

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 20/11/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1618

Syndic – inertie – absence de réponse aux copropriétaires – charges impayées – non collaboration à l'instruction disciplinaire de la plainte – violation des articles 1, 14, 44, 72 et 78 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de gérante et de responsable déontologique de la sprl (...), syndic de l'association des copropriétaires «(...) sise à (...) inscrite sous le numéro BCE (...) jusqu'au 31/12/17, avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :

- 1. Etre resté en défaut d'exécuter les décisions de l'AG du 18/05/2017 quant au remplacement de la chaudière, avec la circonstance aggravante que des dépenses supplémentaires importantes ont été ainsi engendrées et qu'une partie de la copropriété est restée de nombreux mois sans chauffage (pièces 2 et 6), en violation des articles 1, 14 et 78 du Code de déontologie ;*
- 2. Etre resté en défaut de répondre à différents courriers des copropriétaires, en ce compris une mise en demeure datée du 29/09/2017 émanant de plusieurs copropriétaires mécontents (pièces 2 et 6), en violation des articles 1, 14, 72 et 78 du Code de déontologie.*
- 3. Etre resté en défaut de prendre les initiatives s'imposant pour récupérer les 10.273,43 euros de charges impayées depuis 2016 par un copropriétaire (...) (pièces 2 et 6), en violation des articles 1, 14, 72 et 78 du Code de déontologie ;*
- 4. Alors que la plainte vous était adressée par courrier de l'Institut daté du 06/03/18, être resté en défaut d'y répondre et ce malgré un premier rappel recommandé daté du 28/03/18 et un second rappel daté du 15/05/18 avec accusé de réception, ce dernier étant revenu avec la mention « non réclamé » (pièces 5, 7, 10 et 11), en violation de l'article 44 du Code de déontologie ;*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, dignité et déférence envers les organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 14, 44, 72 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

Avec la circonstance que, par sa sentence du 17/04/2018, la Chambre Exécutive vous a infligé par décision par défaut la sanction de la suspension d'une durée de 1 mois en ce qui concerne le dossier D(...) et à révoqué le sursis de 5 mois et demi accordé par sentence du

19/01/2016 portant ainsi à 6 mois et demi la durée de la suspension. (Décision disciplinaire par défaut DD1556 – pièce 12).»

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 12/07/2018 ;

De sa non-comparution sans motif ni justification, la chambre exécutive ne peut que déduire que Monsieur (...) estime ne pas avoir à s'en expliquer, alors même qu'il a déjà à son passif de lourds antécédents.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de diligence, dignité et déférence envers les organes de l'Institut, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 14, 44, 72 et 78 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

(...)

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 l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 30/07/2018 ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 6 MOIS S'ECOULANT DU 01/01/2019 AU 30/06/2019 INCLUS** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période ;

Enfin, la Chambre exécutive invite l'appelé à respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier selon lequel : *« Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut*

plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.

Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1er la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1er est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.

Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1er, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux. »

(...)