

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/05/2012

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD897

Syndic – non transmission d'informations au successeur – manquement aux articles 1, 16, et 23 du code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité d'ancien syndic de L'Association des copropriétaires (...), à (...),

Alors qu'il a été mis fin à votre mandat par décision du (...) de l'assemblée générale, ne pas avoir transmis les documents de la copropriété à votre successeur, la SPRL [X.], suite à ses courriers des (...), et ne les lui avoir finalement remis que, pour partie, le (...) et le (...), après que vous y ayez été contrainte par une ordonnance de référé du (...), rendue par la Présidente au Tribunal de 1ère Instance de (...) qui vous condamnait, sous peine d'astreinte, « à la transmission immédiate de tous les documents, pièces et objets nécessaires à la gestion de la copropriété par le nouveau syndic et ce en procédant à ce dépôt au bureau de la SPRL (...) »

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de dignité, de délicatesse et de confraternité ainsi qu'aux articles 1, 16 et 23 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 des pièces du dossier, de l'instruction des faits réalisée à l'audience du 27/03/2012 et des débats qui ont suivi à cette même audience, que le grief reproché à l'appelée est établi tel que libellé dans la convocation du 16/12/2011 et repris ci-dessus ;

En effet, les prétentions de l'appelée selon lesquelles il lui appartenait d'être prudente pour le transfert des pièces et documents à son successeur en raison du fait qu'il ne disposait pas d'un mandat régulier, ne peuvent être retenues dès lors qu'il ressort clairement du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du (...) tenue régulièrement que la SPRL [X.] est désignée pour succéder à sa SPRL en qualité de syndic de la copropriété (...), le fait que le constat de l'huissier (...) ne le mentionne pas n'étant en rien contradictoire avec ce procès-verbal mais démontrant simplement que sa mission était circonscrite au point 5 de l'ordre du jour, soit la « révocation ou démission du syndic » ;

Par ailleurs, l'appelée ne contestait pas sa révocation et ne souhaitait nullement être réintégrée dans ses fonctions de syndic de cette copropriété ;

En outre, elle a aussi remis des clés et certains documents à ce nouveau syndic en date du (...), remise qui démontre encore qu'elle lui reconnaissait sa qualité de syndic ou à tout le moins sa capacité à agir pour la copropriété et dans ce cadre à recevoir les pièces et objets relatives à la gestion de la copropriété ;

Enfin, elle n'a pas fait connaître à son successeur les motifs de son refus de lui transmettre les pièces et objets suite à sa demande du (...) réitérée par courrier recommandé du (...), et elle a attendu d'être assignée devant le Tribunal des Référés de (...) pour contester sa qualité de syndic, sa lettre du (...) ne faisant qu'émettre des réserves sans aucune explication ;

En conséquence, elle n'avait aucun motif sérieux et déterminant pour refuser de transmettre, à première demande, tous les pièces et objets nécessaires à la gestion de la copropriété à la SPRL [X.], ce qui a finalement été fait dans son intégralité le (...), soit 5 mois après sa révocation ;

Son attitude semble en réalité résulter d'une certaine frustration suite à sa révocation, le tout dans un contexte de concurrence difficile et serrée (...) ;

En se comportant comme visé au grief retenu, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de diligence et de confraternité inhérents à la profession d'agent immobilier et elle a violé les articles 1, 16, et 23 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 ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelée 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 risques et les désagréments encourus tant pour les copropriétaires que pour son confrère suite à son comportement ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession, notamment de syndic ;
- l'ancienneté des faits ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelée ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence, la sanction du blâme 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 établi, à charge de Madame (...), le grief reproché tel que libellé dans la convocation lui adressée en date du 16/12/2012 ;

Prononce à l'encontre de l'appelée du chef de ce grief déclaré établi la sanction du **blâme** ;