

**Juridiction : Chambre exécutive d'expression française**

**Date : 29/05/2012**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD896**

**Syndic – absence de convocation d'une assemblée générale – non paiement de fournisseurs – non rétrocession d'une indemnité à un copropriétaire – absence d'établissement des comptes – absence d'indication du numéro IPI – menaces pénalement répréhensibles à l'encontre d'un copropriétaire – absence de réponse aux demandes de copropriétaires et à celles de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 20, 44, 70, 78, 79, 80 et 83 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

*1. En votre qualité de responsable et gérant de la SPRL (...), syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :*

*a) Avoir négligé de convoquer l'assemblée générale de (...) nonobstant les demandes répétées des copropriétaires formulées notamment les (...) (pièce 2);*

*b) Avoir négligé de payer les fournisseurs et notamment la firme de nettoyage ;*

*c) Avoir négligé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et notamment de faire exécuter le nettoyage de gouttières et de drains ;*

*d) Avoir négligé de rétrocéder au copropriétaire concerné, Monsieur D., une indemnité d'assurance qui lui revenait ;*

*e) Avoir négligé d'établir les comptes de (...) et (...).*

*2. Avoir omis de mentionner sur vos documents et sur votre site internet votre numéro d'agrégation IPI, et cela au moins du 26/07/2009 au 24/10/2011 ;*

*3. Avoir omis de réagir aux demandes répétées qui vous ont été adressées successivement par la Uitvoerende kamer et son assesseur juridique les 22/09/2008, 4/11/2008, 16/12/2008 et le 3/2/2009, puis par l'assesseur juridique de la Chambre exécutive d'expression française les 2/2/2011 et 30/06/2011.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, dignité et déférence vis-à-vis des organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 20, 44, 70, 78, 80 et 83 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).*

*D(...)*

- 1. En votre qualité de responsable et gérant de la SPRL (...), syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), avoir menacé par gestes ou emblèmes Monsieur M., copropriétaire de cet immeuble, d'un attentat contre les personnes ou les propriétés punissable d'une peine criminelle, fait déclaré établi par une ordonnance de la Chambre du conseil du Tribunal de Première Instance de (...), prononcée le (...) (pièce 55).*
- 2. Avoir omis de réagir aux courriers qui vous ont été adressés tant par les plaignants que par leur notaire ;*
- 3. Avoir omis de réagir aux demandes répétées qui vous ont été adressées successivement par la Uitvoerende kamer et son assesseur juridique les 26/03/2008, 9/5/2008, 6/5/2008, 02/12/2009, 14/09/2010 et 20/10/2010 puis par l'assesseur juridique de la Chambre exécutive d'expression française les 28/03/2011 et 11/10/2011, empêchant ainsi l'instruction de la plainte de Monsieur [M.].*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, dignité et déférence vis-à-vis des organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 44, 78 et 79 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »*

*(...)*

### **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Il ressort de l'examen des pièces du dossier que les faits et manquements reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés dans la convocation du 17/02/2012 ;

#### **I. Dossier D(...):**

En effet, l'appelé a bien négligé, de manière caractérisée et depuis plusieurs années, de remplir ses missions et obligations en qualité de syndic de la copropriété ici visée, et ce notamment en n'organisant pas la tenue d'une assemblée générale pour l'année (...), en n'établissant pas les comptes pour les années (...) et (...), en négligeant d'honorer l'entreprise de nettoyage, en n'exécutant pas la décision de l'assemblée générale de faire nettoyer les gouttières et drains et en ne ristournant pas à un copropriétaire l'indemnité d'assurance lui revenant, autant de comportements de nature à mettre gravement en péril les biens et avoirs de la copropriété et à nuire fortement aux intérêts des copropriétaires ;

Par ailleurs, son numéro d'agrégation IPI ne figure ni sur les documents utilisés à son entête, ni sur son site Internet comme l'impose pourtant clairement le Code de déontologie ;

Enfin, il n'a répondu à aucun des courriers qui lui ont été adressés par les assesseurs juridiques des Chambres exécutives des deux rôles linguistiques et leur secrétariat respectif ;

## II. Dossier D(...):

L'appelé a bien menacé, et ce avec sabre, Monsieur [M.] lorsque ce dernier lui a demandé de lui présenter un décompte des charges, comme cela résulte de la décision de la Chambre du conseil du TPI de (...) du (...), attitude inadmissible quelque soit les circonstances qui en sont à l'origine ;

Pour le surplus, il n'a pas réagi aux courriers des plaignants et de leur notaire ainsi qu'aux courriers qui lui ont été adressés par les assesseurs juridiques des Chambres exécutives des deux rôles linguistiques et leur secrétariat respectif ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus dans les deux dossiers, l'appelé a manqué à ses devoirs d'information, de probité, de dignité et de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier et de déférence envers les organes de l'IPI et il a violé les articles 1, 20, 44, 70, 78, 79, 80 et 83 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 aucunement être banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ne peuvent être à ce point bafouées ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les risques encourus et les désagréments supportés par les copropriétaires en raison notamment de ses négligences graves et répétées ;
- la durée de la période infractionnelle ;
- 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'appelé ;

En conséquence, la sanction de la suspension d'une durée de 1 an, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, sera prononcée ;

**PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Monsieur (...), les griefs reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 17/02/2012 ;

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