

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 04/12/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1630

Syndic – mandat sans contrat – inertie - comptabilité non conforme – non-convocation d'AG – non-transmission des documents de l'ACP à votre successeur dans le délai légal de 30 jours – non-collaboration à l'instruction disciplinaire – défaut de formation – violation des articles 1, 8, 12, 15, 16, 17, 27, 36, 44, 70, 71, 78 et 80 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

Texte :

(...)

En votre qualité de gérant et de responsable déontologique de la SPRL (...), syndic de l'association des copropriétaires (...) sise à (...) repris sous le n° de BCE (...), avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété, notamment en :

- 1. Ayant géré la copropriété depuis le 04/01/2016 sans contrat en vous contentant du PV de l'AG du 04/01/2016 qui vous nommait sans pour autant mentionner la date de prise d'effet, la durée de votre mission, vos honoraires et autres modalités avec la circonstance aggravante qu'il s'agit, selon vos propres déclarations en audition, pour vous d'une pratique habituelle (pièces 13, 13A01 Q/R 01, 13A02, 13A04 et 05) en violation des articles 1, 8 et 78 du code de déontologie.*
- 2. Attendant le 4/7/2017 pour ouvrir des comptes au nom de la copropriété, en attendant le 07/10/17 pour convoquer une réunion « ayant pour but de mettre en place le fonctionnement de la copropriété », en ne faisant pas la distinction entre l'utilisation du fonds de roulement et du fonds de réserve, en laissant le compte de réserve atteindre un solde débiteur de 128,85 € au 16/01/18 et en omettant de convoquer les assemblées générales annuelles ordinaires, vous limitant à la réunion « administrative » du 17/10/17 (pièces 13, 13A01 Q/R02 Q/R 06 et 07, 13A03, 13A05, 05 et 02) en violation des articles 1, 7, 70, 71, 78 et 80 du code de déontologie.*
- 3. Restant en défaut de tenir une comptabilité conforme à vos obligations légales (reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserves, les créances et les dettes des copropriétaires) et n'ayant remis, comme seul document comptable, qu'un email du 01/12/17 avec la circonstance aggravante que vous réclamez le paiement d'honoraires (facture du 08/12/17 d'un montant de 440,00 € se décomposant en 8 h 00 à 55 €) pour la « mise en ordre de la comptabilité de 2016 et 2017 » (pièces 13, 13A01 Q/R09, 13A05 et 14), en violation des articles 1, 7, 27, 78, 83 du code de déontologie.*
- 4. Alors que la plaignante et un autre copropriétaire, qui représentent plus d'1/5^{ème} des quotités dans les parties communes, vous ont mis en demeure par mail et par courrier*

recommandé avec accusé de réception du 30 janvier 2018 de convoquer une AGE ayant notamment pour ordre du jour « la gestion chaotique et lacunaire de l'ACP », « la rétribution en tant que syndic » et « la situation du compte de l'association qui serait déficitaire », en étant resté en défaut de convoquer l'AGE demandée dans le délai légal avec la circonstance aggravante que ce refus est teinté de mauvaise foi (pièces 13, 13A01 Q/R 04, 13A11.2, 13A11.3), en violation des articles 1, 70, 71, 78 et 80 du code de déontologie.

- 5. Alors que les copropriétaires ont décidé à l'unanimité de mettre fin à votre mandat avec effet immédiat, ce qui vous a été notifié par courrier recommandé du 20/02/18, en ayant contesté cette révocation au prétexte fallacieux qu'elle n'aurait pas été prise en AG, étant resté en défaut de restituer les documents de la copropriété dans les 30 jours et en ayant conditionné la remise des documents au paiement préalable de vos honoraires, de sorte qu'en date de votre audition le 13 juin 2018 la copropriété n'avait toujours récupéré aucun document, ni archives (pièces 13, 13A01 Q/R 04, 05 et 10, 13A11.4) en violation des articles 1, 15, 16, 27, 71 et 78 du code de déontologie.*

Divers

- 1. Alors que la plainte vous a été communiquée par courrier du 06/03/18, ne pas avoir envoyé vos observations avant l'audition du 13 juin 2018 malgré rappels de l'Institut et annonces répétées de votre part, avec la circonstance aggravante que lors de votre audition vous indiquiez n'avoir pas voulu perdre de temps car la plainte n'est pas fondée (pièces 4, 8, 9, 10, 13, 13A01 Q/R 11, 13A14, 13A15, 13A17) en violation des articles 1 et 44 du code de déontologie.*
- 2. N'avoir suivi qu'un total de 2h de formation durant les années 2016, 2017 et 2018, avec la circonstance que vous auriez dispensé ± 200 heures de formations à l'IFAPME et à la FS323 (pièces 13, 13A01 Q/R divers, 13A19) en violation des articles 1 et 36 du code de déontologie.*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence et de dignité et avoir violé les articles 1, 8, 12, 15, 16, 17, 27, 36, 44, 70, 71, 78 et 80 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 de l'ensemble 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 leur matérialité et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 12/07/2018 ;

D(...)

Grief 1 : Ce grief est expressément reconnu par Monsieur (...) qui semble ignorer ses obligations déontologiques en la matière.

Grief 2 : Ce grief est expressément reconnu par Monsieur (...) qui semble ignorer tant les obligations légales que déontologiques s'y rapportant, tout en minimisant la gravité de la violation d'une règle essentielle que tout syndic doit impérativement respecter.

Grief 3 : Ce grief est établi. La mise en ordre de la comptabilité de l'ACP est une des missions de base du syndic. S'il apparaissait à ce dernier qu'en raison de circonstances exceptionnelles, l'accomplissement de cette mission de base devait nécessiter des prestations extraordinaires, il lui appartenait de justifier de celles-ci auprès de l'ACP et de solliciter préalablement l'autorisation de percevoir des honoraires (et éventuels remboursements de frais) supplémentaires.

Cette autorisation préalable était d'autant plus indispensable en l'espèce du fait que Monsieur (...) n'avait fait signer à l'ACP aucun contrat définissant le mode de calcul de ses honoraires et frais, ordinaires et extraordinaires.

Agissant comme il l'a fait, Monsieur (...) a gravement contrevenu à ses obligations déontologiques (articles 1,7, 27, 78 et 83 du code de déontologie).

Grief 4 : Ce grief est établi. La justification apportée par Monsieur (...) à son refus de procéder à la convocation de l'AG extraordinaire réclamée par une majorité des copropriétaires est particulièrement choquante (période de carnaval).

Grief 5 : Ce grief est établi et expressément reconnu par Monsieur (...) qui s'arroge un droit de rétention des documents de copropriété en raison du fait qu'existerait une facture impayée.

Agissant de la sorte, en s'arrogeant un droit qu'il n'a pas (toute rétention est même expressément prohibée), Monsieur (...) aggrave son cas, démontrant une fois de plus son ignorance des règles de base de la profession de syndic.

A cet égard, la Chambre exécutive est d'autant plus inquiète et interpellée par ce manque criant de connaissance des règles déontologiques de la profession, du fait que Monsieur (...) avance qu'il enseigne la matière à l'IFAPME !

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de diligence et de dignité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 8, 12, 15, 16, 17, 27, 36, 44, 70, 71, 78 et 80 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Ecarte du délibéré le courriel de l'appelé du 3/12/2018 (pièce 22) ;

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 12/07/2018 ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 3 MOIS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit 2 mois, et ce durant 2 ans à compter de la date de la présente décision, moyennant le respect des conditions probatoires suivantes :

- **suivre pendant 40h, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession d'agent immobilier syndic, dont au moins 3h de déontologie, endéans l'année à dater du prononcé de la présente décision, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente.**

Dit que le mois de suspension restant à exécuter le sera du **01/02/2019 au 28/02/2019 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 ;

(...)