

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

**Date : 30/11/2010**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD514**

**Syndic – démission – absence de convocation d'une assemblée générale pour désigner un successeur – transmission des clés et documents relatifs à l'immeuble à un copropriétaire non désigné en qualité de syndic – non transmission d'extraits bancaires au syndic successeur – détournement de fonds appartenant à la copropriété – paiement des factures d'une copropriété au moyen de fonds appartenant à une autre copropriété – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 26, 27, 31, 44, 69, 78 et 83 du code de déontologie – fonds détournés intégralement remboursés – antécédents disciplinaires – sanctions antérieures.**

Texte :

« (...) »

1. (...) »

*En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), exercée par le biais de la S.A. X., dont vous avez la responsabilité déontologique en tant que gérant de la S.P.R.L. Y. qui en est elle-même l'administrateur délégué :*

*a.*

*Avoir accepté, avec prise d'effet en mars (...), la mission de syndic précitée qui vous avait été confiée aux termes de l'acte de base de l'immeuble, mais, après avoir constaté que les copropriétaires ne réglait pas les appels de fonds relatifs, notamment, à la constitution du fonds de roulement, avoir démissionné dès le mois d'avril (...) sans convoquer d'assemblée générale et sans dès lors que la copropriété puisse vous désigner régulièrement un successeur.*

*b.*

*Avoir remis les clés et autres documents sociaux et comptables relatifs à l'immeuble en date du (...) à un copropriétaire non désigné par l'assemblée générale en qualité de syndic successeur, et cela alors que vous aviez démissionné de votre mandat dès le mois d'avril (...).*

2. (...) »

*En votre qualité de syndic de la résidence (...), également exercée par le biais de la S.A. X. précitée et cela jusqu'au (...):*

*a.*

*Alors qu'il avait été mis fin à votre mandat de syndic, avoir omis de transmettre au syndic qui vous succédait, étant la S.P.R.L. Z., les extraits bancaires relatifs au compte de réserve afin de masquer les prélèvements que vous aviez opérés sur ledit compte.*

b.

*Avoir abusivement prélevé sur le compte d'épargne de la copropriété, constituant son fonds de réserve, la somme de 68.500 €, avec la circonstance que vous avez ultérieurement remboursé respectivement le (...) et le (...), un montant total de 73.000 € comprenant, selon vos propres dires, une provision pour le règlement des intérêts.*

c.

*Avoir détourné du compte courant de la copropriété, à votre profit personnel, des sommes successives de 672,15 € (paiement d'une facture à l'IBDE), 2.500 € (prélèvement du [...]) et 1.646,06 € (règlement du loyer de votre propre bureau [...] en date du [...]).*

d.

*Avoir réglé, par le débit du compte courant de la copropriété, différentes factures relatives à d'autres copropriétés pour un montant total de 12.704,29 € en faveur de différents fournisseurs (...), et avoir ainsi effectué, sans l'accord de l'assemblée générale, des avances à d'autres copropriétés que vous gériez et qui se trouvaient à découvert.*

3. (...)

*En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires de la résidence (...), exercée par le biais de la S.A. X. précitée :*

a.

*Avoir omis d'établir et de communiquer aux copropriétaires, malgré les demandes répétées du plaignant (...), un état patrimonial (bilan), un relevé des charges par rubrique et un récapitulatif des décomptes individuels.*

b.

*Avoir omis de répondre aux courriers des 14 avril et 21 juin 2010 de la Chambre Exécutive et de son assesseur juridique.*

*Avoir manqué à vos devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de diligence et de déférence envers les organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 26, 27, 31, 44, 69, 70, 71, 78 et 83 du Code de Déontologie.*

*Avec la circonstance que vous avez reçu un blâme par une décision disciplinaire du 23/02/2010 (DD453) et que vous avez été suspendu pour une durée de 3 mois par décision disciplinaire du 29 juin 2010 (décision DD488). »*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS :**

Il ressort des éléments du dossier et notamment tant des plaintes de trois copropriétés gérées par l'appelé que des exposés du Rapporteur, de l'instruction faite à l'audience au cours de laquelle il a notamment reconnu avoir commis des erreurs d'imputation de certains fonds et avoir prélevé (...) des fonds d'une copropriété soit pour régler des frais et factures d'autres copropriétés, soit pour régler des frais et factures inhérents à son activité et des débats, que la plupart des griefs à lui reprochés sont établis tels que libellés dans la convocation ;

En effet, à l'exception du grief visé sous a. dans le dossier [3] qui ne peut être retenu dès lors qu'il a présenté des comptes suffisamment lisibles établis à l'aide d'un logiciel comptable (v. pièce 15 de ce dossier), l'appelé a bien agi en méconnaissance totale des dispositions civiles, commerciales et déontologiques régissant l'administration et la gestion de copropriétés ainsi que la profession d'agent immobilier et de syndic ;

En se comportant de la sorte, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de délicatesse, de dignité, de diligence et de déférence envers les organes de l'Institut inhérents à sa profession et il a violé les articles 1, 26, 27, 31, 44, 69, 78 et 83 du Code de Déontologie approuvé par AR du 27/09/2006 et entré en vigueur le 17/12/2006 ;

### **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 ;
- le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- des conséquences importantes notamment financières et administratives pour les copropriétaires qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments;
- la durée de la période infractionnelle ;
- l'atteinte grave à l'image de la profession, notamment de syndic et le discrédit jeté par lui sur celle-ci ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé (décisions des 23/02/2010 et 29/06/2010);
- le remboursement des fonds par l'appelé ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence, la sanction de la suspension d'une durée d'un an sera prononcée ;

**PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites recevables et partiellement fondées ;

Dit non établi le grief sub a. visé dans le dossier [3] et en acquitte Monsieur (...);

Dit par contre établis les autres griefs reprochés à Monsieur (...) tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 23 septembre 2010 ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de Monsieur (...), la sanction de la **suspension d'une durée d'un an** ;