

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 04/12/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1632

Syndic – inertie – manque de diligence – non-convocation d'assemblée générale dans les délais – pas de contrat en cours – déficit de formation professionnelle – antécédents disciplinaires – violation des articles 1, 8, 14, 17, 20, 23, 27, 36, et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006)

Texte :

(...)

En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la SPRL (...), syndic de l'association des copropriétaires (...) sise à (...) repris sous le n° de BCE (...); avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :

- 1. Avoir omis d'adresser les convocations aux AG 2017 et 2018 sous forme d'un envoi recommandé sans que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication (pièce PCI.A01-Q/R02).*
- 2. Avoir omis de respecter la période de 15 jours durant laquelle l'AG ordinaire doit se tenir et avoir ainsi convoqué l'AG 2018 le 29/03, l'AG 2017 le 06/06, l'AG 2016 le 23/05 (pièces PCI, PCI.A01 Q/R 03, PCI.A04, PCI.A05, 6.1, 6.2 et 6.3)*
- 3. Avoir omis d'indiquer sur le document de convocation pour l'AG du 06/06/17 le n° de BCE de la copropriété, votre n° IPI, les modalités de consultations des documents relatifs aux points repris à l'ordre du jour et laisser accroire aux copropriétaires qu'ils avaient encore la possibilité d'ajouter des points à l'ordre du jour ; (pièces PCI.A03, PCI.A01 Q/R2.2).*

D(...)

En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la SPRL (...), syndic de l'association des copropriétaires (...) sise à (...) repris sous le n° de BCE (...); avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :

- 4. Alors que l'AG du 31/01/18 vous désigne comme syndic successeur de la copropriété et que votre contrat y est signé, n'avoir fixé sa prise d'effet qu'au 01/03/2018 laissant de facto la copropriété sans syndic pendant 1 mois tout en posant des actes de syndic (notamment vis-à-vis de la banque ING) dès avant l'entrée en vigueur de votre contrat (pièces PCI, PCI.A07, PCI.A09).*

Divers

En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la SPRL (...):

5. N'avoir pas respecté la période de 15 jours en convoquant respectivement les AG de l'ACP (...) pour 2016 le 17/04, pour 2017 le 04/05 et pour 2018 le 28/05 (pièce PC1).
6. N'avoir pas respecté la période de 15 jours pour l'ACP (...) en convoquant respectivement les AG pour 2014 le 16/12, pour 2015 le 25/11, pour 2017 le 17/01 et pour 2018 prévue pour le 16/06/18 (pièces PC1, PC1.A01 Q/R13, PC1.A23 à A24).
7. N'avoir convoqué aucune AG en 2016 pour l'ACP (...) (pièces PC1, PC1.A01 Q/R 13, PC1.A21 à A23).
8. Etre régulièrement sans mandat à défaut de soumettre votre demande de renouvellement en en temps utiles (pièces PC1, PC1.A01 Q/R13, PC1A23 et A24).
9. Etre resté en défaut de suivre les formations permanentes à concurrence de 10 h 00 par an pour les années 2016 et 2017 avec la circonstance aggravante que vous ne maîtrisez par la matière (pièces PC1, PC1.A01 Q/R2.1 et 2.2R/Q12), même dans ses aspects les plus basiques tels que la convocation d'une assemblée générale.

Avec la circonstance que, par sentence n° DD1096 du 21 mars 2014, la Chambre exécutive a prononcé à votre charge la sanction d'une suspension d'une durée de 3 mois avec sursis de 2 ans à dater du prononcé, à la totalité de l'exécution de la mesure de suspension, et ce moyennant le suivi d'une formation de 25 heures en rapport avec la profession de syndic et ce endéans l'année à dater du prononcé et que l'assesseur considérait comme accompli les conditions du sursis par courrier du 12/01/16 (pièce PC1.A18 et A19).

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence et de dignité et avoir violé les articles 1, 8, 14, 17, 20, 23, 27, 36, et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M. B. du 18/10/2006). »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience au cours de laquelle l'appelé a reconnu leur matérialité et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 16/07/2018 ;

D(...)

Grief 1. Le grief est établi et reconnu par Monsieur (...) à qui il est rappelé que les convocations pour une A.G. sont à adresser sous plis recommandés, ce que prévoit la loi et que pour se dispenser de cette formalité substantielle, le syndic doit disposer d'une autorisation expresse de l'ensemble des copropriétaires.

Grief 2. Le grief est établi et reconnu par Monsieur (...).

Grief 3. Le grief est établi. Monsieur (...) croit pouvoir se dispenser de cette obligation en permettant aux copropriétaires d'ajouter à tout moment des points à l'ordre du jour au poste « suggestions diverses », sans toutefois préciser expressément que ces points ne seront pas soumis aux votes. Agissant de la sorte, il crée une confusion dans le chef des copropriétaires.

D(...)

Grief 4. Le grief n'est pas établi. Monsieur (...) a fixé la prise de cours de son contrat au 1^{er} mars 2018, ce qui peut se comprendre dès lors qu'il n'a été en mesure de commencer sa mission et que les clés et les documents de copropriété n'ont pu être réceptionnés par lui que le 6 mars 2018.

Griefs 5., 6. 7. 8 et 9 : Les griefs sont établis et non contestés.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de diligence et de dignité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 8, 14, 17, 20, 23, 27, 36, et 78 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 16/07/2018 à l'exception du grief 4 qui est déclaré non établi ;

Prononce du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 3 MOIS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 3 mois, et ce durant 2 ans à compter de la date de la présente décision, moyennant le respect des conditions probatoires suivantes :

- **suivre pendant 30h, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession d'agent immobilier syndic, endéans l'année à dater du prononcé de la présente décision, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente.**

(...)