

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 21/04/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1851

Agent immobilier syndic – Honoraires complémentaires sans contrat – méconnaissance des règles légales - formation permanente - manquement aux devoirs de dignité, de probité et de formation et violation des articles 1, 37, 76 et 78 du Code de déontologie

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

Depuis le 02/02/2018, date de votre inscription sur la colonne « syndic », avoir manqué à vos devoirs de dignité et de probité dans l'exercice de votre mandat de syndic de l'ACP (...), mettant en péril l'image de la profession :

- a) *Avoir réclamé le 04/10/2019 un montant de 11.132 € (TVAC) (**pièce 3.1. annexe 7**) à titre d'honoraires complémentaires pour des prestations supplémentaires prétendument effectuées entre le 01/01/2011 (date de votre désignation en qualité de syndic non-professionnel de cet immeuble au sein duquel vous êtes copropriétaire) et le 25/09/2019 (date de la fin de votre mandat) alors que vous ne disposiez pas d'une convention écrite dûment approuvée par l'AG avec les circonstances aggravantes que :*
- *vous indiquez expressément au nouveau syndic non-professionnel que les prestations complémentaires que vous réclamez ne sont pas applicables dans son chef (**pièce 3.1. annexe 6**).*
 - *vous avez menacé les copropriétaires de saisies sur leurs biens avant d'obtenir un quelconque titre : « Etant donné que la copropriété ne me paie pas mes factures, je lance également une autre procédure. En tant que copropriétaires, vous êtes tenus solidairement et indivisiblement au paiement. Un huissier viendra chez vous tous pour faire une saisie, et les frais seront augmentés et à vos charges. Le dossier complet sera sur son bureau mercredi matin. » (**pièce 3.3.**)*
 - *vous avez été débouté de votre action en recouvrement par jugement du 15/01/2021 du Juge de Paix du canton (...) (**pièce 15.1**)*
- b) *Avoir introduit en justice des demandes à ce point fantaisistes à l'égard de la copropriété et du nouveau syndic qu'elles ont été déclarées irrecevables à défaut d'intérêts et/ou sur base de l'exception « obscuri libelli » par jugement du 15/01/2021 du Juge de Paix du canton (...) (**pièce 15.1**)*
- c) *Avoir imposé une date et heure au nouveau syndic pour la remise du dossier de l'ACP, refusant à ce dernier de lui proposer plusieurs disponibilités malgré sa demande*

expresse et l'informant qu'à défaut, le dossier sera déposé chez un Huissier de Justice à ses frais :

« En cas d'absence à ce moment-là, comme je l'ai déjà fait pour un autre syndic, je déposerai les dossiers chez un huissier de justice, tous les frais seront à votre charge (même pas à charge de la copropriété) et vous pourrez alors aller les rechercher à votre propre convenance, aux horaires d'ouverture de leur bureau » (pièce 3.3.)

Avec les circonstances aggravantes que :

- *la date imposée du 15/11/2019 est postérieure au délai légal de 30 jours prévu à l'article 577-8, §4, 9° du Code civil, votre mandat ayant pris fin avec effet immédiat à l'AG du 25/09/2019 (pièce 17.1) ;*
- *le PV de ladite AG (pièce 17.1) rappelle expressément que la passation devra se faire « suivant les règles légales et de déontologie » (pièce 6);*

d) De ne pas avoir respecté une décision prise à l'AG en décidant de votre propre chef de ne pas honorer et de contester la facture de l'expert désigné par mandat de justice et ce malgré les demandes répétées tant des copropriétaires que du conseil de l'ACP d'honorer cette dernière et d'avancer en cette affaire (pièce 3.1. annexes 1, 1a, 1b et 1c) ;

2.

Entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020, n'avoir suivi que 6 heures de formation professionnelle alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre 10h de formation permanente par année calendrier et par colonne, et que vous êtes inscrit sur la colonne syndic (pièce 16) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de probité et de formation et avoir violé les articles 1, 37, 76 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018). »

(...)

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 et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 17/02/2021 ;

D(...)

Grief 1 a à d : La matérialité des griefs est formellement établie et par ailleurs non contestée par Monsieur (...). Il semble que l'intéressé ait compris, certes un peu tard, l'inadéquation de son comportement avec les règles juridiques et déontologiques qui s'appliquent à lui en sa qualité d'agent agréé IPI.

Le Juge de Paix (...) s'est d'ailleurs chargé de lui rappeler un certain nombre de règles en de cinquantes motivations soutenant son jugement du 15 janvier 2021.

Monsieur (...) a déclaré avoir acquiescé audit jugement et avoir dressé une note de crédit annulant la facturation de ses honoraires injustifiés de 11.132,00 €.

Il sera dès lors tenu compte de la prise de conscience de l'intéressé dans la sanction qui sera prononcée.

Grief 2 : Ce grief est également établi. La Chambre exécutive retient que les manquements déontologiques retenus à charge de Monsieur (...) peuvent résulter de son manque de suivi de ses formations permanentes.

Il sera dès lors également tenu compte de cet élément dans la sanction qui sera prononcée.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de probité et de formation, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 37, 76 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;

(...)

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 dans le chef de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 17/02/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 8 JOURS** ;

Dit qu'il sera **sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 8 jours**, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision, moyennant le respect de la condition probatoire suivante :

- suivre, durant 20h00, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession d'agent immobilier syndic (dont une formation sur la déontologie) pour le 31/12/2022 au plus tard, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente.

(...)