

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 21/12/2010

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD521

Syndic – absence de convocation d'assemblées générales ordinaires – absence d'établissement de comptes annuels – désignation d'un syndic judiciaire par le juge de paix – non paiement de la prime d'assurance de l'immeuble – non transmission des documents au syndic judiciaire puis au syndic successeur – manquement aux articles 1, 14, 15, 16, 20, 23, 29, 70, 78 et 83 du code de déontologie.

Texte :

« (...)

En votre qualité de syndic de la résidence (...) sise à (...), fonction exercée au moins de 2008 au 22 juin 2010, date de désignation d'un syndic judiciaire,

1. Ne pas avoir établi les comptes annuels des exercices 2008 et 2009 et ne pas avoir convoqué d'assemblée générale depuis le 9 septembre 2008, témoignant ainsi d'une inertie totale dans votre gestion de la copropriété avec la conséquence que le Juge de Paix de (...) a dû désigner un syndic provisoire par jugement du 22 juin 2010.

2. Avoir mis en péril l'immeuble que vous étiez chargé de gérer en omettant de régler la prime de l'assurance incendie.

3. Avoir omis de remettre au syndic judiciaire qui vous a succédé puis au syndic professionnel qui a été désigné par l'assemblée générale du 20 juillet 2010, les documents de la copropriété ainsi que des sommes lui appartenant, et cela malgré les rappels qui vous ont été adressés et malgré votre promesse du 3 septembre 2010 de remettre les documents au plus tard le 20 septembre 2010, avec la circonstance que l'association des copropriétaires a dû entamer une action judiciaire pour obtenir la restitution des documents.

4. Omettre de mentionner sur vos documents la garantie financière que vous avez dû souscrire conformément à vos obligations déontologiques.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de confraternité, de dignité, de délicatesse et de diligence et avoir violé les articles 1, 14, 15, 16, 20, 23, 29, 70, 78 et 83 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS :

Il ressort des éléments du dossier de la procédure et plus particulièrement du rapport (...) que les griefs reprochés à Monsieur (...) sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 20 octobre 2010 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de diligence et de confraternité inhérents à la profession d'agent immobilier dont l'image et la réputation en général ont été ternies par ses agissements et enfin de déférence envers les organes de l'IPI et il a violé les articles 1, 14, 15, 16, 20, 23, 29, 70, 78 et 83 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 ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé;
- la période durant laquelle les faits ont été commis ;
- des 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 ;

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 dans la convocation lui adressée en date du 20 octobre 2010;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de Monsieur (...), la sanction de la **radiation** ;