

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 21/01/2014

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1085

Syndic – décomptes pas établis, négligence - manquement aux 1, 14, 70, 71, 73 et 78 du code de déontologie.

«*D(...)*»

En votre qualité de syndic, par le biais de la SPRL A., de la résidence B., depuis le mois de décembre 2011,

1.

Avoir omis, à tout le moins jusqu'au 13/05/2013 d'établir et de diffuser les comptes de la période allant du 01/07/2011 au 30/06/2012, et avoir omis de communiquer à Ista le coût des consommations de gaz et eau en empêchant Ista de finaliser ses propres comptes, mettant ainsi les copropriétaires dans l'embarras, notamment vis-à-vis de leurs locataires, et cela malgré les demandes répétées des copropriétaires notamment les 08/11/2012, 02/01/2013, 19/01/2013, 14/02/2013, 23/03/2013, 23/04/2013, 28/04/2013, 02/05/2013 et vos promesses répétées faites les 08/11/2012 et 23/04/2013 ;

2.

Avoir omis au 04/07/2013 de payer une prime d'assurance de l'immeuble, malgré notamment le rappel du 22/05/2013 d'une copropriétaire, et malgré votre affirmation du 07/06/2013 que vous l'auriez avancée sur vos fonds propres ;

3.

Avoir écrit le 07/06/2013 que vous souhaitiez mettre fin à votre mandat et proposiez de remettre les documents de la copropriété à la personne désignée par les copropriétaires, sans apparemment vouloir respecter la législation ni convoquer une assemblée générale pour permettre aux copropriétaires de vous désigner un successeur ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence et dignité ainsi qu'aux articles 1, 14, 70, 71, 73 et 78 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 et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience au cours de laquelle l'appelé a reconnu sa négligence et des débats tenus à celle-ci, que les griefs à lui reprochés sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...)

En effet, il peut être retenu que l'appelé, en agissant comme il est exactement exposé par l'Assesseur juridique dans sa convocation, a fait preuve de négligence et a démontré qu'il ne

disposait pas de toutes les connaissances et de toute l'instruction nécessaire pour exercer la profession de syndic avec toute la diligence et la compétence requises ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de professionnalisme, d'information, de dignité et de diligence, et il a violé les articles 1, 14, 70, 71, 73 et 78 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 des faits qui, sans présenter une gravité extrême, ne peuvent être banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession de syndic ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- la période durant laquelle les faits ont été commis ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les copropriétaires qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte à l'image de la profession, notamment de syndic ;
- l'apparente bonne foi de l'appelé ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé ;
- les problèmes familiaux invoqués par lui ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;
- la nécessité d'éviter son déclassement professionnel ;
- la nécessité d'éviter de perturber le fonctionnement des copropriétés gérées par l'appelé ;

Compte tenu de ces éléments, la suspension probatoire du prononcé de la sanction sera accordée à l'appelé, et ce, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

(...)

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de l'appelé C., les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (...);

Accorde à l'appelé le bénéfice de la suspension du prononcé d'une sanction disciplinaire, et ce à la condition suivante, que l'appelé devra scrupuleusement respecter :

- suivre, durant 20h00, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession de syndic, et ce endéans l'année à dater du prononcé de la présente décision.