zakenkantoor (...) als van Bouwonderneming (...).

Voorts geeft het dossier aan dat de e-mails in hoedanigheid van syndicus verstuurd worden van een e-mailadres (...) - zonder ook maar enige opgave van BIV-nummer.

2.

De leden menen dat voornoemde op zich wijst dat er sprake is van een inbreuk op art. 19 van voornoemde plichtenleer.

Op grond van wat - pure vermelding 'syndicus' - moet blijken (in casu t.o.v. UNIA middels verzonden mail) in welke hoedanigheid aangeklaagde optreedt ?

Ook een mede-eigenaar kan aangesteld zijn als syndicus.

Een optreden en elke contactname als professioneel syndicus schept de nodige duidelijkheid. Welke professioneel wil nu niet als professioneel aanzien worden ? Meer, het getuigt net van de eer en waardigheid waarin deze optreedt.

3.

Het verslag van de A.V. van 19.06.2020 geeft dat aangeklaagde als mede-eigenaar heeft meegestemd omtrent de verlenging van de opdracht van de syndicus.

De leden zien hierin een inbreuk op art. 39 - en menen dat een 'onthouding' bij stemming op dit agendapunt aan de orde was.

4.

Tegelijk biedt het dossier informatie dat de blokpolis afgesloten door aangeklaagde als syndicus op 22.02.2018 is afgesloten met aangeklaagde als verzekeringskantoor.

Dat de exacte hoedanigheid niet blijkt en niet is genotuleerd geworden in het verslag van de A.V. met bewijs van kennisgeving en verduidelijking aan elke mede-eigenaar, is tevens een inbreuk op art. 39 (toen nog gekend en in kracht als art. 38) van de plichtenleer.

5.

In art. 577-6, §9 B.W. zijn de regels m.b.t. de uitsluiting van stemrecht bij tegenstrijdig belang eertijds verscherpt geworden.

Een lasthebber van de VME of iemand die in dienst is genomen of voor de VME diensten levert in het raam van een ander contract, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemming over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Verwijzend naar de uiteenzetting hierboven, en in verwijzing naar voornoemd dwingend wetsartikel, is tevens de inbreuk op art. 78 te weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Een syndicus vervult een cruciale rol in de VME. De syndicus is het uitvoerend orgaan en staat in voor het dagelijks beheer en dit overeenkomstig de beslissingen zoals genomen door de mede-eigenaars bij A.V.

Een professioneel is gehouden rekening en verantwoording af te leggen en komt de goede werking van de mede-eigendom en het collectief belang ten goede.

Transparant en correct beleid, in deze met duidelijke opgave en voorafgaande informering over hoedanigheden en dienovereenkomstige ‘onthoudingen’ voor toewijzing van opdrachten in andere hoedanigheid dan syndicus, behoort.

Op grond waarvan de leden van de U.K. volgende maatregel als volgt, 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 tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing**.

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren, specifiek aangaande de Wet op de gedwongen mede-eigendom**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 31 augustus 2021** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen. **Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van de aangeklaagde te worden overgemaakt.**

(...)