

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

**Date : 23/02/2010**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD459**

**Syndic d'immeuble – non réclamation de quotes-parts de charges communes – non paiement des fournisseurs – non publication des comptes de la société – régisseur : non rétrocession de sommes aux clients – détournement de sommes des comptes de sociétés – manquement aux articles 1, 28, 29, 30, 69, 70, 77 et 78 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

*Dans le cadre de la mission de syndic de la résidence C., sise à (...), exercée depuis le mois de juillet 06 par le biais de la sprl X. dont vous étiez la gérante, et dans le cadre de la mission de gestion locative de 52 appartements sis au sein de la Résidence C. précitée, exercée par le biais de la sprl Z. dont vous étiez également la gérante et qui a été déclarée en faillite le 19 février 2009,*

- *Avoir omis de faire payer par la sprl Z. la quote-part des charges communes afférant à environ 60 des 104 appartements de la résidence pour un montant total de 121.069,28 €, et avoir omis en votre qualité de gérante de la sprl X. de réclamer cette somme à la sprl Z.*
- *Avoir omis, en qualité de gérante de la sprl X. de réclamer leur quote-part des charges communes, pour un montant d'environ 20.000 € arrêté au 11.11.08*
- *Avoir omis en qualité de syndic de la résidence C. de payer les fournisseurs de l'association des copropriétaires pour un montant total de 102.119,54 € arrêté au 30.9.08*
- *Avoir omis d'établir et de faire publier les comptes annuels de la sprl X. au 31 12 2008*
- *Avoir omis de faire rétrocéder par la sprl Z. aux propriétaires des appartements en gestion locative une somme totale de 111.165,97 € au 31.12.08*
- *Avoir détourné à des fins personnelles une somme de 241.932,72 € des comptes de la sprl Z. et une somme de 26.100,43 € des comptes de la sprl X. entre le 1.1.07 et le 31.12.08*

***Avoir ainsi manqué gravement à vos devoirs de probité, de dignité, de délicatesse et de diligence ainsi qu'aux art 1, 28, 29, 30, 69, 70, 77 et 78 du code de déontologie.***

(...)

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

Il résulte des éléments du dossier que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans sa convocation ;

En effet, l'appelée, en sa qualité de syndic et de régisseur dans une résidence sise à (...), a non seulement gravement négligé ses obligations professionnelles mais a également et surtout détourné, à des fins personnelles, d'importants montants pour une somme totale, selon les éléments découverts jusqu'à présent, de 268.033,15 €, ce qu'elle a d'ailleurs reconnu au rapporteur lors de son audition par celui-ci ;

En se comportant de la sorte, l'appelée a commis de très graves et inadmissibles fautes déontologiques tant au regard des principes de probité, de dignité, de loyauté et de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier que des articles 1, 28, 29, 30, 69, 70, 77 et 78 du Code de déontologie approuvé par A.R. du 27/09/2006 ;

#### **IV. DE LA SANCTION :**

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature, l'ampleur et la gravité extrême des faits qui ne peuvent être banalisés ;
- l'atteinte à l'image de la profession d'agent immobilier ;
- les conséquences, notamment financières, importantes de ses manquements pour les copropriétaires et ses mandants ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;

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 ;

Dit les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis les griefs reprochés à Madame (...) tels que libellés par l'Assesseur juridique dans sa convocation ;

Décide de lui appliquer la sanction de la **radiation** avec prise d'effet le jour où cette décision n'est plus susceptible de recours ;