

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 24/01/2012

Type de décision : défaut

Numéro de décision : DD860

Syndic – non établissement de procès verbaux d'assemblées – absence de réalisation des appels de fonds décidés – non paiement et paiements tardifs de fournisseurs – virements effectués sans justification – détournements de fonds – non transmission de documents au successeur – absence de présentation et de clôture des comptes – non paiement de la prime d'assurance responsabilité civile (annulation de la police d'assurance) – non présentation à une audition fixée par le rapporteur – non respect de décisions disciplinaires de suspension – manquement aux articles 1, 5, 12, 27, 32, 44, 49, 69, 70, 71, 75, 76, 78 et 83 du code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), confié à la S.A. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, mandat exercé depuis la fin (...) jusqu'à la fin (...),

1.

Ne pas avoir établi ou à tout le moins communiqué aux copropriétaires les procès-verbaux des assemblées générales postérieures à (...);

2.

Alors que l'assemblée générale du (...) avait décidé de réaliser des appels de fonds trimestriels en vue de faire face aux charges communes, avoir négligé de réaliser les appels de fonds décidés et avoir au contraire adressé des appels de fonds plus importants portant sur une période plus longue, mettant ainsi certains copropriétaires en difficulté financière, d'autant plus que vos décomptes semblaient n'être adressés qu'à certains copropriétaires et pas à d'autres ;

3.

Avoir négligé de payer les factures de gaz et d'électricité en temps utile et de réagir aux mises en demeure répétées de la S.A. Electrabel, avec la conséquence que celle-ci a adressé le (...) à l'association des copropriétaires, à votre siège, un « avertissement de coupure » que vous avez repercuté aux copropriétaires en leur indiquant benoîtement que le solde du compte de la copropriété ne vous permettait pas de payer la somme due de 16.293,60 € ;

4.

Alors que vous avez été suspendu pour une période de trois mois, par sentence du 29/06/2010 de la Chambre exécutive, n'avoir pris aucune mesure pour que la copropriété dont vous aviez la responsabilité continue à être gérée et, notamment, pour que les factures soient payées ;

D(...)

Dans le cadre de l'exercice des mandats de syndic des ACP (...) et (...) sises respectivement à (...) et à (...), mandats confiés jusqu'en janvier et février (...) à la S.A. (...), dont vous êtes administrateur délégué,

1.

Avoir effectué le (...) sans justification valable 16 virements à partir du compte de l'association des copropriétaires des résidences (...) en faveur de (...) pour chaque fois 3.134,72 €, ou à tout le moins être resté en défaut de communiquer les raisons éventuelles de ces virements après avoir été interrogé à cet effet par les copropriétaires et par le rapporteur ;

2.

Avoir retiré du compte de la copropriété (...) pendant 31 mois (...) un montant total de 11.209,03 € à titre d'honoraires pendant 31 mois, soit en moyenne 361,58 € par mois alors que les honoraires contractuels étaient de 164,5 € par mois et les frais de 160 € par an, ou à tout le moins être resté en défaut de communiquer les raisons éventuelles de ces retraits ou virements après avoir été interrogé à cet effet par les copropriétaires et par le rapporteur ;

3.

Ne pas avoir clôturé les comptes de la période (...) des résidences (...), ne pas avoir informé les copropriétaires du sort réservé au compte à terme de la copropriété ni aux intérêts produits par ce compte à terme qui présentait un solde créditeur (...);

4.

Ne pas avoir remis spontanément à la S.A. (...), représentée par Monsieur (...), qui vous succédait en qualité de syndic des copropriétés (...), les documents y relatifs, et cela malgré les demandes de votre successeur (...), avec la circonstance que votre société a été condamnée par jugement du (...) à remettre à votre successeur la totalité des pièces requises pour la poursuite de la gestion et de l'administration des copropriétés, sous peine d'astreintes ;

5.

Ne pas vous être présenté à le 24/05/2011 à l'Institut alors que vous y aviez été convoqué par le rapporteur et ne pas lui avoir adressé d'avis ou d'excuse préalable ni a posteriori et avoir ainsi mis le rapporteur dans l'impossibilité de remplir totalement la mission qui lui avait été confiée ;

D(...)

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l' ACP (...) sise à (...), mandat confié jusqu'en (...) à la S.A. (...), dont vous êtes administrateur délégué,

1.

Etre resté en défaut d'établir ou à tout le moins de communiquer à la copropriété et au rapporteur une facture relative à votre prélèvement de 100 € effectué (...) sur le compte de la copropriété suite à la vente de l'appartement du 3ème étage, et vu votre carence, être resté en défaut de rembourser cette somme sur le compte de la copropriété comme cela vous avait été demandé ;

2.

Avoir perçu des honoraires, que vous vous êtes payés par prélèvement sur le compte de la copropriété, pour l'exercice du mandat de syndic pendant la période de votre suspension de trois mois par sentence du 29/06/2010 de la Chambre exécutive, coulée en force de chose jugée, et n'avoir pas donné suite à la demande de remboursement de tels honoraires indus qui vous a été adressée par mise en demeure du (...);

3.

Avoir exercé la profession alors que vous étiez suspendu par sentence du 29/06/2010 de la Chambre exécutive, coulée en force de chose jugée ;

D(...)

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l'ACP (...) sise à (...), mandat confié à la S.A. (...), dont vous êtes administrateur délégué,

1.

Ne pas avoir présenté spontanément et fait approuver les comptes de la copropriété de (...) à (...) et ne les avoir remis à la vérificatrice aux comptes que le (...) après qu'elle se soit présentée en vos bureaux pour en prendre connaissance et qu'elle ait dû vous octroyer quelques jours de délai pour vous permettre de les établir et de les lui remettre ;

2.

Avoir payé tardivement de nombreux fournisseurs (...) et avoir ainsi fait supporter par vos mandants des frais complémentaires ;

3.

Avoir omis de poursuivre en justice un copropriétaire défaillant, et cela malgré votre engagement formulé lors de l'assemblée générale (...) et avoir ainsi mis en péril les comptes de la copropriété depuis 4 ans ;

4.

Avoir poursuivi l'exercice de la profession malgré votre suspension d'un an infligée par sentence de la Chambre exécutive, et cela notamment en mars 2011 en ayant commandé et payé du mazout pour compte de la copropriété, et en répondant toujours sur le numéro d'urgence (...), et interpellé à ce sujet, avoir répondu que vous poursuiviez vos activités en empruntant le numéro IPI d'un confrère ;

5.

Avoir déménagé en 2011 vos bureaux à (...), sans en avertir l'Institut ni les copropriétaires qui vous mandatent, avec la conséquence que cela vous a permis de retarder des poursuites pour exercice illégal de la profession ;

6.

Avoir omis de payer votre prime d'assurance responsabilité professionnelle et de cautionnement échue le 01/01/2011, ce qui a provoqué l'annulation de votre contrat à dater du 24/05/2011 ;

D(...)

Dans le cadre du mandat de syndic de l'ACP (...) sise à (...), mandat qui était confié à la S.A. (...), dont vous êtes administrateur délégué,

1.

Avoir effectué sans justification, à partir du compte (...) de l'association des copropriétaires, des transferts de sommes en faveur du compte (...) ouvert au nom de votre société précitée (...);

2.

Avoir poursuivi l'exercice de la profession d'agent immobilier, en posant certains actes d'exercice de votre mandat de syndic (et notamment en continuant à percevoir des provisions versées par les copropriétaires sur le compte de la copropriété (...) dont vous aviez la signature, et en effectuant différents paiements dont celui d'une prime d'assurance en date du (...)), alors qu'il vous était interdit d'exercer la profession en exécution, successivement, d'une sentence du 29/06/2010 de la Chambre exécutive vous ayant infligé une suspension de trois mois et d'une sentence du 30/11/2010 de la Chambre exécutive vous ayant infligé une suspension d'un an, les deux sentences étant coulées en force de chose jugée et les suspensions ayant pris cours à dater du jour où les sentences n'étaient plus susceptibles de recours ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de loyauté, de dignité, de diligence, de délicatesse et de déférence envers les organes de l'institut et avoir violé les articles 1, 5, 12, 27, 32, 44, 49, 69, 70, 71, 75, 76, 78 et 83 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 éléments et pièces du dossier et notamment les courriers et pièces des plaignants et les éléments recueillis et exposés par le rapporteur, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'assesseur juridique dans la convocation du 05/10/2011.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué aux devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de confraternité, d'information et de déférence envers les organes de l'IPI inhérents à la profession d'agent immobilier et il a violé les articles 1, 5, 12, 27, 32, 44, 49, 69, 70, 71, 75, 76, 78 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 l'extrême gravité des faits ;
- le caractère répété et particulièrement récurrent des faits ainsi que la période durant laquelle ils ont été commis ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement général ;
- des conséquences notamment financières et administratives pour les copropriétaires qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- des risques graves encourus par ses co-contractants et les tiers en raison de son défaut de couverture tant en responsabilité professionnelle qu'en cautionnement ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession, notamment de syndic ;
- 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 ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;

En conséquence, la sanction de la radiation 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 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 05/10/2011 et repris ci-dessus ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé, la sanction de la **radiation** ;