

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 07/08/2012

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : 769

Syndic – prélèvement indu de sommes – non convocation d'assemblées générales – non transmission des documents au syndic successeur – absence de paiement des fournisseurs – non tenue de la comptabilité – absence de réponses aux demandes des clients et de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 8, 15, 16, 27, 29, 44, 78 et 80 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD886 du 27 mars 2012 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de la radiation ;

(...)

3) Examen du recours

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« D(...) »

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l'association des copropriétaires (...), immeuble sis à (...), confié à la S.P.R.L. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, mandat exercé jusqu'au (...), suite à votre révocation par l'assemblée générale extraordinaire :

1. En votre qualité de syndic de l'ACP (...), avoir transféré le (...) une somme de 3.500 € du compte de la copropriété sur votre compte bancaire, laissant croire au paiement de cette somme à ELECTRABEL et ne l'avoir remboursée à la copropriété que le (...), après citation en justice et saisie conservatoire. Le jugement du Tribunal de Première instance de (...) qui vous condamne aux intérêts sur cette somme stigmatise votre comportement en ces termes (pièce 14):

“L'explication donnée par la SPRL (...) sur ce transfert, selon laquelle elle a versé cette somme à Electrabel suite à une mise en demeure avec menace de coupure générale, n'est pas crédible dès lors que cette explication ne concorde pas avec la communication indiquée sur le virement (...), qu'aucune raison ne justifie que la somme transite par le compte bancaire du syndic avant d'être versée à Electrabel contrairement à la pratique antérieure, et que la SPRL (...) ne prouve pas le versement effectif à Electrabel.

De surcroît, pressé par la copropriété de rembourser la somme litigieuse, la SPRL (...) a produit un ordre de virement informatique du (...) censé démontrer que le remboursement avait été fait (pièce 8 du dossier de l'association des copropriétaires) alors que ce virement ne sera pas suivi du crédit du compte de la copropriété.

... Finalement, la somme de 3.500 € ne sera remboursée à la copropriété que le (...), après la citation introductive d'instance.

La faute ou la négligence de la SPRL (...), syndic professionnel, est donc démontrée.”

- 2. En votre qualité d'ex-syndic de l'ACP (...) avoir, après votre révocation portée à votre connaissance par courrier du même jour, prélevé indûment sur le compte bancaire de la copropriété des honoraires d'un montant de 290 € pour mars et avril (...), en date du (...) et vous être laissé condamner au remboursement de ces montants par Jugement du Tribunal de Première Instance de (...) (pièce 14) ;*
- 3. En votre qualité d'ex-syndic de l'ACP (...), n'avoir pas communiqué au conseil de la copropriété, Me (...), malgré ses demandes écrites et auprès du Tribunal, l'échange de correspondance entre [la SPRL (...)] et ELECTRABEL et des décomptes.*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité et de probité ainsi qu'aux articles 1, 16, 27 et 29 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D(...)

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l'association des copropriétaires (...), immeuble sis à (...), confié à la S.P.R.L. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, mandat exercé du (...) jusqu'au (...), suite à votre révocation par l'assemblée générale extraordinaire :

- 1. Le (...), en votre qualité de futur syndic de l'ACP (...), n'avoir pas proposé aux copropriétaires de [l'ACP] un projet de contrat écrit stipulant de manière claire les obligations des parties.*
- 2. En votre qualité de syndic de la l'ACP (...), n'avoir pas tenu d'assemblée générale ordinaire au terme de l'exercice annuel (...), obligeant les copropriétaires à vous mettre en demeure par courrier du (...) de la convoquer, ce que vous ne ferez que deux mois plus tard, sans présenter des comptes valables de la copropriété.*
- 3. En votre qualité d'ex-syndic de la l'ACP (...), du (...) au (...), date de votre révocation, n'avoir pas transmis au nouveau syndic en temps utile les fonds de la copropriété et les documents bancaire et comptables, qui n'ont pas été régulièrement tenus.*
- 4. Avoir attendu un an et un rappel pour répondre à l'assesseur juridique de l'IPI, entre le 03/2/2010 et le 24/1/2011.*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de diligence et de probité ainsi qu'aux articles 1, 8, 15, 44, 78 et 80 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D(...)

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l'association des copropriétaires (...), immeuble sis à (...), confié à la S.P.R.L. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, mandat exercé du (...) jusqu'au (...), suite à votre révocation par l'assemblée générale extraordinaire :

1. Entre le (...) et le (...), date de votre révocation, en votre qualité de syndic de la l'ACP (...), avoir négligé de gérer correctement celle-ci en ne prenant possession des documents chez le précédent syndic que plus de 2 mois après votre nomination, en ne réglant pas les factures de fournisseurs BELGACOM et LUMINUS - ce qui entrainera la coupure des téléphones dans les 2 ascenseurs -, en ne prenant contact avec les copropriétaires que tardivement (...).

2. Ne pas vous être présenté à l'assemblée générale extraordinaire du (...), où votre révocation était inscrite à l'ordre du jour ;

3. N'avoir pas permis à la copropriété d'exercer le droit de contrôler les dépenses et n'avoir pas respecté les obligations qui vous sont imparties par la Loi et la convention vous liant à votre commettant.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de diligence et de probité ainsi qu'aux articles 1, 78 et 80 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D(...)

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l'association des copropriétaires (...), immeuble sis à (...), confié à la S.P.R.L. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, mandat exercé depuis (...):

1. En votre qualité de syndic de l'ACP (...), entre (...) et (...), avoir négligé de gérer correctement celle-ci :

- a. en n'établissant pas de comptabilité adéquate ;*
- b. en négligeant de payer des fournisseurs, au point que la compagnie d'assurances AXA adressera une lettre le (...) annonçant la suspension de la garantie incendie immeuble ;*
- c. en ne convoquant pas d'assemblée générale annuelle ;*
- d. en ne réservant aucune suite à la lettre de mise en demeure des copropriétaires du (...) de répondre à leurs questions précises.*

2. Avoir omis de réagir :

- au courrier du 27/06/2011 du secrétariat de la Chambre Exécutive ;*
- et au courrier de rappel de l'assesseur juridique du 28/09/2011.*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de diligence et de probité ainsi qu'aux articles 1, 44, 78 et 80 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D(...)

Dans le cadre de l'exercice du mandat de syndic de l'association des copropriétaires (...), immeuble sis (...), confié à la S.P.R.L. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, mandat exercé jusqu'au (...), date à laquelle vous avez été démis de vos fonctions de syndic par jugement du Juge de Paix de (...):

1. avoir détourné des fonds de cette copropriété pour un montant d'au moins 40.000 € à votre profit ou à celui de votre fille, ce que vous n'avez pas contesté devant le Tribunal de Première Instance de (...) qui, par jugement du (...), vous a condamné à rembourser cette somme à l'ACP (...).

2. avoir négligé de gérer correctement celle-ci en laissant la situation financière de celle-ci se détériorer au point que les dettes de la copropriété s'élevaient (...) à 190.000 €, avec pour conséquences que de nombreux fournisseurs n'étaient pas payés ou n'étaient payés qu'avec retard. »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a dit ces griefs établis et a prononcé à l'encontre de l'appelant la sanction de la radiation ;

Il résulte de l'examen du dossier par la Chambre d'appel que les griefs tels que retenus par la Chambre exécutive, sont restés établis ;

Comme le faisait remarquer pertinemment la Chambre exécutive, « *La grande partie des griefs porte sur des transferts et prélèvements injustifiés de sommes d'argent des comptes des copropriétés opérés par lui à son profit et sur des négligences caractérisées et graves commises par lui quant à la gestion des copropriétés et à la tenue et la présentation en assemblées générales des comptes aux copropriétaires* » ;

D'autre part, nonobstant ses engagements répétés, l'appelant reste en défaut de procéder au remboursement d'un montant de 40.000,00 € dus à une copropriété, cette abstention plaçant la copropriété dans une situation pour le moins délicate ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelant a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier et il a violé les articles 1, 8, 15, 16, 27, 29, 44, 78 et 80 du code de déontologie de l'IPI, approuvé par arrêté royal du 27 septembre 2006.

C'est à bon droit que pour apprécier la sanction de radiation, la Chambre exécutive a tenu compte des éléments suivants :

- la nature et la gravité extrême des faits qui constituent des détournements de fonds à son profit ou celui de sa société ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelant 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 ;

- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité importante de son comportement ;
- les conséquences, notamment financières et administratives, pour les copropriétaires qui subissent à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte portée à l'image de la profession, notamment de syndic ;
- la mauvaise foi de l'appelant qui, malgré ses promesses, n'a pas tenu ses engagements de remboursement des préjudiciés ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelant ;
- les problèmes de santé invoqués par lui ;

Il y a donc lieu de confirmer la décision entreprise ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant par défaut ;

Reçoit l'appel mais le dit non fondé ;

Confirmant la décision entreprise, prononce à charge de Monsieur (...) la sanction de la **radiation**.