

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4140**

bij verstek

Van 28 januari 2022

Dossier : T13082 & T13083

Inzake **Christophe SAMSOM** (B.I.V. nr. 509258)

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

2. TEN GRONDE:

(...)

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.

VOORAFGAAND

De vordering tot onmiddellijk uitspraak te doen met publicatie kan worden opgevat als de vordering tot uitspraak in uitvoerbaarheid bij voorraad.

Dit geeft dat, ondanks elk beroep, voornoemde uitspraak van kracht is. Mogelijkheid die de U.K. wettelijk is geboden zo de U.K. hiertoe unaniem en op gemotiveerde manier toe beslist (art. 53,4° en art. 55 lid 4 van het KB van 20 juli 2012).

De vordering tot publicatie, is mogelijk zo de tuchtoverheid dit beveelt, dit kan zowel geheel als gedeeltelijk (art. 15 van de Wet van 11 februari 2013).

De vordering tot schrapping, met verwijzing naar art. 10 van de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het KB van 3 augustus 2007, met de toelichting dat de schrapping het verbod met zich meebrengt om het gereguleerd beroep in België uit te oefenen en er de beroepstitel van te voeren.

TEN GRONDE

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan, onder meer;

1. te hebben nagelaten een deugdelijk en afdoend financieel, administratief, juridisch en technisch beheer te voeren, dan wel inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 44, 69, 70 en 78 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking

sedert 30 december 2018 en op art. 3.89 §5, 1°, 2°, 3° en 4° B.W. (oud art. 577-8, §4, 3°, 4°, 5° en 6° B.W.)

met als bijkomende omstandigheid dat aangeklaagde reeds bij beslissing van 11 december 2020 door de Kamer van Beroep bij beslissing nr. 1448 voor gelijkaardige feiten werd gesanctioneerd met een schorsing van 6 maanden;

2. het niet verlenen van de nodige medewerking aan en het zich derhalve onttrekken aan de toezichthoudende functie van de tuchtoverheid, ten aanzien van:
 - de aangestelde curator, Mter. Sels, aangesteld bij vonnis van 04.11.2021;
 - de aangestelde insolventiefunctionaris, Mevr. Bex, aangesteld bij vonnis van 18.11.2021;
 - de referendarissen van de U.K., Mevr. Nadia Lopez-Gonzalez en Dhr. Davigno Desouter, in hun controletaak, hiertoe aangeduid door de rechtskundig assessor bij aanstelling d.d. 22.11.2021 en opgevorderd tot hoogdringend ter plaatse gaan; dan wel inbreuk op de artn. 1, 44 en 84 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

1.

Aangaande de plicht tot het voeren van een afdoend financieel, administratief, juridisch en technisch beheer.

Voorafgaand wordt hiertoe verwezen naar de dwingende wetgeving op de gedwongen mede-eigendom zoals opgenomen in het B.W., nu enige inbreuk hierop, tevens en tegelijk een inbreuk zou behelzen op de artn. 1 en 78 van voornoemde plichtenleer.

Art. 3.89 § 5 stelt:

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1°

de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2°

alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3°

het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig [artikel 3.86](#), § 3;

4°

de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De oproeping vermeldt 4 mede-eigendommen waarbinnen aangeklaagde zijn wettelijke taak niet zou hebben nageleefd.

Het dossier geeft volgende gegevens:

- VME Dokter Van Der Perrelei te 2140 Antwerpen

De klacht dateert van 19.11.2021 – geeft aan dat de mede-eigenaren hun maandelijkse bijdragen blijven betalen, doch sedert aanstelling van aangeklaagde bij A.V. d.d. 28.10.2019, met start vanaf 01.10.2019,

- zij geen jaarrekeningen mochten ontvangen voor de jaren 2019 en 2020,
- evenmin enige uitnodiging tot jaarlijkse bijeenkomst werd uitgestuurd;
- geen terugbetaling gebeurde van de waterschade die zij sedert 1.05.20 hebben opgelopen
- vraag rijst of : 1) de gemeenschappelijke waterrekening werd betaald, 2) zijn andere rekeningen betaald geweest, 3) zijn er schulden ?

Blijkens zou aangeklaagde eerder door de mede-eigenaren zijn aangeschreven, o.m. en laatst voor faillissement op 24.09.2021, met uitdrukkelijke vraag tot organisatie A.V., jaarrekeningen voorleggen van 2019 en 2020, terugbetaling van de waterschade, reparatie van het slot van de voordeur te organiseren/betalen.

- VME Drakenhoflaan te 2100 Antwerpen

Klacht van Immo Prins d.d. 25.11.2021, nieuw aangestelde syndicus over de VME; mededelend dat aangeklaagde met zijn vennootschap C&D Partners een overeenkomst genoot met de VME sinds 15.10.2019, doch sindsdien niets of bijna niets van zich heeft laten horen, laat staan een onkostenverdeling heeft opgemaakt.

Eigenaars die ter kennis zijn gekomen dat er vonnissen zijn uitgesproken tegen de VME vanwege openstaande facturen bij de leveranciers - hoewel alle mede-eigenaren correct hun bijdragen betaalden.

De klager geeft voorts aan dat het reeds een tweede gebouw is dat wordt overgenomen met een serieuze puinhoop en veel miserie - vraagt hoe het mogelijk is om aan de boekhouding te geraken.

- VME Dascottelei 139 te 2100 Antwerpen

Hier werd de curator geïnformeerd op 18.11.2021 en 1.12.2021; waaruit blijkt dat aangeklaagde aangesteld werd als syndicus sedert 15.10.2019 - de mede-eigenaars nooit kopie van de syndicusovereenkomst mochten ontvangen - de A.V. van april 2020 wegens Coronamaatregelen geen doorgang vond - sindsdien geen vergadering meer hadden, geen enkel contract gezien hebben en geen enkele afrekening.

- VME Vleerakkerstraat 88 te 2100 Antwerpen

Mevr. Kim Van Dijck kampt met vochtproblemen in haar appartement (aangegeven 16.7.2021, gerappelleerd 23.7.2021, verder mail d.d. 24.08.2021 en 15.09.2021, zo ook 23.09.2021, 2.10.2021, 18.10.2021 en 2.11.2021, met eerste antwoord van aangeklaagde d.d. 09.11.2021 - dit is 5 dagen ná het faillissement....(!): met de vraag of de mede-eigenaar de dakwerker al gecontacteerd heeft ?

Voorts met de mededeling dat de klaagster (voor 23.11.2021) geïnformeerd werd van een nog openstaand saldo, betreffende de VME Parkeerzone, de verzekering alle risico's gebouw voor de periode 01.10.2021 tot 30.09.2022, opgevorderd bij schrijven van 01.10.2021.

Gelet op het gegeven dat er geen enkel inhoudelijk verweer gevoerd werd door aangeklaagde.

Geen enkel dossier kon worden gerecupereerd.

Geen enkel verweer wordt gevoerd door aangeklaagde en er geen stukken zijn die de klachten weerleggen.

Voorts - hier reeds - vaststelling dat aangeklaagde blijvend, ná faillissement, blijft handelen.

De leden van de U.K. kunnen aan de hand van deze 4 mede-eigendommen en de resem klachten aangaande het administratief, financieel, juridisch en technisch beheer, stellen als dat deze tekortkomingen in beheer door aangeklaagde niet in overeenstemming kan worden geacht met art. 3.89 §5, 1°, 2°, 3°, 4°, op grond waarvan de inbreuk wordt weerhouden.

Zo ook de inbreuk op de artn. 1 en 78 van de voornoemde plichtenleer.

Uit de klachten weze duidelijk dat menige mede-eigenaars geen afrekening ontvangen, die minimaal éénmaal per jaar dient opgemaakt, op grond waarvan tevens de inbreuk op art. 69 van voornoemde plichtenleer dient te worden weerhouden.

Het uitblijven van antwoord door aangeklaagde en het niet meewerken aan het tuchtonderzoek, vormt een inbreuk op art. 44 van voornoemde plichtenleer en wordt tevens weerhouden.

2.

Aangaande het nalaten medewerking te verlenen na het faillissement aan de curator, de insolventiefunctionaris en de referendarissen, dan wel inbreuk op de artn. 1, 44 en 84 van de plichtenleer.

2.1.

Voor de goede orde en de leesbaarheid, is het aangewezen de chronologie van feiten/vaststellingen, weer te geven:

- dagvaarding vennootschap van aangeklaagde C&D Partners in faillissement d.d. 18.10.2021
- faillissementsvonnis vennootschap van aangeklaagde C&D Partners d.d. 04.11.2021 bij verstek aanstelling Mter. Sels als curator
- adreswijziging BV SARESO d.d. 06.10.2021, neergelegd d.d. 21.10.2021¹, gepubliceerd B.S. 04.11.2021
- 09.11.2021 bericht aangeklaagde aan Mevr. Kim Van Dijck
- aangetekend schrijven curator d.d. 15.11.2021
- aanstelling insolventiefunctionaris bij vonnis d.d. 18.11.2021
- aangetekend schrijven curator d.d. 19.11.2021 aan het Instituut, met uitdrukkelijke vraag tot dringende voorlopige maatregelen omwille van:
 - geen contact opnemen met de curator m.o.o afgifte dossiers/boekhouding en risicoloze overgang 'going concern' mogelijk te maken
 - niet reageren op aangetekend schrijven 15.11.2021
 - onbeheerd achterlaten van beheermandaten als syndicus (kantoor Amerikalei 13 staat blijkens al maanden leeg, VME's blijven zonder verdere opvolging
 - zetelverplaatsing SARESO (met aangeklaagde als zaakvoerder)(zaakvoerder van de failliete vennootschap C&D Partners)
 - mogelijk nog gelden op derdenrekening
 - volmacht over de rekeningen van de VME's die dienen ingeleverd te worden en overgedragenTevens meedelend dat het stilzwijgen de curator laat vermoeden dat aangeklaagde zijn activiteiten als syndicus verderzet op het adres te Wilrijk.
- mail curator aan het Instituut d.d. 19.11.2021, melding makend van:
 - aangeklaagde zet activiteiten verder via de handelsbenaming en website www.csre.be
 - met gebruik KBO nummer van SARESO (zaakvoerder van de gefailleerde)

¹ Maatschappelijke zetel verplaatst naar Uitbreidingsstraat 84/3 te 2600 BERCHEM, het adres Michel Wittockstraat 37, bus 102 te 2610 WILRIJK, blijft bestaan als administratieve zetel en 2^e vestiging

- beheer op 09.11.2021 VME Vleerakkerstraat, wjl vermogen behoort tot de gefailleerde onderneming
- in een hangend huurgeschil maandelijks huurgelden ontving t.b.v. 480,00 euro sedert 01.02.2019 tot juni 2021 en de verhuurder nimmer deze gelden overmaakte (geschat op 13.440,00 euro)
- VME's die niet aan hun werkrekening kunnen
- aandringen op dringende voorlopige maatregelen en blokkering van de derdenrekeningen/werkrekeningen
- 22.11.2021 - aanstelling referendarissen door de rechtskundig assessor
- 22.11.2021 - afspraak tot ter plaatse gaan referendarissen, curator en insolventiefunctionaris op 26.11.2021, per mail bericht aan aangeklaagde 23.11.2021
- 23.11.2021 - bericht aangeklaagde zoals hierna geciteerd
- 25.11.2021 - bericht aangeklaagde aan de curator - meent binnen normale termijn aan hem te hebben geantwoord; overzetting gebouwen naar CSRE zou onterecht zijn, wil vooraf lijst ontvangen over welke gebouwen dit gaat - melding quarantaine en nodig PCR-test moet ondergaan
- 25.11.2021 - mail curator aan aangeklaagde - vermeldend gepland bezoek ter plaatse op 26.11.2021
- 25/11/2021 - mailbericht aangestelde aan curator - met officieel quarantaine-attest van 25.11.2021 tot 27.11.2021
- 25.11.2021 - mailbericht curator aan aangestelde met vraag dossiers klaarleggen, uiterlijk tegen maandag 29.11.2021
- 26.11.2021: melding curator probleem briefwisseling, blijktens al eerder op initiatief van aangeklaagde omgeleid
- 01.12.2021: overdracht handelsfonds gefailleerde door curator aan BV FIDIMCO Beheer, onder opschortende voorwaarde aanstelling tot syndicus ad hoc
- 02.12.2021: melding ontvangst curator van aangifte in het faillissement, blijktens huurgelden die door aangeklaagde werden geïnd in zijn functie als rentmeester t.b.v. Dhr. De Bruyn Erik
- 10.12.2021: voorziene plaatsbezoek afgelast wegens recent overlijden familie aangeklaagde
- 10.12.2021: aangeklaagde met raadsman op afspraak bij curator
- gepland bezoek 14.12.2021 kon niet doorgaan wegens huwelijk 11.12 en huwelijksreis (13.12 tot 24.12) – reden waarom dit op 12.12 gepland stond
- 12.12.2021: niemand aanwezig, geen dossiers, geen plaatsbezoek
- 15.12.2021: curator die het Instituut dringend verzoekt om voorlopige maatregelen/blokkering van de rekeningen
- 15.12.2021: aangetekend schrijven rechtskundig assessor aan aangeklaagde: **bewarende maatregel met een duurtijd van 3 maanden** - wat geeft dat het aangeklaagde **verboden is tot het stellen van daden van vastgoedmakelaardij en elke activiteit (inclusief SARESO en CSRE) moet staken** - wat geeft dat aangeklaagde gehouden was binnen de 15 dagen alle voorzitters van alle VME's in portefeuille binnen de 15 dagen in kennis te stellen van de bewarende maatregel en hiertoe bewijs moet overmaken aan de rechtskundig assessor
- 15.12.2021 referendaris die meedeelt zich samen met de insolventiefunctionaris vruchteloos te hebben aangeboden op 12.12.2021 en zich op 17.12.2021 zal begeven naar de zetel van SARESO
- 15.12.2021: mailbericht van aangeklaagde via CSRE adres dat deze afwezig is tot en met 27.12.2021
- 16.12.2021: kennisgeving rechtskundig assessor aan curator van:
 - 1) aanstelling referendarissen en vergeefse pogingen,
 - 2) de voorlopige en bewarende maatregel d.d. 15.12.2021
- 16.12.2021: beschikking tot aanstelling BV FIDIMCO Beheer als 'syndicus ad hoc' in de gebouwen van de gefailleerde
- 21.12.2021: oproeping voor zitting van 21.01.2022

NA OPROEPING d.d. 21.12.2021:

- 06.01.2022: bericht ~~verzekeringsmaatschappij Baloise~~ aangaande bericht ontvangen op 28.12.2021 door CSRE met vraag tot wijziging adres-en facturatiegegevens²:
*"Beste,
 Ondertussen zijn er nieuwe ontwikkelingen m.b.t. de syndicus.
 Graag aanpassing van het correspondentie- en facturatieadres (mailadres) als volgt:
 P/A firma CSRE
 UITBREIDINGSSTRAAT 84/3 – 2600 BERCHEM
beheer@csre.be
christophe@csre.be
 Alvast bedankt voor een passend gevolg"*

² Thans geeft de mail van aangeklaagde d.d. 28.12.2021 aan dat deze opereert p/a Firma CSRE, Uitbreidingsstraat 84/3 te 2600 BERCHEM

- 06.01.2022: bericht curator van B.V. Fidimco (overnemer handelsfonds en aanstelling als 'syndicus ad hoc' bij beschikking dd. 16.12.2021) dat aangeklaagde handelt in strijd met de voorlopige maatregelen, dat aangeklaagde middels benaming onder 'CSRE' de VME's contacteert met oog op het beleggen van een (B)AV
- 20.01.2022: bericht mede-eigenaar en rekeningcommissaris VME Statielei 71/73 voor wie de gefailleerde sinds 2 jaar het beheer voerde - vaststelling dat beheersvergoeding op rekening van Sareso (met wie VME géén contractuele band heeft) werd gestort

2.2.

De leden bemerken de ernst van de feitelijke gegevens en de samenloop van de meerderheid aan gegevens zoals blijkt uit dossier en zoals die blijken uit bovenstaand chronologisch overzicht.

De leden van de U.K. kunnen zich niet ontdoen van de overtuiging dat aangeklaagde 'willens' en geheel 'bewust' de dans van de dwingende wetgeving en de hem opgelegde maatregel, ontspringt. Voorts en tevens geheel medewerking naar behoren totaal weigert.

Elke inzet van de rechtskundig assessor, de referendarissen wordt gecounterd, genegeerd, tot zelfs vaststellingen van handelingen door aangeklaagde die regelrecht ingaan tegen de hem opgelegd voorlopige maatregel.

De curator heeft het handelsfonds kunnen overlaten, doch verdere medewerking, dossiers, boekhouding edm. ontbreken, wat maakt dat zowel de curator als de huidige syndicus ad hoc, bitter weinig stof hebben om mee te werken. Cfr. tevens klacht van een ander opvolgend syndicus.

Menig mede-eigenaar is in de steek gelaten (veel eerder dan datum uitspraak faillissement zoals blijkt uit tenlastelegging 1 hierboven).

2.3.

De leden menen de opeenvolgende toevalligheden van het niet aantreffen van aangeklaagde (noch dossiers); want quarantaine, overlijden naast familielid (maar wel aanwezig op bureau curator), huwelijk en huwelijksreis; hoogst merkwaardig.

*

Per mail dd. 23.11.2021 geeft aangeklaagde te kennen:

"..Eerst en vooral wens ik te melden dat de termijn tussen bericht en bezoek zeer kort is. Mijn agenda laat ook niet toe om vrijdag jullie te ontvangen op mijn privé adres..."

*Per mail d.d. 10.12.2021 geeft aangeklaagde de referendaris te kennen:

"Alle dossiers zijn aanwezig in de Uitbreidingsstraat 84 te Berchem"

*

Het is tevens per mail d.d. 10.12.2021 dat aangeklaagde meedeelt:

"Mijn huwelijk staat morgen 11.12.2021 op de planning, en onze reis vanaf 13.12-24.12.

Uiteraard ben ik wel bereid volledige openheid te geven in de door u gevraagde zaken.

Vandaag heb ik ook met de curator van C&D Partners afgesproken dat ik er nog voor zal zorgen dat alle dossiers die zijn vereist in de loop van volgende week bij de curator beschikbaar zijn. Dit zal gebeuren via mijn raadsman."

2.4.

Uit bericht van de curator aan de referendaris d.d. 22.11.2021, bleek dat deze reeds ter plaatse was gegaan op voornoemd adres te Berchem; meedeelt dat het een co-working space (business-centrum) betreft alwaar individueel kantoren kunnen worden gehuurd; dat er niemand in het kantoor aanwezig was, dat het een karig bemeubeld kantoortje betreft, er geen dossiers konden worden waargenomen.

Reden waarom werd geopteerd om naar de woonplaats van Dhr. Samson te gaan te Wilrijk, Michel Wittockstraat 37 bus 102 - tevens de vestigingseenheid van de nog steeds actieve BVBA SARESO, met o.m. de Nacebelcode tot bemiddeling en syndicus-activiteiten.

Blijkens KBO-gegevens:

Algemeen	
Ondernemingsnummer:	0699.949.327
Status:	Actief
Rechtstoestand:	Normale toestand Sinds 16 juli 2018
Begindatum:	16 juli 2018
Naam:	SARESO Naam in het Nederlands, sinds 16 juli 2018
Adres van de zetel:	Uitbreidingstraat 84 bus 3 2600 Antwerpen Sinds 6 oktober 2021
Telefoonnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Faxnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
E-mail:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Webadres:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Type entiteit:	Rechtspersoon
Rechtsvorm:	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ⁽¹⁾ Sinds 16 juli 2018
Aantal vestigingseenheden (VE):	1 Gegevens en activiteiten per VE

Functies		
Zaakvoerder ⁽²⁾	Samsom , Christophe	Sinds 16 juli 2018

Ondernemersvaardigheden - ambulante - kermisuitbater
Basiskennis bedrijfsbeheer Sinds 13 augustus 2018

Hoedanigheden
Onderworpen aan BTW Sinds 1 augustus 2018
Inschrijvingsplichtige onderneming Sinds 1 november 2018

Toelatingen

Basiskennis van het bedrijfsbeheer
Sinds 13 augustus 2018

BTW-activiteiten Nacebelcode versie 2008⁽³⁾

BTW 2008 [68.311](#) - Bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 16 juli 2018

BTW 2008 [68.312](#) - Schatten en evalueren van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 1 januari 2019

Financiële gegevens

Jaarvergadering	Juni
Einddatum boekjaar	31 december
Begindatum uitzonderlijk boekjaar	13 juli 2018
Einddatum uitzonderlijk boekjaar	31 december 2019

Linken tussen entiteiten

Geen gegevens opgenomen in KBO.

&

Algemeen

Ondernemingsnummer:	0542.874.356
Status van de entiteit:	Actief
Nummer van de vestigingseenheid:	2.224.472.195
Status van de vestigingseenheid:	Actief
Begindatum:	1 januari 2014
Naam van de vestigingseenheid:	sareso Naam in het Nederlands, sinds 1 januari 2014
Adres van de vestigingseenheid:	Michel Wittockstraat 37 bus 102 2610 Antwerpen Sinds 1 september 2017
Telefoonnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Faxnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
E-mail:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Webadres:	Geen gegevens opgenomen in KBO.

Toelatingen

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Activiteiten Nacebel-code versie 2008⁽¹⁾

Hoofdactiviteit: [68.311](#) - Bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.31101](#) - Bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.312](#) - Schatten en evalueren van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.321](#) - Beheer van residentieel onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.32101](#) - Verlenen, in opdracht van de eigenaar of de mede-eigenaars, van alle diensten die noodzakelijk zijn voor het behoorlijk functioneren van de gebouwen (residentieel gebouw)
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.32102](#) - Innen van de huur (residentiële gebouwen)
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.322](#) - Beheer van niet-residentieel onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.32201](#) - Verlenen in opdracht van de eigenaar(s) van alle diensten die noodzakelijk zijn voor het behoorlijk functioneren van de gebouwen (niet residentieel gebouw)
Sinds 1 januari 2014

Hoofdactiviteit: [68.32202](#) - Innen van de huur (niet residentiele gebouwen)
Sinds 1 januari 2014

2.5.

Thans geeft de mail van aangeklaagde d.d. 28.12.2021 aan de verzekeringsmaatschappij Baloise aan dat deze opereert p/a Firma CSRE, Uitbreidingsstraat 84/3 te 2600 BERCHEM.

2.6.

Gelet op het faillissement dd. 04.11.2021 van de BVBA C&D PARTNERS, onverminderd de bewarende maatregelen dd. 15.12.2021 (verbod gedurende 3 maanden om enige activiteit te voeren), alsook de oproeping voor de zitting van 21.01.2022; heeft aangeklaagde niet nagelaten om in strijd met de voorlopige en bewarende maatregelen, blijvend initiatief te nemen vanuit CSRE (cfr. uiteenzetting hierboven).

2.7.

De leden zijn van oordeel dat al deze elementen overtreffend duiden op de wijze hoe aangeklaagde enig nuttig en eerbiedsvol gevolg weigert, dit zowel t.a.v. de curator, de insolventiefunctionaris, alsook de referendarissen, op grond waarvan de inbreuk op de artn. 1 en 44 wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

Bij gebreke aan enig stavend stuk moet worden geconcludeerd dat aangeklaagde zijn plicht overeenkomstig art. 84 van voornoemde plichtenleer (het houden van alle bewijskrachtige stukken m.b.t. afrekeningen, alsook gedetailleerde vermogensstaat) tot het ter beschikking houden in zijn kantoor tot 10 jaar na verkregen kwijting - niet voldoet, zodat ook deze tenlastelegging wordt weerhouden in hoofde van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

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

Er zijn de feitelijkheden en de vaststellingen in het dossier zoals hierboven ruimschoots aangegeven.

Het terzijde leggen van de dwingende wetsbepalingen tot het voeren van een oprecht en getrouw beheer van de gedwongen mede-eigendom ligt voor.

Het nadeel hiermee berokkend, overstijgt menig individuele mede-eigenaar, meer dan één VME.

Het imago van de professionele syndicus is hiermee aangetast en hierdoor wordt eenieder die wel volgens de dwingende wetgeving optreedt, de gehele beroepsgroep van vastgoedmakelaars (en in het bijzonder syndici) benadeeld.

Een faillissement van de vennootschap C&D PARTNERS van aangeklaagde bleek in zijnen hoofde onafwendbaar, doch ook hierna heeft aangeklaagde nagelaten enige correcte en algehele afwikkeling mogelijk te maken.

Curator, insolventiefunctionaris, referendarissen - geeneen die een correcte medewerking door aangeklaagde mocht genieten.

Voorlopige maatregelen zijn opgelegd en ook dit verbod om elke activiteit te staken gedurende een termijn ingaand op 15.12.2021 voor de duur van 3 maanden, wordt door aangeklaagde straal genegeerd.

Geen enkel bewijs van aangetekende zending door aangeklaagde op grond van art. 21 §1 van de Wet van 11 februari 2013 arriveerde op het Instituut.

Huidige syndici en instellingen worden thans gecontacteerd door aangeklaagde, handelend voor de vennootschap CSRE en/of SARESO.

Vragen arriveerden op het Instituut omtrent de door aangeklaagde geïnde huurgelden als rentmeester voor private verhuurders; vaststellingen dat beheersvergoedingen als syndicus niet bij de gecontracteerde partij terechtkwamen (beheersvergoeding VME op rekening van SARESO gestort, i.p.v. de rekening van C&D Partners).

Vaststellingen, elk op zich en nog meer samen genomen, zijn bijzonder ernstig te noen, onmogelijk te bestempelen als slordigheden, of onoverkomendheden.

Met tevens en te meer, de bemerking dat aangeklaagde eerder al een tuchtsanctie opgelegd heeft gekregen voor o.m. niet afdoend technisch, juridisch, financieel en administratief beheer.

Met dien verstande dat een schorsing ten belope van 6 maanden door de Kamer van Beroep, aangeklaagde niet tot nodige en verdere remediëring heeft kunnen doen aanzetten.

Het is dan ook met unanimiteit dat de leden van de U.K. achten dat de schrapping de enige juiste maatregel is.

In huidig dossier en met de voorgaande tuchtbeslissingen in hoofde van aangeklaagde moet gesteld dat het vertrouwen danig geschokt is.

Dermate dat ten alle prijze dient vermeden dat aangeklaagde in enige hoedanigheid van erkende vastgoedmakelaar ooit nog tot het beheer van andermans onroerende goederen/gelden/belangen, kan of zou mogen stellen.

Gezien de duur van de voorlopige maatregelen zou kunnen gesteld worden dat de inertie om huidige uitspraak uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, zou kunnen worden vermeden. Het dossier geeft dat niks - ook niet de voorlopige maatregelen - aangeklaagde weerhoudt om blijvend daden van vastgoedmakelaardij/syndicschap te stellen.

Menig vastgoedmakelaar en/of syndicus die a.h.w. - ongeacht de voorlopige maatregelen - wordt verontrust.

Zodat in dit opzicht - waar aangeklaagde straal de voorlopige maatregelen op initiatief van de rechtskundig assessor negeert - het aangewezen is alle alerte vastgoedmakelaars instant te verwittigen.

Zodat unaniem geopteerd wordt tot het uitspreken van huidige beslissing 'uitvoerbaar bij voorraad'.

Tevens reden waarom er met unanimititeit wordt ingegaan op de vordering tot publicatie in de BIV-mail/IPI-mail.

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

In eerste aanleg wijzende, en bij verstek.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer Christophe SAMSOM.

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

Legt de heer Christophe SAMSOM uit dien hoofde de sanctie op van **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars**.

Met unanimititeit van al de aanwezige leden wordt beslist - om de hierboven aangehaalde redenen conform art. 55 van het KB van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars - dat de schrapping ingaat vanaf de datum van kennisgeving dezer, waarbij de poststempel determinerend is.

Zegt voor recht dat het Dhr. Christophe SAMSOM alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht en bij unanimititeit, dat voorliggende uitspraak integraal vanaf het motiverend gedeelte zal worden gepubliceerd in de BIV-mail/IPI-mail, en dit geheel ten behoeve van de bescherming van eenieder die zijn diensten aanzoekt, tevens en in het bijzonder elkeen van de beroepsgroep van erkende vastgoedmakelaars.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Zegt voor recht dat het de plicht is van Dhr. Christophe SAMSOM om op grond van art. 21§1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017), de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheerde en beheert, per aangetekend schrijven binnen de 15 dagen van het in kracht van gewijsde gaan van de beslissing, te informeren over de opgelopen sanctie; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen naar aanleiding van de schrapping.

De niet-naleving hiervan door de heer Christophe Samsom is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping en desgevallend nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.

Hebben geoordeeld:

Nicole D'HONT
voorzitter

Stefaan LELIAERT
effectief lid

Alain DE KETELAERE
effectief lid

Sophie POUILLE
effectief lid

Alzo uitgesproken, **IN EERSTE AANLEG** in het Nederlands, in openbare zitting van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op **28 januari 2022** door mevrouw Nicole D'HONT, voorzitter van de Uitvoerende Kamer met bijstand van Elke VAN HOLSBECK, plaatsvervangend secretaris.

Nicole D'HONT
voorzitter

Elke VAN HOLSBECK
plaatsvervangend secretaris