

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 22/02/2011

Type de décision : sur opposition

Numéro de décision : DD540

Syndic – non tenue de la comptabilité – non transmission des documents au syndic successeur – absence de réponses aux demandes du conseil de gérance et à celles de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 14, 16, 44, 70 et 80 du code de déontologie.

Texte :

(...)

L'opposant a été poursuivi devant la présente Chambre pour les griefs suivants :

(...)

« En votre qualité de gérant de la S.P.R.L. X., syndic de l'association des copropriétaires de la résidence Y. sise à (...), dont le mandat a été exercé du (...) 2007 au (...) 2009 au moins :

a.

Avoir négligé de tenir la moindre comptabilité de la copropriété pendant toute la durée de votre mandat, en telle sorte que votre successeur a dû établir les décomptes de charges (...).

b.

Alors que vous aviez écrit à l'association des copropriétaires en la priant de ne pas renouveler votre mandat lors de l'assemblée générale du (...) juin 2009, et que ladite assemblée, ayant pris acte de votre démission, a chargé des copropriétaires, membres du conseil de gérance, de convenir avec votre successeur des modalités de la reprise de votre gestion, avoir négligé de réagir aux courriels (...) du président du conseil de gérance et de remettre les dossiers à la S.A. Z. qui vous a succédé, et cela malgré les demandes successives qui vous ont été adressées par cette dernière de juin à août 2009 avec, certes, la circonstance que sa désignation envisagée lors de l'assemblée générale du (...) juin 2009 n'a été entérinée que par l'assemblée générale du (...) septembre 2009,

c.

Avoir omis de réagir concrètement (sinon en accusant réception ou en vous déclarant prêt à réagir à une convocation) au courrier du 18 août 2009 du secrétariat de la Chambre Exécutive et aux courriers des 8 décembre 2009 et 2 février 2010 du rapporteur,

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de confraternité, de dignité et de déférence envers les organes de l'Institut ainsi qu'aux articles 14, 16, 44, 70 et 80 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27 septembre 2006, M.B. du 18 octobre 2006). »

Par décision du 26 octobre 2010, la présente Chambre, statuant par défaut, a estimé que les poursuites disciplinaires étaient recevables et que les griefs étaient établis et justifiaient la sanction de la suspension d'une durée d'un an ;

Vu l'acte d'opposition daté du 19 novembre 2010 et confié à la poste le 22 novembre 2010 ;

(...)

III. EXAMEN des griefs

Il ressort toujours de l'examen du dossier et plus particulièrement du rapport (...) mais également de l'instruction des faits à l'audience du 25 janvier dernier et des débats contradictoirement tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'opposant demeurent établis tels que libellés par l'assesseur juridique dans la convocation du 25 août 2010;

En effet, l'opposant, en qualité de syndic de l'ACP Y., a manqué à ses obligations les plus élémentaires en négligeant d'établir et de transmettre en temps utile la comptabilité pour une période s'écoulant approximativement sur deux ans, en ne transmettant pas selon les usages habituels et élémentaires tous les documents à son successeur et en ne répondant pas aux demandes d'explications des organes de l'IPI ;

En se comportant de la sorte, l'opposant a non seulement bien manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse et de déférence envers les organes de l'IPI inhérents à la profession d'agent immobilier et de syndic mais a également violé les articles 14, 16, 44, 70 et 80 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 ;
- l'atteinte à l'image de la profession, notamment de syndic ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'opposant de l'obligation qu'il a 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 particulièrement négligents ;
- le caractère isolé des faits ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'opposant ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence, la sanction de la suspension d'une durée de huit jours sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant sur opposition, en première instance et après délibération ;

(...)

Déclare l'opposition recevable mais partiellement fondée;

Ainsi, dit demeurés établis, à charge de Monsieur (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 25 août 2010 et repris ci-dessus;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de Monsieur (...), la sanction la **suspension d'une durée de 8 jours** ;