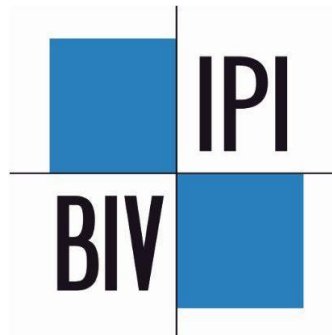


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG**

nr. 4403

bij verstek

Van 4 augustus 2023

Dossier: T13569 - T13983

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar werd opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen, aangezien hij in het kader van het beheer van een mede-eigendom nagelaten zou hebben de leverancier van de VME te betalen. Deze leverancier dagvaardde uiteindelijk de mede-eigenaars, waarna de mede-eigenaars werden veroordeeld tot betaling. Voor het beheer van deze mede-eigendom zou hij niet beschikken over een ondertekende geschreven syndicusovereenkomst met tarievenlijst. Ook zou hij in zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar onder andere nagelaten hebben een uitgaande plaatsbeschrijving op te stellen, en eveneens en bij de daaropvolgende huur geen plaatsbeschrijving bij intrede hebben opgesteld. Aangeklaagde reageert niet op de briefwisseling vanuit het instituut. De leden van de U. K. achten de inbreuken tegen de plichtenleer bewezen. Rekening houdend dat het reeds 4 jaar aanhoudend klachten en tuchtrechtelijke veroordelingen regent lastens aangeklaagde kreeg hij een schorsing als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 22 maart 2023 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 5 mei 2023** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 11.20 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt, noch wordt vertegenwoordigd.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor geeft aan dat aangeklaagde in het ene dossier ten behoeve van de mede-eigenaars niet overgaat tot het betalen van leveranciers, evenmin er een ondertekende syndicusovereenkomst voorligt met daarin opgenomen de tarievenlijst. De mede-eigenaars schrikken als ze horen wat er aan de hand is.

In een ander dossier te (...) heeft aangeklaagde nagelaten de opdrachtgever in te lichten omtrent de opzeg van een huurder, evenmin is die overgegaan tot een uittredende plaatsbeschrijving. De rechtskundig assessor wijst op het feit dat aangeklaagde alles aan zijn laars lapt. De weglating zou aangevraagd hebben.

Geen van de residenties waartoe hij beheer voerde nalaat te berichten, dat hij niet meer kan optreden. Voorts een waslijst aan tuchtrechtelijke voorgaanden van maar liefst 3 pagina's lang, waarbij laatst een uitspraak van 1/3/2023 met oplegging maatregel van 1 jaar schorsing waarvan 6 maanden effectief wegens het niet voeren van een adequaat en correct administratief beheer. Eerder is al schrapping gevorderd. Hij vordert thans opnieuw dat aangeklaagde de maatregel van schrapping wordt opgelegd.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/08/2023** 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. T13569

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

1. te hebben nagelaten een correct administratief, juridisch en financieel beheer te voeren, meer bepaald door na te laten leverancier (...) te betalen, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 16 mei 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de dagvaarding d.d. 14 april 2022 ten verzoeken van bv (...) ingevolge de door voormelde Vereniging van Mede-eigenaars onbetaalde factuur d.d. 17 januari 2022 met nr. F/28/2022;

- het vonnis d.d. 12 mei 2022 met nr. 2022/880 van de Ondernemingsrechtbank (...), afdeling (...)

(inbreuk op de artikelen 1 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op artikel 3.89 §5, 2°, 3° en 4° B.W.);

2. minstens in de periode van 6 januari 2021 tot en met 11 oktober 2022 het beheer te hebben waargenomen zonder te beschikken over een ondertekende geschreven syndicusovereenkomst met tarievenlijst, hetgeen blijkt uit:

- uw schrijven d.d. 6 januari 2021 aan mevrouw (...) betreffende het verzoek tot betalen van een voorschot voor de periode van 1 januari 2021 t.e.m. 31 maart 2021;

- uw schrijven d.d. 29 april 2021 aan mevrouw (...) betreffende het verzoek tot betalen van een voorschot voor de periode van 1 april 2021 t.e.m. 30 juni 2021;

- het verslag van de Algemene Vergadering van 14 oktober 2021 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;

- het verslag van de hernieuwde Algemene Vergadering van 11 oktober 2022 van voormelde Vereniging van Mede-eigenaars;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 22 september 2022 nalaat kopie van uw ondertekende geschreven syndicusovereenkomst met tarievenlijst met voormelde Vereniging van Mede-eigenaars voor te leggen

(inbreuk op de artikelen 1, 8 en 78 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op artikel 3.89 §1 B.W.).

Dossier nr. T13983

3. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...):

- te hebben nagelaten uw opdrachtgever, de heer (...), tijdig in kennis te stellen van het feit dat de huurder die het pand sinds 1 juli 2020 huurde de huur had opgezegd;

- te hebben nagelaten een uitgaande plaatsbeschrijving op te stellen;

- bij de daaropvolgende huur te hebben nagelaten een plaatsbeschrijving bij intrede op te stellen;

hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 13 oktober 2022 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de mail d.d. 26 juni 2022 vanwege de heer (...) aan u gericht;

- het aangetekend schrijven d.d. 1 augustus 2022 vanwege de heer (...) aan u gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 20 oktober 2022 en 6 januari 2023 en aangetekend schrijven d.d. 16 december 2022 en 6 januari 2023 vanwege de Uitvoerende Kamer nalaat inhoudelijk te antwoorden op de aantijgingen vervat in het schrijven d.d. 13 oktober 2022 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op de artikelen 1, 12, 44 en 51 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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.

Aangeklaagde is opgeroepen in beide dossiers ten inde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 8, 12, 44, 51 en 78 van de plichtenleer zoals opgenomen in KB van 29 juni 20218, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 3.89 § 1 en § 5, 2°, 3° en 4° B.W.

In verwijzing naar art. 30 van het Gerechtelijk Wetboek is het de leden van de U.K. mogelijk om de zaken gezamenlijk te beoordelen.

Voor de duidelijkheid worden de dossiers hierna behandeld volgens de oproeping met oog op beoordeling:

1. T13569

Het betreft het beheer van de VME Residentie (...) te (...).

Aangeklaagde in zijn hoedanigheid van syndicus heeft nagelaten een correct administratief, juridisch en financieel beheer te voeren.

O.m. het niet betalen van de leverancier (...); leverancier die de mede-eigenaars heeft gedagvaard wegens een onbetaalde factuur en waartoe de mede-eigenaars werden veroordeeld tot betaling.

De aanklacht volgt uit een persoonlijke klacht van een mede-eigenaar die na maar liefst 3 aangetekende zendingen (en tijdsverloop) geen gevolg kreeg tot een deontologisch correcte uitvoering door aangeklaagde

2. T13569

Uit een klacht van 1 augustus 2022 blijkt dat een opdrachtgever nog steeds geen intredende plaatsbeschrijving mocht ontvangen sinds intrede en verhuur sedert 01/01/2022 en dit volgend op een onverwachts achterlaten zonder opzeg een jaar eerder. Waarbij aangeklaagde nalaat de definitieve afrekening/verrekening van de syndicuskosten over te maken. Evenmin handelingen stelt tot herstel van de tegelvloer.

De klacht d.d. 16 mei 2022 maakt duidelijk dat de klager de diensten van aangeklaagde opgezocht had met oog op verhuur; een huurcontract getekend werd op 01/07/2020 en sedert oktober 2021 ineens geen huurgelden meer ontving.

Blijkens een opzeg van 3-tal maanden eerder.

Opzeg waarvan aangeklaagde niet in kennis was.

Aangeklaagde moet op de hoogte zijn geweest, want heeft sleutels ontvangen.

Uittredende plaatsbeschrijving, vaststelling schade bleven onopgelost door aangeklaagde.

Nieuw huurcontract, doch nooit intredende plaatsbeschrijving ontvangen.

Voorgaande items, niet weerlegd door aangeklaagde, want nimmer geantwoord, noch uiteenzetting standpunt geleverd t.a.v. de rechtskundig assessor, geeft blijk van enige professionele uitvoering door aangeklaagde.

Tevergeefs is aangeklaagde hiertoe verzocht middels schrijven door de rechtskundig assessor op 20 oktober 2022, vervolgens per aangetekend schrijven op 16 december 2022 en 6 januari 2023.

Er zijn in het dossier geen elementen aanwezig om voorliggende klacht te weerleggen, op grond waarvan de inbreuk op de artn. 1, 12, 44 en 51 van de plichtenleer voornoemd, wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

Aangeklaagde geeft geen directe respons op de vraag van de rechtskundig assessor tot schriftelijk overmaken standpunt middels schrijven d.d. 14 juli 2022.

De mededeling door aangeklaagde bij schrijven van 01/08/2022 waarbij deze meedeelt en beweert dat alles correct verlopen is; décharge heeft bekomen, toelichting geeft omtrent zijn afrekening, stelt alle documenten kunnen worden ingezien, de firma (...) niet over de nodige ISO erkenning beschikt (reden waarom een andere firma werd aangezocht), kopie van verslag laat (niet bijgevoegd !), stelt alles met provisies en afrekeningen correct gebeurd en het portaal is geüpdatet. Voorts te kennen geeft, besloten te hebben het gebouw op te zeggen en hiertoe een laatste afrekening ter bespreking zal worden voorgelegd eind augustus 2022.

Het dossier wijst uit dat een BAV zou plaats gevonden hebben 11.08.2022 en dat het dossier zou zijn overgedragen.

Echter enig inhoudelijk antwoord op de dagvaarding/vonnis in kwestie geeft aangeklaagde niet.

De voorliggende gegevens in het dossier laten niet toe te stellen dat aangeklaagde zijn administratief, juridisch en financieel beheer correct gevoerd heeft. Evenmin ligt enige schriftelijke syndicusovereenkomst voor, laat staan gehandtekend, met toelichting tarievenlijst en aanvullende taken (niettegenstaande aangeklaagde hieromtrent uitdrukkelijk werd verzocht door de rechtskundig assessor).

Op grond waarvan de leden oordelen dat de inbreuken op grond van de artn. 1, 8, 78 van de plichtenleer en artn. 3.89,§1 en §5, 2°, 3° en 4° B.W. worden weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de dossiers, de vordering van de rechtskundig assessor en de uiteenzetting hierboven.

Aangeklaagde verkiest de uiterst minieme en willige mededelingen ter zake en laat na enige inhoudelijk verweer/standpunten aan te voeren met bewijskundige stukken.

Noch overdracht dossier en/of weglating van de kolom van erkende vastgoedmakelaar bemiddelaar/syndicus, veroorloven aangeklaagde tot dergelijke houding.

Er dient te worden benadrukt dat aangeklaagde aangezocht werd als professioneel, doch in voorliggende dossiers, geen van de klagers tot treffelijk antwoord van dienst is geweest. Noch kan toelichten wat aan de basis zou liggen van diens gebrekkige tussenkomsten.

De leden van de U.K. menen de tekortkomingen in hoofde van aangeklaagde in voorliggende dossiers laakbaar en deze op zich veroorlooft een schorsingsmaatregel.

Thans, in rekening te nemen dat het reeds aanhoudend 4 jaar klachten en tuchtrechtelijke veroordelingen regent, lastens aangeklaagde, achten zij het nodig toepassing te maken van art. 14 §2 van de Wet van 11 februari 2013.

Op grond waarvan de leden van de U.K. oordelen als volgt ;

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

Legt hem uit dien hoofde en in toepassing van art. 14 §2 van de Wet van 11 februari 2013 de sanctie op van **SCHRAPPING, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

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

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 de heer (...) 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 beheert, **per aangetekend schrijven binnen de 15 dagen** vanaf 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 is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping en desgevallend nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.

(...)