

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 21/10/2014

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1163

Syndic – retards dans l'établissement des PV des AG et des comptes annuels – falsification des comptes annuels – exercice de la profession après omission du tableau - non assurance de la copropriété – non rétrocession aux copropriétaires d'indemnités d'assurance leur revenant – non réponse à l'assesseur juridique instruisant le dossier disciplinaire - manquement aux articles 1, 14, 20, 26, 29, 31, 38, 70, 78 et 79 du code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de syndic, par le biais de la société (...) dont vous êtes gérant, de l'immeuble sis à (...),

1.

N'établir et diffuser les procès-verbaux des assemblées générales et les comptes annuels qu'avec un retard inadmissible (PV de l'AG du 22/02/2011 communiqué en janvier 2012, PV de l'AG du 25/02/2012 communiqué en octobre 2012, PV de l'AG du 13/07/2013 non communiqué en septembre 2013 ;

2.

Rester en défaut de réagir aux demandes d'informations des 09/10/2013 de la Chambre exécutive et 26/11/2013 de l'assesseur juridique.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse, diligence et respects des organes de l'institut et avoir violé les articles 1, 44, 70 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D(...)

En votre qualité de syndic, par le biais de la société (...) dont vous êtes gérant, de la copropriété (...), et cela du 01/10/2010 jusqu'au 31/12/2012,

1.

Alors qu'avec votre ex-épouse, Madame (...) T., vous étiez copropriétaire d'un appartement dans l'immeuble, avoir imputé à la seule Madame T., dans les comptes au 30/06/2010, les arriérés de charges de 1748,42 € relatifs à cet appartement, et avoir ensuite fait disparaître cette créance des comptes de la copropriété au motif fallacieux qu'elle aurait été irrécouvrable ;

2.

Avoir laissé l'immeuble sans assurance du 01/07/2011 au 11/07/2011 et du 04/07/2012 au 04/09/2012, avec la conséquence qu'un sinistre du 27/08/2012 n'a pas été couvert ;

3.

Avoir fait supporter le 17/06/2011 par la copropriété une somme de 1300 € pour l'achat d'applique anciennes que vous lui avez vendues et que vous lui avez fait payer en espèces sans disposer d'une facture d'achat, alors que ces appliques n'avaient qu'une valeur de l'ordre de 750 € ;

4.

Ne pas avoir été capable d'établir et de faire approuver par l'AG les comptes des années 2010 à 2012 ;

5.

Avoir omis de faire suivre aux copropriétaires concernés les indemnités d'assurance récupérées ;

6.

Etablir des documents professionnels, notamment au nom de la SPRL (...), sans y mentionner votre numéro IPI ni, dans certains cas, un numéro de TVA et/ou d'immatriculation à la Banque Carrefour des entreprises ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, loyauté, neutralité, diligence et délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 14, 20, 26, 29, 31, 38, 70, 78 et 79 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 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 (...);

L'appelé n'a apporté, à aucun moment et d'aucune manière, tant au cours de l'information disciplinaire que devant la présente Chambre, des éléments permettant d'énerver les prétentions des plaignants corroborées par les documents transmis par eux à l'Assesseur juridique ;

Les explications données par l'appelé dans le cadre de la présente procédure, outre qu'elles sont nébuleuses et confuses, sont peu crédibles ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs d'information, de probité, de loyauté, de neutralité de diligence et de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier et il a violé les articles 1, 14, 20, 26, 29, 31, 38, 70, 78 et 79 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 ni banalisés, ni tolérés ;
- 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 courtier et /ou de syndic ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement général ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les copropriétaires qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte aux confrères et à l'image de la profession, notamment de syndic ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;
- la durée de la période infractionnelle ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé ;
- le fait que l'appelé, malgré ses promesses, n'a, selon toute vraisemblance, pas cessé ses activités, notamment de syndic, ou ne le démontre pas, et ce même s'il est omis de la colonne des syndics du tableau des titulaires depuis la décision de la Chambre autrement composée du 22 juillet 2014, une ou plusieurs missions paraissant toujours en cours malgré l'interdiction d'exercer comme syndic qui découle de cette omission ;

Compte tenu de ces éléments et de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la radiation sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement 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 du (...);

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

(...)