

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/10/2010

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD506

Régisseur – absence d'indexation des loyers – non rétrocession de sommes au client – non transmission d'une copie du bail au client – absence de réponses aux demandes du client et aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquements aux articles 1, 28, 29, 44, 70, 72 et 84 du code de déontologie – antécédents disciplinaires – sanctions antérieures.

Texte :

(...)

« Dans le cadre de l'exécution de votre convention de gestion du 9 octobre 2005 de l'appartement sis à (...) qui appartenait à Madame C. et, suite à son décès le 10 décembre 2008, a ensuite appartenu à sa fille, Madame V. :

1.

Ne pas avoir indexé le loyer depuis le mois de décembre 2006 alors que cela faisait partie de votre mission contractuelle.

2.

Avoir perçu une provision mensuelle de 125 € pour les charges et n'avoir pas transféré cette somme à votre commettante ni lui avoir rendu compte des éventuelles charges que vous auriez payées pour son compte, et cela au moins pendant la période allant du 5 janvier 2007 au 31 octobre 2009, en telle sorte que votre commettante ne peut savoir si les charges ont bien été payées ni si les provisions perçues sont suffisantes voire excédentaires.

3.

Avoir rétrocédé à votre commettante la somme de 511,11 € correspondant aux loyers des mois de juin, juillet et août 2009 alors que le loyer diminué de vos honoraires contractuels (eux-mêmes majorés de la TVA) s'élevait à 521,11 € par mois.

4.

Avoir donné en location le garage de votre commettante moyennant un loyer mensuel de 62,50 € et ne jamais avoir remis à votre commettante, malgré ses demandes, copie du bail, en telle sorte que votre commettante ignorait l'identité de son locataire.

5.

Ne jamais avoir rétrocédé à votre commettante le loyer du mois de septembre 2009 de l'appartement et du garage et ne jamais lui avoir rétrocédé les loyers des mois d'octobre à décembre 2009 du garage.

6.

Avoir continué à percevoir les loyers des mois de novembre et décembre 2009 du garage malgré que votre commettante avait mis fin à votre contrat de gestionnaire avec effet au 31 octobre 2009.

7.

D'une façon générale, avoir omis de répondre à la demande de votre commettante de lui justifier de la bonne exécution de votre mission.

8.

Avoir omis de répondre au courrier du 4 novembre 2009 du secrétariat de la Chambre Exécutive et au courrier du 28 avril 2010 de l'Assesseur juridique.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité, de délicatesse et diligence et avoir violé les articles 1, 28, 29, 44, 70, 72 et 84 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006, et entré en vigueur le 17/12/2006).

Avec la circonstance que la Chambre exécutive, par décision du 30 mars 2007, vous a appliqué la sanction du blâme et par décision du 29 juin 2010, la sanction d'une suspension d'une durée de trois mois. »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS :

Il ressort des éléments du dossier et notamment de l'exposé crédible des faits par la plaignante, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 25 août 2010 ;

En effet, l'appelé a manqué à ses obligations déontologiques les plus élémentaires non seulement en n'accomplissant pas sa mission avec notamment la probité, la dignité, la délicatesse et la diligence requise et, plus particulièrement, en ne rendant pas des comptes corrects et exacts à sa mandante, en ne répondant pas à ses demandes et en retenant à son profit des sommes indues, mais également en ne répondant pas à la demande d'explications des organes de l'IPI ;

En se comportant de la sorte, l'appelé a non seulement manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de diligence et de déférence envers les organes de l'IPI inhérents à la profession d'agent immobilier et de syndic mais a également violé les articles 1, 28, 29, 44, 70, 72 et 84 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 être banalisés ;
- l'atteinte à l'image de la profession ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de l'obligation qu'il a de respecter les règles les plus élémentaires relatives à l'exercice de la profession ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements particulièrement négligents et peu scrupuleux ;
- 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 recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Monsieur (...), les griefs reprochés tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation lui adressée en date du 25 août 2010;

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