

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

**Date : 28/05/2020**

**Type de décision : défaut**

**Numéro de décision : DD1769**

**Syndic – détournement – faux et usage de faux – défaut de tenue d'AG – non-collaboration avec l'Institut – convocation avec délai raccourci – publication de la décision - exécution provisoire de la radiation - devoirs d'information, de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI – non-respect des articles 1, 28, 44, 68, 69, 77, 78, 79 et 85 du nouveau Code de déontologie**

Texte :

(...)

**D(...)**

*En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la SPRL (...), ayant son siège à (...), ancien syndic de l'association des copropriétaires (...) à (...), avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et probité et, avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :*

- 1. Avoir prélevé entre le 05/10/2018 et le 31/01/2020 un montant total de 38.950,21 € sur le compte de l'ACP sans justifications et transféré ces montants sur votre compte personnel (pièce 3.2.) ;*
- 2. Avoir commis un faux en écriture en transmettant aux membres de l'ACP des extraits de compte falsifiés qui ne reprennent ni le solde réel des comptes à la date où ils ont été transmis, ni l'ensemble des transactions effectuées et ce à plusieurs reprises (pièce 3.2.) dans l'intention de masquer les détournements dont question sub 1. ;*
- 3. Alors que par courrier recommandé du 21/11/2019, plus d'un/cinquième des membres de l'ACP vous demandaient de convoquer une AGE dans les 30 jours conformément à l'article 577-6§2 du Code civil, ne pas avoir organisé cette dernière qui avait entre autres pour ordre du jour l'élection d'un nouveau syndic, avec la circonstance que les copropriétaires ont dû organiser eux-mêmes l'AG extraordinaire le 07/01/2020 mettant fin à votre mission et que votre seule réaction aura été un courrier du 05/01/2020, leur faisant part que votre mission avait pris fin en date du 31/12/2019 et qu'il n'était pas possible pour vous de clôturer les comptes 2018 et 2019 (pièces 3.3.) ;*
- 4. Ne pas avoir transmis dans le délai légal de 30 jours le dossier de l'ACP à votre successeur tel que prévu par l'article 577-8, §4, 9° du code civil ;*

***(Articles 1, 27, 70, 78 et 83 du Code de déontologie, A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 1, 28, 69, 78 et 85 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018.)***

**D8139**

*En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la SPRL (...), ayant son siège à (...), ancien syndic de l'association des copropriétaires (...), avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et probité, et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :*

- 5. Avoir prélevé pour les années comptables 2018/2019/2020 un montant total de 33.068,00 € sur le compte de l'ACP sans justifications et transféré une somme de 27.965 € sur votre compte personnel et 5.103,62 € sur le compte de Madame (...) (pièce 6);*
- 6. Avoir commis un faux en écriture en transmettant aux membres de l'ACP des extraits de compte falsifiés qui ne reprennent ni le solde réel des comptes à la date où ils ont été transmis, ni l'ensemble des transactions effectuées et ce à plusieurs reprises (pièce 6.2.) dans l'intention de masquer les détournements dont question sub 5. ;*
- 7. Ne pas avoir payé les factures de l'ACP, engendrant des frais de rappels et de retard dont notamment l'assurance du bâtiment, mettant en péril ce dernier (pièces 3, 6.3., 6.4., 6.6 à 6.8.) ;*
- 8. Avoir fait part de votre démission à l'ACP par SMS le 31/01/2020 et ne plus avoir donné de suites depuis lors et ce malgré un courrier recommandé du 19/02/2020 vous demandant de transmettre l'ensemble des documents en votre possession, avec la circonstance aggravante que l'ACP a dû organiser une AGE en date du 17/03/2020 en vue de désigner vote remplaçant (pièces 6.1 et 6.5.) ;*
- 9. Ne pas avoir transmis dans le délai légal de 30 jours le dossier de l'ACP à votre successeur tel que prévu par l'article 577-8, §4, 9° du code civil (pièce 6) ;*
- 10. Être resté en défaut de collaborer avec l'Institut en ne réagissant pas aux courriers qui vous ont été envoyés les 26/02/2020 et 31/03/2020 afin d'obtenir vos observations quant à la plainte de Madame (...), nouveau syndic (pièces 5 et 8)*

**(Articles 1, 27, 44, 70, 78 et 83 du Code de déontologie, A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 1, 28, 44, 69, 78 et 85 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018.)**

### **D8172**

*En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la (...), ayant son siège à (...), ancien syndic de l'association des copropriétaires (...), avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et probité, et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :*

- 11. Avoir prélevé sur pour l'année 2018 un montant de 9.250 € et pour les années 2019-2020 un montant de 9.117 € sur le compte de l'ACP sans justifications (pièce 6) ;*
- 12. Avoir fait part de votre démission à l'ACP et ne plus avoir donné de suites depuis lors et ce malgré un courrier recommandé du 27/01/2020 émanant de plus d'un/cinquième des membre de l'ACP qui vous demandaient de convoquer une AGE dans les 30 jours conformément à l'article 577-6§2 du Code civil et ne pas avoir organisé cette*

*dernière qui avait entre autres pour ordre du jour l'élection d'un nouveau syndic, avec la circonstance que les copropriétaires ont dû organiser eux-mêmes l'AG extraordinaire mettant fin à votre mission (pièce 3) ;*

*13. Ne pas avoir payé des factures de l'ACP, engendrant des frais de rappels et de retard dont notamment l'assurance du bâtiment, mettant en péril ce dernier (pièces 3.) ;*

**(Articles 1, 27, 44, 70, 78 et 83 du Code de déontologie, A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 1, 28, 44, 69, 78 et 85 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018.)**

### **D8141**

*En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la SPRL (...), ayant son siège à (...), ancien syndic de l'association des copropriétaires (...), avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et probité, et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :*

*14. Par mail du 29/07/2019, avoir demandé à l'ACP de verser 2.500 € afin d'établir un fonds de réserve sur un compte n'appartenant pas à l'ACP (pièce 3.16 et 3.12) ;*

*15. Depuis votre désignation le 09/10/2018, ne pas avoir utilisé les deux comptes que vous aviez fait ouvrir au nom de l'ACP à la (...) pour la gestion de celle-ci avec la circonstance aggravante que ceux-ci ont été bloqués et sont en négatifs à ce jour, n'ayant pas transmis à la banque les documents réclamés (pièce 3.12.) ;*

*16. Alors que le solde du compte (...) appartenant à l'ACP était de 17.545,46 €, il présente un solde débiteur de 99,72 € à la date du 16/01/2019 sans pouvoir en justifier les prélèvements (pièce 3.1.) ;*

*17. Ne pas avoir donné suite depuis le 11/12/2019 aux différents courriers de l'ACP concernant le détail de ses comptes (pièces 3.9., 3.13 et 3.15) avec la circonstance aggravante que l'ACP a dû organiser une AGE en date du 31/01/2020 en vue de mettre fin à votre mission (pièce 3.24.) ;*

*18. Ne pas avoir payé des factures de l'ACP, engendrant des frais de rappels et de retard dont notamment l'assurance du bâtiment, mettant en péril ce dernier (pièces 3.3, 3.4 et 3.15) ;*

*19. Être resté en défaut de collaborer avec l'Institut en ne réagissant pas aux courriers qui vous ont été envoyés les 27/02/2020 et 01/04/2020 afin d'obtenir vos observations quant à la plainte de Monsieur (...) (pièces 5 et 6)*

**(Articles 1, 27, 44, 70, 77, 78, 79 et 83 du Code de déontologie, A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 1, 28, 44, 69, 77, 78, 79 et 85 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018.)**

*20. Entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019, n'avoir suivi aucune heure de formation professionnelle alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre au moins 10 h de formation permanente par année civile et par colonne ;*

*(Article 37 du code de déontologie)*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, ainsi qu'aux articles 1, 27, 70, 77, 78, 79 et 83 du Code de déontologie (A.R. du 27/09/2006), et les articles 1, 28, 44, 68, 69, 77, 78, 79 et 85 du nouveau Code de déontologie, (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;*

*En vertu de l'article 52 § 2 de l'arrêté royal du 20/07/2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, l'assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive a décidé, en raison de l'urgence, d'écourter le délai de convocation de 30 jours.*

*L'urgence résulte en l'espèce de ce que :*

- les faits qui vous sont reprochés sont graves ;*
- une interdiction temporaire d'exercer la profession fondée sur l'article 20 § 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier vous a été notifiée en date du 29/04/2020 ;*
- vous avez effectué des versements des comptes des ACP sur votre compte personnel sans justificatif ou accord préalable et vous avez transmis des extraits de compte falsifiés aux ACP en vue de masquer ces opérations ;*
- vous avez fait part aux plaignants de votre intention de cesser votre activité et vous n'avez plus donné aucun signe de vie aux différents plaignants depuis lors ;*
- vous ne répondez à aucun courrier que l'assesseur juridique ou le secrétariat de la Chambre exécutive vous a adressés.*

## **I. PROCEDURE**

Le délai de convocation légal de 30 jours a été abrégé et réduit à 19 jours à l'initiative de l'Assesseur juridique suppléant estimant qu'il y avait urgence à examiner les griefs invoqués aux motifs que les faits reprochés sont graves, qu'une interdiction temporaire d'exercer lui a été notifiée le 29/04/2020 et n'a pas suscité de réaction de la part de Monsieur (...) que Monsieur (...) ne donne aucune suite utile aux courriers que l'assesseur juridique ou le secrétariat de la Chambre exécutive lui a adressés, qu'il a fait part aux plaignants de son intention de cesser son activité et qu'il n'a plus donné aucun signe de vie aux différents plaignants depuis lors.

L'abréviation du délai de convocation est justifiée par les motifs invoqués par l'Assesseur juridique dans la convocation du 08/05/2020 et que la Chambre fait siens ici ;

A l'audience du 27/05/2020, l'appelé n'a pas comparu ni personne pour lui ;

En conséquence la convocation du 08/05/2020 est régulière et la Chambre exécutive est valablement saisie ;

(...)

## **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 08/05/2020 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs d'information, de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 27, 70, 77, 78, 79 et 83 du Code de déontologie (A.R. du 27/09/2006), et les articles 1, 28, 44, 68, 69, 77, 78, 79 et 85 du nouveau Code de déontologie, approuvé par l'A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018 (M.B. 31/10/2018) ;

#### **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'appelé que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier et /ou de syndic ne peuvent être à ce point bafouées ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- le caractère répété des 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 de son comportement général ;
- 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, notamment de syndic ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;

Compte tenu de ces éléments et malgré l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'intéressée, de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la radiation sera prononcée ;

#### **V. PUBLICATION DE LA DECISION :**

Par ailleurs, compte tenu notamment de la nature et de la gravité des faits ainsi que des conséquences financières de ces derniers pour les copropriétaires, le dispositif de la présente décision sera gratuitement publié dans les prochaines éditions tant de l'IPI Mail que de l'IPI News ;

#### **VI. DE L'EXECUTION PROVISOIRE :**

Compte tenu de la nature et de la gravité des faits, de leur nombre, du comportement peu scrupuleux et injustifié de l'appelé tel qu'il apparait à présent des éléments des dossiers et du

risque de récidive dans son chef, il convient de conférer à la présente décision un caractère exécutoire nonobstant tout recours

**PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, dans le chef de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 08/05/2020 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION DES COLONNES COURTIER ET SYNDIC DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;

Par ailleurs, compte tenu notamment de la nature et de la gravité des faits ainsi que des conséquences financières de ces derniers pour les copropriétaires, le dispositif de la présente décision sera gratuitement publié dans les prochaines éditions tant de l'IPI Mail que de l'IPI News, lorsqu'elle sera devenue définitive ;

Par ailleurs, à l'unanimité du Président et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours ;

Enfin, la Chambre exécutive indique ou rappelle à l'appelé son obligation de respecter le prescrit de l'article 21, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier selon lequel : « *Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.*

*Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1er la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1er est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.*

*Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique*

*général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1er, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux. »*