

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 20/04/2022

Type de décision : contradictoire (sur opposition)

Numéro de décision : DD1957

Agent immobilier –syndic – gestion des ACP non conforme à la déontologie – transferts du fonds de réserve vers le fonds de roulement – prélèvements sans accord de l'AG – commandes de travaux alors que l'ACP ne dispose pas des liquidités suffisantes – prêt aux ACP – mission sans contrat – inertie– non-transmission de tous les documents au syndic successeur - antécédents disciplinaires – absence de collaboration avec l'Institut

« D(...) »

En votre qualité d'administrateur et de responsable déontologique de la SRL (...) (pièce PC2) :

1.

Ne pas avoir géré les comptes de plusieurs ACP conformément au prescrit des articles 577-5, §3 et 577-8, §4, 5° du code civil, dont notamment :

- a) *Avoir prélevé en date du 11/01/2021 sur le fonds de réserve de l'ACP (...), sans l'accord préalable de l'AG, un montant de 7000 € pour alimenter le compte courant fonds de roulement établissant que les dépenses courantes de l'ACP sont financées par le fonds de réserve (annexe A12.6 du rapport de l'expert) ;*
- b) *Avoir prélevé en date du 05/07/2020 sur le fonds de réserve de l'ACP (...) un montant de 2.000 € pour alimenter le compte courant fonds de roulement (annexes A15.4 et 15.5 du rapport de l'expert) avec la circonstance aggravante que :*
 - *ce montant a servi à honorer 5 factures en votre nom propre (et non celui de la SRL (...)), pour un montant total de 1.825,66 € (annexes A15.6 du rapport de l'expert),*
 - *alors que vous déclarez que ce versement de 2.000 € a été effectué suivant décision de l'AG du 02/05/2019 (annexe A15.1 du rapport de l'expert) « pour des dépenses exceptionnelles visant des travaux ou entretiens nécessaires à la copropriété » que vous décrivez comme « (aménagement des jardins, appels de fonds pour paiement d'une indemnité compensatoire au constructeur de l'immeuble, etc) » et que dès lors ces fonds ne vous étaient pas destinés (annexe A11 du rapport de l'expert) ;*
 - *que l'AG donne mandat spécial au Conseil de copropriété « pour la gestion de ce budget à sa discrétion, en accord avec le syndic » et que vous ne pouvez établir l'accord de celui-ci pour le paiement de vos factures dont question ci-dessus (annexe A15.1 du rapport de l'expert) ;*
- c) *Avoir passé commande de travaux et services au nom de l'ACP (...) sans disposer de liquidités suffisantes (annexe A08 du rapport de l'expert), avec comme circonstance, qu'au lieu de réclamer les dits fonds auprès des copropriétaires, vous avez avancé des fonds à l'ACP et continué à facturer des interventions à votre nom propre alors qu'elle ne peut les assumer et avec pour conséquence qu'à*

la fin de votre mission à la date du 04/02/2020, vous revendiquez un montant total de 17.504,71 € :

- 3.754,50 € à la SRL (...);
- 9.296,73 € pour factures diverses à (...);
- 4.453,48 € pour un prêt pour des travaux de portail avec motorisation (annexes A08 et A10 du rapport de l'expert).

d) Entre le 16/06/2020 et le 04/02/2021, avoir avancé des fonds à plusieurs reprises et à plusieurs ACP via votre compte de tiers (approvisionné par celui de la SRL (...).be) en vue du paiement de fournisseurs, laissant apparaître que le fonctionnement reproché au grief sub 1. c) n'est pas isolé et s'apparente à votre manière coutumière de gérer les fonds des différentes ACP dont vous avez la charge (annexe A16 du rapport de l'expert) :

- Avance de 157,87 € en date du 04/02/2021 pour l'ACP (...)
- Avance de 90,50 € en date du 18/01/2021 pour l'ACP (...)
- Avance de 554,37 € en date du 06/11/2020 pour l'ACP (...)
- Avance de 200,00 € en date du 26/10/2020 pour l'ACP (...)
- Avance de 1.041,76 € en date du 18/06/2020 pour l'ACP (...)
- Avance de 1.581,01 € en date du 16/06/2020 pour l'ACP (...).

2.

En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires « (...) », pour la période allant du 19/09/2016 à ce jour, avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et notamment :

- a) Ne pas avoir renouvelé votre contrat signé en date du 19/09/2016 (annexe A16 du rapport de l'expert) avec la circonstance aggravante que celui-ci ne mentionne pas de date de prise d'effet, alors qu'il a été renouvelé à l'AG du 01/09/2017 pour une période d'une année jusqu'à la tenue de la 1^{ère} assemblée générale à intervenir; assemblée qui n'a pas eu lieu avant le 11/11/2020, à savoir après le délai légal maximum de 3 ans prévu à l'article 577-8, §1^{er}, al.4 du Code civil ;*
- b) Ne pas avoir tenu d'assemblée générale ordinaire pour les années 2018 et 2019 alors que l'article 577-6 §2 du code civil stipule que : « Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ».*

D(...)

3.

En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires « (...) », avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir fait preuve d'inertie et de manque de confraternité, notamment, alors que votre mission a pris fin le 04/02/2020 (D8684 - annexe A08.1 du rapport de l'expert), n'avoir transmis le dossier complet de l'ACP à votre successeur que le 14/07/2020 (D8277 - pièce 11), contrairement à l'article 577-8, §4, 9° du Code civil et ce malgré de nombreux rappels de sa part par mails et courriers des 14/02/2020, 24/02/2020, 30/03/2020, 21/04/2020, 02/06/2020, 15/06/2020, 07/07/2020, 10/07/2020 (D8277 - pièces 3.1, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.12, 6 et 10) ;

Avec la circonstance aggravante, que par courrier du 17/02/2020, classant sans suite les D(...), l'assesseur juridique relevait pour des faits identiques (D(...)) - pièce 4) :
« Le grief est établi et j'en fais le reproche au syndic. Je lui demande de veiller à l'avenir à respecter les délais légaux et à collaborer pleinement et efficacement avec ses successeurs.

Pour des raisons d'opportunités et dans l'espoir d'un amendement, je ne renverrai toutefois pas le syndic devant la chambre exécutive pour ce seul grief. »

4.

Être resté en défaut de collaborer avec l'Institut en ne réagissant pas aux mails et courriers qui vous ont été envoyés les 02/07/2020, 11/08/2020 (malgré un accusé de lecture) et 30/09/2020 afin d'obtenir vos observations quant à la plainte de Monsieur (...), syndic successeur (pièces 5, 12 et 13)

D(...)

5.

En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires « (...) », avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir fait preuve d'inertie en ne répondant pas aux demandes des 04/10/2019 et 15/05/2020 d'un copropriétaire d'avoir accès aux pièces justificatives des dépenses et une copie du dernier PV de l'AG (D8684 pièce 3) ;

6.

Être resté en défaut de collaborer avec l'Institut en ne réagissant pas aux mails et courriers qui vous ont été envoyés les 10/07/2020, 10/08/2020 (malgré un accusé de lecture) et 30/09/2020 afin d'obtenir vos observations quant à la plainte de Madame (...) (pièces 4, 5 et 8) ;

D(...)

7.

Depuis fin décembre 2020, en votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires «ACP (...)», avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir fait preuve d'inertie en ne répondant pas aux demandes de janvier 2021 et mars 2021 du commissaire aux comptes, Monsieur (...), d'avoir accès aux pièces justificatives des dépenses et pièces comptables 2019 et 2020 (D(...)) pièces 3 et 6) ;

8.

Depuis janvier 2020, en votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires «ACP (...)», avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir fait preuve d'inertie en n'envoyant pas aux copropriétaires, notamment à Madame (...), les décomptes 2019-2020 avec les détails de chauffage de Techem pour les appartements G6 et J3, ainsi que les budgets, appels de fonds et rappels de paiement de l'immeuble, malgré les rappels envoyés par cette dame les 10, 17 et 19/03/2021 (D(...), pièce 3) ;

9.

Être resté en défaut de collaborer avec l'Institut en ne réagissant pas aux mails et courriers recommandés qui vous ont été envoyés les 15/04/2021, 14/06/2021, 28/06/2021, 30/08/2021 et 02/09/2021 afin d'obtenir vos observations quant à la plainte de Monsieur (...) (D(...), pièces 5, 7 et 8 et D(...) pièces 5 et 6) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs probité, de diligence, de confraternité et de respect des organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 70, 74, 76, 78 et 85 du Code de déontologie (approuvé par 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).

Avec les circonstances que :

*- la Chambre d'Appel a prononcé à votre encontre la sanction de suspension de 12 mois dont 3 mois avec sursis pour une période de 5 ans (par sentence du (...)/2018 – pièce 3 du D(...)), et cela pour différents faits procédant également de la négligence et de l'inertie ;
- vous n'avez plus de maître de stage depuis le 19/11/2020 (D(...), pièces 11 et 12) ; »*

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience au cours de laquelle les griefs ont été partiellement reconnus et/ou non formellement contestés (voir ci-dessous) et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 03/12/2021 ;

D.(...)

Grief 1.a.

Le grief est établi et non contesté. Les explications de Monsieur (...) selon lesquelles aucun paiement vers un compte de tiers ne peut être effectué à partir d'un compte d'épargne -ce que tout le monde sait- n'enlève en rien sa gestion irrégulière du fonds de réserve.

Grief 1.b.

Le grief est établi aux mêmes motifs qu'au grief 1.a et non contesté.

Relativement aux circonstances aggravantes retenues par l'assesseur juridique, Monsieur (...) se prévaut pour s'en défendre, d'une décision de l'A.G. de l'ACP (...) de 2018 pour justifier le fait qu'il aurait été autorisé à effectuer certains travaux à titre personnel (interventions non déterminées dans le placement de compteurs électriques...alors que l'intéressé et/ou son ouvrier ne disposent d'aucune qualification, ni encore moins, d'agrément pour ce faire, avec toutes les conséquences qui en découlent en matière de responsabilité !) et non en qualité de syndic, pour compte de l'ACP et de lui facturer en nom propre les montants de 1.825,66 €.

Il est à noter qu'à l'expert mandaté par l'IPI, il avait invoqué une décision de l'AG du 2 mai 2019 (annexe A15.6 du rapport de l'expert)...où il est question d'aménagement de jardins ou encore de mandat discrétionnaire spécial de gestion au Conseil de copropriété pour gérer cette

somme et le paiement des factures de Monsieur (...) ... « en accord avec le syndic », donc avec lui-même ! (annexe A15.1 du rapport de l'expert).

Il ressort de ce qui précède qu'il existe un conflit d'intérêt manifeste entre les activités de la société de Monsieur (...) et Monsieur (...) en personne (également mandaté en nom propre pour le nettoyage des tapis...sans qu'aucun autre devis n'ait été sollicités auprès d'entreprises spécialisées, tant pour le jardin que pour le nettoyage des tapis -à tout le moins, nulle mention n'en a été trouvée dans les plus de 450 pages d'annexes communiquées le 8 avril par Monsieur (...), annexes non numérotées ni inventoriées, à charge pour la Chambre exécutive de se débrouiller avec elles....).

Que même s'il semble ressortir des explications de Monsieur (...) et des P.V. des AG que l'ACP (...) ait été informée de ce conflit d'intérêt et n'ait rien trouvé à en redire, il n'en demeure pas moins, d'une part, que des appels d'offres devaient être effectués préalablement, et, d'autre part, qu'un contrôle devait être exercé par Conseil de copropriété qui devait marquer son accord sur le paiement des factures litigieuses.

En l'espèce, Monsieur (...) n'apporte la preuve, ni des appels d'offres, ni des accords qui auraient dû lui être donnés.

En tout état de cause, Monsieur (...) a manqué à ses obligations de transparence et de rigueur dans la tenue du compte de l'ACP dont, en sa qualité de syndic, il est seul responsable.

Grief 1.c

Il demeure établi que Monsieur (...) a avancé des fonds à l'ACP (...) pour compenser les conséquences dommageables pour cette ACP d'avoir commandé des travaux sans disposer de liquidités suffisantes.

Cette façon de procéder est inacceptable et incompatible avec les obligations du syndic, à savoir son obligation d'information, de bonne gouvernance, et de respect de ses obligations légales.

Agissant de la sorte, le syndic travaille à perte, de manière non indépendante (violation de l'article 26) et se met en situation de conflit d'intérêt (violation, mutatis mutandis, de l'article 39).

Il pose également un acte déloyal à l'égard de ses confrères (violation de l'article 23) en captant irrégulièrement l'ACP qui est devenue sa débitrice.

De plus, même si aucune intention frauduleuse ne peut être retenue à charge de Monsieur (...), ses pratiques non orthodoxes et dangereuses l'ont conduit à se mettre lui-même dans une situation financière délicate, démontrant ainsi, si besoin en était encore, que pareilles pratiques ne peuvent être tolérées, ce même et y compris, dans l'intérêt du syndic lui-même. Le grief tel que libellé est établi.

Grief 1.d

Le grief est établi pour identités de motifs à ceux développés au grief 1.c.

Grief 2.a

Le grief est établi nonobstant les contestations et explications fournies par Monsieur (...).

Grief 2 b

Le grief est établi et par ailleurs non contesté.

D(...)

Grief 3.

Le grief est établi, avec ses circonstances aggravantes, tel que libellé par l'Assesseur juridique.

Les pièces et explications produites par Monsieur (...) ne sont pas propres à justifier les retards de communication fautifs.

Grief 4.

Le grief est établi, avec ses circonstances aggravantes, tel que libellé par l'Assesseur juridique.

Les pièces et explications produites par Monsieur (...) ne sont pas propres à justifier les retards de communication fautifs.

D(...)

Griefs 5 et 6.

Les griefs, récurrents, sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique.

Les pièces et explications produites par Monsieur (...) ne sont pas propres à justifier son absence chronique de réponse à l'Institut et à ses représentants.

D(...)

Grief 7.

Le grief est établi.

Monsieur (...) a admis à l'audience ne s'être prémuni d'aucune confirmation écrite des échanges qu'il prétend avoir eus avec Monsieur (...).

Grief 8.

Le grief est établi à suffisance de droit, Monsieur (...) n'apportant nullement la preuve qu'il aurait satisfait aux demandes avec la diligence requise.

Grief 9.

Bis repetita avec les griefs 4 et 6. Le grief est établi.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de diligence, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé, à tout le moins, les articles 1, 70, 74, 76, 78 et 85 du Code de déontologie (approuvé par 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).

Les griefs retenus à son encontre se conjuguant avec ses antécédents disciplinaires reposant sur le constat de manquements graves semblables, démontrent à suffisance, non seulement l'incapacité de Monsieur (...) à exercer une activité compliquée comme l'est celle de syndic, avec la rigueur et les diligences requises, mais encore, son incapacité à prendre des mesures de remédiation pérennes qui lui auraient permis de ne plus commettre les mêmes fautes que celles pour lesquelles il avait précédemment été sanctionnés.

Ce faisant, Monsieur (...) met en danger les finances des copropriétés dont il est le syndic mais également ses propres finances, laissant ainsi craindre de nouveaux dérapages, voire même, des fautes plus graves encore.

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement 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 03/12/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION DES COLONNES DES INTERMEDIAIRES ET DES SYNDICS 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 ;

Enfin, la Chambre exécutive invite l'appelé à respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, 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. »

(...)