

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 22/06/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD489

Syndic d'immeuble – absence de désignation par une assemblée générale – contrat faisant référence à une assemblée générale inexistante – mission de régisseur exécutée sur la base d'un contrat de syndic faisant référence à une assemblée générale inexistante – manquement aux articles 1, 8, 12, 17 et 72 du code de déontologie.

Texte :

(...)

1.

« En votre qualité de syndic (que ce soit en votre nom personnel, puisque vous avez été désigné à cette fonction, ou au nom de la S.P.R.L. X., dont vous êtes le gérant et avec laquelle a été conclu le contrat de syndic) de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à (...) :

- a. Avoir entamé votre mission sans avoir été effectivement désigné par une assemblée générale.*
- b. Avoir entamé votre mission sur base d'un contrat du 26 février 2003 faisant référence à une assemblée générale du même jour qui n'a pas été effectivement tenue et dont vous ne détenez pas le procès-verbal.*
- c. Avoir entamé votre mission sur base d'un contrat du 26 février 2003 conclu avec la S.P.R.L. X. alors que le même contrat fait état de ce que vous auriez été désigné à titre personnel en qualité de syndic.*
- d. Ne pas avoir tenu d'assemblée générale pendant la durée de votre mission, soit du 26 février 2003 au 30 avril 2009, ou à tout le moins ne jamais avoir établi de procès-verbal d'assemblée générale, ce que vous avez reconnu auprès du rapporteur.*

2.

En votre qualité de gérant de l'immeuble sis à (...) dont Monsieur D. est seul propriétaire :

- a. Avoir entamé votre mission sur base d'un contrat de syndic avec une association de copropriétaires inexistante puisqu'il n'y a qu'un propriétaire de l'immeuble.*
- b. Avoir entamé votre mission sur base d'un contrat faisant référence à une assemblée générale par hypothèse inexistante.*
- c. Avoir entamé votre mission sur base d'un contrat conclu avec la S.P.R.L. X. alors que l'assemblée générale – par hypothèse inexistante – vous aurait désigné à titre personnel*

en telle sorte qu'il n'était pas possible au propriétaire d'identifier précisément son cocontractant.

3.

Etre intervenu dans la recherche de locataires d'appartements dans les immeubles visés ci-dessus sans avoir reçu du propriétaire de ces appartements la mission expresse d'intervenir en qualité de courtier et sans que rémunération ait dès lors été convenue, mais vous êtes néanmoins octroyé divers montants à titre d'honoraires parmi lesquels les sommes de 660,50 €, 726 €, 665,50 € et 786,50 € pour la location d'appartements respectivement aux consorts Z. en mars 2005, G. en mai 2005, C. en juillet 2005 et K. en mai 2008 ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, dignité, diligence et délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 8, 9, 17, 27, 29 et 70 du Code de Déontologie. »

(...)

II. EXAMEN DES GRIEFS :

Il résulte des éléments du dossier, de l'instruction faite à l'audience et des débats tenus à celle-ci que les griefs visés sous 1. a., b., c., d. et 2. a., b. et c. sont établis tels que libellés dans la convocation de l'Assesseur juridique dès lors que l'appelé a établi deux contrats de syndic contenant de fausses mentions notamment quant à la tenue de deux assemblées générales le désignant pour la gestion des deux immeubles alors qu'aucune assemblée n'a été et ne pouvait être tenue et quant au représentant de l'association des propriétaires de l'immeuble, la mission de l'appelé étant en réalité de gérer une partie du patrimoine (apparemment les parties communes) de son mandant, contrat sui generis qui aurait dû faire l'objet d'un contrat spécifique et non équivoque reprenant clairement la mission de l'appelé qui ne s'est pas ou guère renseigné concernant le ou les propriétaires des biens sans toutefois que ses manquements aient porté préjudice financièrement à son mandant ;

Concernant le grief visé sous 3., il n'est pas établi puisqu'aucun contrat écrit n'était obligatoire alors que les prestations ont été facturées et ensuite honorées par le mandant ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité et de diligence inhérents à sa profession et a violé les articles 1, 8, 12, 17 et 72 du Code déontologie approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 ;

III. DE LA SANCTION :

Concernant la sanction, la Chambre tiendra compte de la nature et de la gravité relative des comportements retenus, de l'absence d'antécédent disciplinaire et de l'espoir d'amendement dans le chef de l'appelé et enfin de ses explications écrites en manière telle qu'une sanction mineure devrait suffire tant pour lui faire prendre conscience de son obligation de respecter les règles les plus élémentaires à l'exercice de la profession d'agent immobilier que pour empêcher la réitération de pareil comportement dans son chef ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Dit les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;

Dit non établi le grief visé sous 3 de la convocation de l'Assesseur juridique et en acquitte Monsieur (...);

Dit établis à charge de Monsieur (...) les griefs visés sous 1 et 2 de la même convocation ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis la sanction de l'**avertissement**, avec prise d'effet le jour où la présente décision n'est plus susceptible de recours ;