

**Juridiction : Chambre exécutive d'expression française**

**Date : 05/06/2018**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1525**

**Syndic – collaboration avec un tiers non agréé IPI – conflit d'intérêt – dissimulation d'informations aux copropriétaires – paiement indu – remboursement tardif de sommes dues à l'ACP – mention de son n° IPI pendant son omission du tableau des titulaires - manquement aux articles 1, 15, 17, 19, 22, 23, 27, 38, 44, 72, 76 et 78 du Code de déontologie.**

Texte :

(...)

« *D (...)* »

- 1. En votre qualité de gérante de la SPRL (...) ayant également comme gérant, Monsieur X., non agréé, avoir collaboré avec ce dernier dans le cadre de la gestion de diverses ACP (ce que vous reconnaissez dans la PC5) et ne pas avoir régularisé la situation en fournissant la preuve à l'assesseur de la modification des statuts, de sorte qu'à ce jour Monsieur X. et vous-même apparaissez toujours en tant que gérant de ladite société (pièces PC 1, 2, 5, 7, 8).*
- 2. Ne pas avoir informé l'ACP (...) du lien qui vous liait à la SPRL (...) et de votre qualité de gestionnaire de copropriétés auprès de (...) (pièce PC 6).*

*D(...)*

*En votre qualité de gérante de la SPRL (...) et de gestionnaire de copropriétés pour (...), syndic de l'ACP sise rue (...):*

- 3. Alors que vous avez été omise des tableaux des titulaires syndics et courtiers en date du (...) (D(...)) – pièce 14) avoir fait mention de votre n° IPI dans des échanges de mails des (...) /2017 ainsi que du (...) /2017 (pièce 10.3), ce que l'assesseur juridique suppléant vous signalait dans son courrier du (...) /2017 (D(...) pièce 7) et avec la circonstance aggravante que vous utilisez la signature électronique de (...).*
- 4. Avoir signé un contrat avec l'architecte chargé de surveiller les travaux d'isolation sans en informer la copropriété et sans avoir soumis le contrat à l'approbation de l'assemblée générale (D(...)) – pièce 10)*
- 5. Avoir mis un terme à votre contrat de syndic sans avoir rempli vos engagements repris au PV de l'AG du (...) /2016, notamment le remboursement d'une somme de 1.815 € indument facturée et payée à l'architecte alors que dans vos échanges de mail vous déclariez vouloir trouver un arrangement (D(...)) – pièces 10, 10.2, 10.3, 10.4 point 4.2)*
- 6. Avoir omis de rembourser une somme de 252,80 € représentant vos honoraires du mois de juin 2016 prélevés à deux reprises et avoir déclaré dans vos échanges de mails vouloir trouver un arrangement (D(...)) – pièces 10, 10.3).*

7. *Avoir prétendu à l'assesseur juridique suppléant dans votre courrier du (...) /2017 (pièce 13) que l'apparition de votre numéro IPI dans la signature de certains mails résultait d'un problème informatique, alors que des mails émis à la même époque ne mentionnent pas votre numéro et que de plus votre numéro est repris sur certains courriers officiels (D(...) pièces 6 et 7 + D(...) pièce 2 annexe), ce qui démontre qu'il ne s'agit pas d'un problème informatique.*
8. *Avoir prétendu dans votre courrier du (...) /2017 (pièce 13) à l'assesseur juridique que vous apprenez via le courrier de l'Institut du (...) /2017 le double paiement de votre note d'honoraires de juin 2016 alors que le plaignant vous adressait un mail à ce sujet le (...)05/2017 et que vous y répondiez par mail du (...) /2017 (pièce 10.3).*

**D(...)**

*En votre qualité de gestionnaire de copropriétés pour (...) syndic de la copropriété sise avenue (...):*

9. *Alors que vous avez été omise des tableaux des titulaires syndics et courtiers en date du (...) (D(...) – pièce 14) avoir fait mention de votre n° IPI dans des échanges de mails des (...) /2017 (annexe à la pièce 9), ce que l'assesseur juridique suppléant vous signalait dans son courrier du (...) /2017 (pièce 7).*

**D(...)**

*En votre qualité de gestionnaire de copropriétés pour (...) au travers de la société (...) dont vous êtes la gérante, syndic de l'ACP (...):*

10. *Avoir fait prester pour compte de la copropriété la SPRL (...) sans informer ladite ACP du lien qui vous liait avec cette société. (pièces 2, 6, 7 et 8)*
11. *Alors que vous avez été omise des tableaux des titulaires syndics et courtiers en date du (...) (pièce 14) avoir fait mention de votre n° IPI dans un échange de mails du (...) 2017 (annexe à la pièce 12), ce que l'assesseur juridique suppléant vous signalait dans son courrier du (...) /2017 (D(...) pièce 7).*

**D(...)**

*En votre qualité de gérante de la SPRL (...), syndic des ACP (...) et (...):*

12. *Alors que vous avez été omise des tableaux des titulaires syndics et courtiers en date du (...) (D(...) – pièce 14) avoir fait mention de votre n° IPI dans votre courrier daté du (...) /2017 (pièces 6 et 7).*

**D(...)**

*En votre qualité de gérante de la SPRL (...), syndic de l'ACP sise rue (...):*

13. *Avoir transféré jusqu'à la reprise de l'ACP par la (...) les comptes de l'ACP auprès de la banque (...) dont le directeur est un membre de votre famille (cousin) sans avoir reçu l'autorisation et sans avoir informé la copropriété du lien qui vous liait ce que vous avez reconnu dans votre courrier du (...) /2017 (pièces 2 et 6)*

D(...)

En votre qualité de gestionnaire de copropriétés pour (...), syndic de l'ACP (...) :

14. Alors que vous avez été omise des tableaux des titulaires syndics et courtiers en date du (...) (D(...) – pièce 14) avoir fait mention de votre n° IPI dans la lettre du (...)/2017 adressée aux notaires associés (...) (annexe à la pièce 2), ce que l'assesseur juridique suppléant vous signalait déjà dans son courrier du (...) /2017 (pièce 7) et avec la circonstance aggravante que cela a été mentionné sur un courrier à entête de la société (...).

**Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence et de dignité et avoir violé les articles 1, 15, 17, 19, 22, 23, 27, 38, 44, 72, 76 et 78 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 et notamment les pièces 1, 2, 5, 6, 7 et 8 de la P.C. des D(...) et D(...) 7, 10 et 13 du D(...) 7 et 9 du D(...) 2, 6, 7, 8, 12 et 14 du D(...) 6 et 7 du D(...) 2 et 6 du D(...) 2 et 7 du D(...), de l'instruction des faits réalisée à l'audience au cours de laquelle l'appelée a reconnu la quasi-totalité des faits et griefs ainsi que des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...) sous réserve des précisions ci-après ;

#### 1. D(...) et D(...) :

Il est ici d'abord reproché à l'appelée d'avoir, en sa qualité de gérante de la SPRL (...), collaboré avec un illégal en la personne de son ancien compagnon, un sieur X. ;

Ce grief, au demeurant non contesté par l'appelée, est établi dans la mesure où il est démontré que le sieur X. avait la signature sur les comptes des ACP, mais sous la précision que la période infractionnelle s'étend du (...)/2015, date à laquelle le sieur X. a été omis de la liste des stagiaires, au (...)/2016, date à laquelle l'appelée a clôturé les comptes bancaires des dernières copropriétés (v. annexes à la pièce 5) et partant où la SPRL (...) n'a plus géré de copropriété ;

Ensuite, il est fait grief à l'appelée de ne pas avoir informé l'ACP (...), d'une part, du lien qui la liait à la SPRL (...) dans le cadre de la réalisation de petits travaux par cette dernière dans la première, et, de seconde part, de sa qualité de gestionnaires d'ACP pour compte de (...);

Ce grief, au demeurant non contesté par l'appelée qui avait au mieux uniquement informé le conseil de copropriété et donc nullement régulièrement les membres de la copropriété, est établi ;

## 2. D(...) :

Il est ici d'abord fait grief à l'appelée d'avoir, à plusieurs reprises au cours des mois de juin et juillet 2017, fait mention de son ancien numéro d'agrégation IPI dans différents documents alors qu'elle était omise du tableau des titulaires depuis le (...) /2017 (grief 3) et d'avoir prétendu faussement à l'Assesseur juridique que cela résultait d'un problème informatique (grief 7) ;

Le grief 3, au demeurant non contesté, est établi, le fait que cela résulterait d'une erreur matérielle lié au caractère électronique de la signature (grief 7), ce qui est plausible, ne pouvant toutefois justifier l'usurpation, l'appelée devant se montrer un tant soit peu vigilante dans la vérification des documents envoyés afin d'éviter de s'attribuer un titre qu'elle ne peut plus porter et d'induire en erreur des tiers ;

Quant au grief 7, le doute doit profiter à l'appelée dont les explications ne paraissent pas totalement dénuées de fondement, voire sont plausibles ;

Il est ensuite reproché à l'appelée de ne pas avoir obtenu l'approbation de l'ACP (...) pour faire appel à un architecte chargé de surveiller certains travaux et pour signer un contrat avec lui et d'avoir ensuite mis un terme à sa mission sans respecter son engagement de trouver un arrangement et de rembourser le montant facturé par l'architecte et payé par l'ACP ;

Ce grief, au demeurant non contesté, est établi, l'appelée n'apportant aucun élément permettant de considérer qu'elle a respecté ses promesses ;

Il est encore fait grief à l'appelée de ne pas avoir remboursé des honoraires du mois de juin 2016 prélevés à deux reprises (grief 6), et ce malgré ses promesses, ce qu'elle reconnaît en expliquant qu'elle a finalement régularisé la situation en établissant une note de crédit un an plus tard, soit le (...) /2017, alors qu'elle a bien faussement prétendu à l'Assesseur juridique qu'elle ignorait cette double perception à propos pourtant de laquelle elle avait notamment donné une réponse au questionnement du plaignant quelques jours plus tôt ;

## 3. D(...) :

Le grief 9 ici reproché est similaire à celui visé ci-dessus sous 3 et, matériellement établi, il sera retenu par identité de motifs auxquels il est renvoyé ;

## 4. D(...) :

Les griefs 10 et 11 ici reprochés, au demeurant non contestés et matériellement établis, sont similaires à ceux repris plus haut respectivement sous 2 et sous 3 et 9 et ils seront retenus pour les mêmes motifs que ceux repris ci-dessus auxquels il est renvoyé ;

## 5. D(...) :

Matériellement établi, le grief 12 est similaire à ceux visés ci-dessus sous 3, 9 et 11 et il sera également retenu toujours pour les mêmes motifs ;

6. D(...) :

Il est ici reproché à l'appelée d'avoir caché à l'ACP (...) des informations concernant le lien (cousin) qui la liait au gérant de l'agence bancaire dans laquelle elle a transféré les comptes de cette ACP, ce qui est bien établi comme elle l'a d'ailleurs reconnu dans un courrier du (...) /2017 ;

7. D(...) :

Matériellement établi, le grief 14 visé ici est similaire à ceux repris ci-dessus sous 3, 9, 11 et 12 et il sera retenu par identité de motifs auxquels il est renvoyé ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de confraternité, de diligence et de dignité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et elle a violé les articles 1, 15, 17, 19, 22, 23, 27, 38, 44, 72, 76 et 78 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'appelée de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier syndic ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- 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 de syndic ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont elle a fait preuve ;
- le manque manifeste de transparence dont elle a fait preuve ;
- le caractère répété de certains faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- le fait que l'appelée a régularisé certains manquements ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelée ;
- l'espoir de prise de conscience et d'amendement dans son chef ;
- le fait que l'appelée est omise du tableau des titulaires ;

Compte tenu de ces éléments et de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la suspension d'une durée de 3 mois, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, 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 partiellement fondées ;

Dis non établi au bénéfice du doute le grief visé sous 7 et en acquitte l'appelée (...);

Par ailleurs, dit établis, à charge de l'appelée (...), les autres griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (...) sous la précision que pour le grief 1, la période infractionnelle s'étend du (...) 2015 au (...) 2016 ;

Prononce, du chef de ces griefs réunis, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 3 MOIS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution **de la totalité de cette sanction, soit 3 mois**, et ce **durant 5 ans** à compter de son éventuelle réinscription au tableau des titulaires, moyennant le respect des conditions probatoires suivantes, que l'appelée devra scrupuleusement respecter :

- suivre pendant 20h endéans l'année à dater de sa réinscription éventuelle au tableau des titulaires, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession de syndic, et ce en supplément de son obligation légale de formation permanente.

(...)