

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 21/12/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD520

Syndic – absence de convocation d'assemblées générales ordinaires – absence d'établissement ou établissement tardif de bilans et de relevés de charges – compte bancaire du fonds de roulement constamment débiteur – paiement des charges au moyen du fonds de réserve sans accord de l'assemblée générale – transmission tardive des documents au syndic successeur – manquement aux articles 1, 23, 70, 75 et 78 du code de déontologie.

Texte :

« (...) »

En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires de la résidence (...) sise à (...), fonction exercée du 6 mai 1998 au 30 juin 2009,

a.

Avoir omis de convoquer l'assemblée générale ordinaire en 2006, 2007 et 2008.

b.

Avoir tardivement établi et communiqué les bilans et relevés de charges et être toujours en défaut d'établir le bilan de 2008.

c.

Avoir maintenu le compte bancaire du fonds de roulement constamment débiteur, sans avoir pris de mesures pour obtenir le paiement des charges par les copropriétaires et mettre fin à cette situation, avec la conséquence que des intérêts débiteurs ont été supportés par la copropriété.

d.

Avoir assuré le paiement des charges par des prélèvements du fonds de réserve sans accord de l'assemblée générale.

e.

Avoir tardé à remettre les documents de la copropriété au syndic qui vous succédait alors que l'assemblée générale ayant mis fin à votre mandat vous avait laissé un délai suffisant pour préparer la remise desdits documents.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse et diligence et avoir violé les articles 1, 23, 70, 75 et 78 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS :

Il résulte des éléments du dossier dont notamment le rapport (...) que les griefs sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 20 octobre 2010, l'appelé reconnaissant d'ailleurs ceux visés sous a), c) et d) dans son courrier du 6 novembre dernier alors qu'il a bien tardé dans l'établissement et la communication des pièces et bilan pour l'année 2008 comme il l'a aussi reconnu au Rapporteur lors d'un entretien avec lui le 10 juin 2009 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs d'information, de probité, de dignité, de délicatesse, de confraternité et de diligence et il a violé les articles 1, 23, 70, 75 et 78 du Code de déontologie approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 ;

IV. DE LA SANCTION :

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés et qui attestent d'une négligence et d'un manque de compétence dans le chef de l'appelé ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les conséquences notamment administratives voire financières pour les copropriétaires qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte portée à l'image de la profession, notamment de syndic ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé ;
- les problèmes notamment de santé invoqués par lui ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;
- le fait que l'appelé a demandé son omission et est omis du tableau des titulaires ;

En conséquence, la sanction de la suspension de 3 mois sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Monsieur (...), les griefs reprochés tels que libellés dans la convocation à lui adressée en date du 20 octobre 2010 ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé, la sanction de la **suspension d'une durée de 3 mois** ;