

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

**Date : 18/09/13**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : 797**

**Syndic d'immeuble – fonds non placés sur les comptes de la copropriété – placements financiers de sommes de la copropriété sur le compte bancaire d'une société dans laquelle le syndic exerce un mandat d'administrateur – risque financier encouru par la copropriété – manquement aux articles 1, 27 à 33, 69 et 78 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD982 du 26 février 2013 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire d'un an de suspension ;

(...)

### 3) Examen du recours

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

« *D(...)*

*En votre qualité d'administrateur délégué de la S.A. [X], dont vous êtes déontologiquement responsable, et qui a exercé la fonction de syndic de l'immeuble sis à (...),*

*Avoir placé ou fait placer différentes sommes, appartenant à la copropriété précitée, sur les comptes bancaires (...) et (...) de la S.A. [X] et avoir versé ou fait verser les intérêts de même que des indemnités d'assurance sur le compte bancaire de la S.A. [Z], dont vous êtes administrateur délégué, et notamment une somme de 4.954,10 € qui a été rétrocédée le (...) par cette société à la copropriété avec la communication « compte d'attente au 30 avril (...) » et une somme de 35.000 € qui a été conservée par la S.A. [X] et rétrocédée le (...) à la copropriété avec des intérêts de 343,49 € ;*

*Avec la circonstance que ces rétrocessions à la copropriété ont été effectuées après votre démission, en qualité de syndic, donnée lors de l'assemblée générale du (...) et après la décision de faire réaliser un audit comptable ;*

*Et avoir ainsi réalisé, avec des montants en provenance d'autres copropriétés, des placements groupés pour négocier des taux d'intérêts avantageux, sans en avoir fait profiter la copropriété dont vous étiez le syndic puisque vous ne lui avez rétrocédé qu'un taux d'intérêts de 0,7 % l'an ;*

*Avoir ainsi violé votre obligation de syndic de ne procéder à des opérations financières, pour la copropriété qui vous mandatait, qu'à partir des comptes de cette copropriété et uniquement sur base des conventions et instructions qui les justifiaient ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité et de délicatesse et avoir violé les articles 1, 27 à 33, 69 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »*

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a dit ces griefs établis et a prononcé à l'encontre de l'appelant du chef de ces griefs la sanction d'un an de suspension ;

L'appelant ne conteste pas, en ce qui concerne le placement de la somme de 35.000 €, avoir agi sans disposer d'instructions préalables de la copropriété et ne pas avoir informé la copropriété de son initiative au moment où celle-ci fut prise (conclusions d'appel page trois paragraphe quatre) ;

L'appelant ne conteste pas non plus que les sommes composant le solde du compte d'attente transférées du compte de la société [Z] au compte de la copropriété le (...) ont été versées initialement au crédit du compte de cette société (conclusions d'appel page trois paragraphe cinq) ;

Il affirme être pleinement conscient aujourd'hui, à la suite de la procédure dont il fait l'objet, et comme il sera dit plus bas, qu'il a commis ce faisant une négligence importante et agi en violation de principes de déontologie élémentaires, mais conteste formellement et avec la plus grande vigueur avoir été animé d'une quelconque intention frauduleuse (conclusions d'appel page trois paragraphe six et sept) ;

La Chambre d'appel considère pour sa part que les faits qui sont reprochés à l'appelant dépassent le cadre d'une simple négligence de peu d'importance ;

En effet, ne constitue pas une simple négligence le fait de verser, sans aucune instruction et dans la plus grande discrétion, au départ du compte d'une copropriété, tout ou partie des fonds de celle-ci vers le compte bancaire d'une société tierce, dans laquelle on exerce un mandat d'administrateur délégué, pour effectuer des placements financiers ;

Ne constitue pas non plus une simple négligence le fait d'effectuer des placements financiers, dont on ignore exactement la nature et le niveau de risque avec des fonds qui appartiennent à une copropriété pour laquelle on était mandaté en qualité de syndic ;

Ne constitue pas encore une simple négligence le fait de faire verser des indemnités d'assurances, non pas sur un compte de la copropriété, le cas échéant qualifié de compte d'attente, mais sur le compte bancaire d'une société tierce, dans laquelle on exerce un mandat d'administrateur délégué ;

Sans qualifier autrement les faits de la cause, la Chambre d'appel considère les faits qui sont reprochés à l'appelant, et dont la matérialité n'est pas contestée par ce dernier, comme étant de la plus grande gravité, car, même si aucun dommage direct n'a semble-t-il été subi par la copropriété, le risque financier encouru par cette dernière était réel, de perdre tout ou partie de ses fonds, sans compter sur l'effet désastreux de pareil comportement sur la nécessaire confiance qui doit unir un

syndic à sa copropriété ; alors que la gestion de fonds de tiers doit être exemplaire, exempte de toute critique, les agissements de l'appelant sont inadmissibles ;

Encore, que serait-il advenu si la société tierce, bénéficiaire, à titre provisoire, du transfert des fonds, avait été déclarée en faillite, introduit une procédure de réorganisation judiciaire, ou subi une mesure d'exécution par l'un de ses créanciers ?

Dans son appréciation, la Chambre d'appel relève la désinvolture manifeste de l'appelant au regard des faits qui lui sont reprochés et le fait que l'appelant a délibérément et sciemment utilisé des fonds appartenant à une copropriété pour réaliser des opérations financières personnelles ;

Pour apprécier la sanction qui s'impose la Chambre d'appel tiendra compte de la gravité particulière des faits, de la nécessité de faire prendre conscience à l'appelant de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession de syndic, de l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareil comportement, de cette désinvolture manifeste dont question ci-avant, de l'atteinte à l'image de la profession et du fait que la situation n'ait été régularisée qu'après la fin de sa mission ;

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la suspension de l'appelant sera portée à une durée de deux ans selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,**

Statuant contradictoirement ;

Reçoit l'appel ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a déclaré établis les griefs reprochés à l'appelant tels que libellés dans la convocation du 23 octobre 2012 ;

La réformant pour le surplus,

Prononce à charge de l'appelant du chef de ces griefs la sanction de la **suspension pour une durée de deux ans** ;