

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/04/2011

Type de décision : sur opposition

Numéro de décision : DD557

Syndic – absence d'établissement de bilans et de balances – départ prématuré lors d'une assemblée générale – manquement aux articles 70 et 72 du code de déontologie.

Texte :

(...)

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

D(...)

« En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), exercée par le biais de la s.c.r.i. X. dont vous avez la responsabilité déontologique en tant qu'administrateur délégué :

1. Ne pas avoir, entre le (...) (date de votre nomination en qualité de syndic de l'ACP Z.) et le (...) (date de votre démission en cette même qualité) réalisé les relevés et états patrimoniaux dans les délais normaux ;

En effet, le Rapporteur (...) n'a reçu la comptabilité pour la période allant de (...) à (...) que le 25/05/2010 alors qu'elle semble cependant avoir été éditée le 10/10/2008.

2. (...) avoir quitté l'assemblée générale en cours de séance, suite au refus des copropriétaires d'approuver les comptes, alors qu'il restait encore quatre points à l'ordre du jour, dont le renouvellement du mandat du syndic et le budget, dont l'examen ne dépendait pas de l'approbation des comptes.

Vous n'avez pas agi de manière professionnelle en laissant la situation dégénérer au sein de la copropriété. Vous n'avez pas été l'élément modérateur et vous n'avez pas su vous imposer pour faire comprendre aux copropriétaires que la gestion d'une copropriété suivait des règles bien précises.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, d'information et de conseil ainsi qu'aux articles 70 et 72 du Code de Déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) ».

Par décision du 25 janvier 2011, la présente Chambre, statuant par défaut, a estimé que les poursuites disciplinaires étaient recevables et que les griefs étaient partiellement établis et justifiaient la sanction de la suspension d'une durée d'un mois;

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte toujours des éléments du dossier de la procédure et notamment de l'instruction réalisée par le rapporteur (...) mais également de l'instruction des faits réalisée à l'audience du 22 mars 2011 et des débats tenus à celle-ci que les griefs demeurent établis tels que retenus par la décision querellée par l'opposant mais non éternuée par ses moyens ;

En effet et comme reconnu par lui à l'audience, l'opposant n'a communiqué ni bilan, ni balance aux copropriétaires (au motif, selon lui, qu'ils « ne les comprennent pas ») alors que l'article 70 du Code de déontologie impose la réalisation et la communication de comptes, relevés et états patrimoniaux par catégories et types de frais, dépenses et recettes, ce qui n'était manifestement pas le cas en l'espèce, l'opposant reconnaissant n'établir et ne communiquer qu'un relevé individuel (passif et actif) de chaque copropriétaire sans les informer de la situation patrimoniale globale de la copropriété ;

Par ailleurs, il a aussi reconnu avoir quitté l'assemblée générale du (...) « sous le coup de la colère » alors qu'en sa qualité de professionnel et chargé conventionnellement de tenir les assemblées générales, il devait, si nécessaire, se contenir et réagir adéquatement sans s'emporter et en donnant les informations et les conseils utiles d'autant plus que ses comptes, relevés et états patrimoniaux étaient incomplets ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a bien manqué à ses devoirs d'information, de diligence, de conseil, de probité, de dignité et de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier et de syndic et il a violé les articles 70 et 72 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

IV. DE LA SANCTION :

Concernant la sanction, l'opposant pourra bénéficier d'une atténuation de celle prononcée par défaut à son encontre, et ce en raison de sa franchise, de ses explications quant à l'ambiance houleuse régnant au sein de cette copropriété et à l'hostilité de certains copropriétaires qui entendaient apparemment lui imposer des règles de gestion non conformes, de la nature des faits qui ne présentent pas une gravité extrême sans toutefois pouvoir être banalisés, de l'absence d'antécédent disciplinaire et de l'espoir d'amendement dans le chef de l'opposant ;

En conséquence, la sanction du blâme sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant sur opposition, en première instance et après délibération ;

Déclare l'opposition recevable et partiellement fondée;

Dit que demeurent établis, à charge de Monsieur (...), les griefs retenus par décision du 25 janvier 2011;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, la sanction du **blâme** ;