

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 06/12/2022

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD2008

Agent immobilier - syndic — inertie – ACP - absence de collaboration avec l'Institut – travaux non-réalisés – détournements de fonds – faux en écriture – non-collaboration avec l'Institut – fausses déclarations – interdiction temporaire d'exercer – administrateur provisoire

Texte :

« **D(...)** »

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

1.

*Avoir contracté un prêt auprès de la Banque (...) au nom de la copropriété en vue de la réalisation de travaux de rénovation de la façade, dans l'objectif de détourner cet argent à votre profit, comme le démontrent les éléments repris ci-dessous sub 2, 3 et 4, ainsi que les versements effectués par (...) entre le 09/03/2020 et le 16/06/2020 sur le compte de l'ACP (...) avec pour communication « PAIEMENT DU PRÊT N° (...) », pour un montant total de (...)€ (**pièce 9**), et alors que les travaux n'ont jamais été effectués (voir photos – **D(...)** – **Annexes A04 du rapport de l'expert**) ;*

2.

*Entre le 30/01/2020 et le 09/05/2022, avoir prélevé un montant total de (...)€ sur les comptes de la copropriété sans justificatif ni autorisation de l'AG et les avoir transféré sur un compte à votre nom personnel BE(...) ou celui de la SRL « ... » BE(...), dont vous êtes gérant, comme en atteste le tableau récapitulatif dressé par votre confrère suite à sa reprise de la copropriété (**pièce 10**) et conformément aux extraits de comptes bancaires transmis par la banque (...) (**pièces 10.1 et 10.2**) ;*

3.

*Avoir commis un faux en écriture en transmettant à votre confrère, repreneur de la copropriété, des extraits de comptes falsifiés qui ne reprennent ni le solde réel des comptes à la date où ils ont été transmis, ni l'ensemble des transactions effectuées (**pièces 11.1 et 11.2**) comme il a pu être constaté suite à l'envoi par (...) des véritables extraits de compte à votre successeur (**pièce 10.1 et 10.2**), et ce dans l'intention de masquer les détournements dont question sub 2 :*

- a) *Pour le compte-épargne BE(...), vous transmettez des extraits pour les années 2019 à 2022 avec un dernier extrait reprenant un solde au 03/01/2022 de +(...)€, alors qu'(...) transmet à votre prédécesseur un extrait reprenant un solde au 03/01/2022 de +(...)€ (**pièces 10.2 et 11.2**) ;*

- b) Pour le compte-vue BE(...), vous transmettez 20 pages d'extraits bancaires pour les années 2020-2021-2022 alors que (...) transmet pour les mêmes années 205 pages reprenant l'ensemble des opérations à votre profit reprises sub 2, ce qui démontre votre intention délibérée de masquer celles-ci (**pièces 10.1 et 11.1**) ;

4.

Avoir commis plusieurs faux en écriture en transmettant six fausses factures au nom de la SRL (...) et au nom de deux autres entreprises ((...) SA et (...) SRL) (**pièce 12**), et tel qu'également confirmé par le rapport de Me (...) (**pièce 3**) afin que la banque (...) libère les fonds relatifs au crédit contracté au nom de la copropriété pour la réalisation de travaux de rénovation de la façade, alors qu'ils n'ont jamais été effectués, et ce pour un montant total de (...) € suivant les pièces reçues.

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, 28, 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) ;

D(...)

5.

Ne pas avoir collaboré avec l'Institut en ne donnant pas suite aux demandes de l'expert, désigné en date du 25/08/2022 afin de contrôler vos activités, et suite à sa visite en votre agence en votre présence en date du 31/08/2022 tel que décrit dans son rapport (**pièce 1**), alors que vous vous étiez engagé à lui transmettre des documents complémentaires pour le 09/09/2022 et 13/09/2022 (**pièces 1 et 2**).

6.

Concernant l'ACP « ... », à (...) :

- a) Avoir déclaré que l'ensemble des documents comptables pour l'année 2021 avaient été remis à Monsieur (...), expert-fiscaliste désigné comme commissaire aux comptes alors que ce dernier déclare par mail du 09/09/2022 ne pas être en possession de ces documents (**pièce A07 du rapport de l'expert**)
- b) L'expert a pu relever les versements suspects suivants de l'ACP (...) vers (...) pour la période 2021 et 2022 alors que vos honoraires mensuels pour cette ACP sont fixés par votre contrat à 650 € (**pièce A05 du rapport de l'expert**) pour un total de (...) € :

- « ... »

7.

Suite à l'analyse du compte BE(...) de la SRL (...) pour la période du 31/12/2021 au 31/08/2022 (**pièce A14 et A15 du rapport de l'expert**), l'expert a pu constater à plusieurs reprises que le compte était alimenté, sans pièce justificative en sa possession, par des versements de différentes ACP afin de pouvoir exécuter des versements en votre faveur ou en vue de pouvoir payer des fournisseurs (ONSS, NN Insurance Belgium), comme en attestent les exemples repris aux pages 6 et 7 de son rapport (**pièce 1**).

8.

Entre le 07/01/2021 et 09/09/2022, dates des extraits bancaires communiqués (annexes A13 du rapport de l'expert), avoir utilisé inadéquatement le compte de tiers (...) en virant régulièrement des montants en faveur d'ACP ou de fournisseurs, sans facture correspondante de commission ni document les justifiant, comme listé par l'expert pages 5 et 6 de son rapport (pièce 1)

Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité, et avoir violé les articles 1, 29, 30, 66, 77, 78 et 79 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier et l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier) ;

Avec les circonstances aggravantes que :

- a) au vu de la gravité des faits reprochés, 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 25/08/2022, prenant effet le 28/08/2022 pour une durée de 3 mois (pièce 3);*
- b) à défaut de votre part de pouvoir fournir un contrat de collaboration pour cette période afin de reprendre la gestion de la SRL (...), comme pourtant annoncé, le Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section civile, a désigné un administrateur provisoire sur base de l'article 21/1 de la Loi du 11 février 2013 organisant la profession de l'agent immobilier pour la durée de l'interdiction temporaire d'exercer (pièce 4) ; »*

(...)

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 -à l'exception du grief 5 qui sera déclaré non établi- 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 05/10/2022 ;

D(...)

Grief 1 : Le grief est établi et non contesté. Les explications selon lesquelles Monsieur (...) aurait, *initialement*, contracté l'emprunt litigieux dans le but d'effectivement effectuer les travaux de rénovation de toiture et de façade de l'immeuble « ACP (...) » résistent difficilement à l'analyse.

Les comportements postérieurs de l'intéressé confirment à suffisance ses intentions frauduleuses.

En tout état de cause, dès lors qu'il est établi que les travaux n'ont pas été effectués -ils n'ont même pas commencé-, que Monsieur (...) a fait libérer intégralement le montant du prêt par (...) à concurrence de (...)€ sur base de fausses factures (grief 4) et qu'il a détourné ce

montant (et même un montant supérieur de (...))€ -sous déduction ou non de 1.942,00 € contestés, ce qui est dans tous les cas, sans incidence aucune du point de vue disciplinaire) à son profit en usant de faux pour tenter de masquer son indécatesse (le mot est faible), il importe peu du point de vue déontologique que l'intention délictuelle ait préexisté ou qu'elle soit intervenue après sollicitation du prêt litigieux.

Griefs 2, 3 et 4 : Les griefs sont établis et reconnus à l'exception de ce qui est dit ci-dessus relativement au montant détourné.

Grief 5 : Ce grief n'est pas établi dès lors qu'il peut être admis que Monsieur (...) a été dépossédé de ses pouvoirs de gestion du fait de la désignation d'un administrateur judiciaire.

D(...)

Grief 6 : Le grief est établi quant à son incrimination déontologique. Il demeure constant que Monsieur (...) a facturé **et prélevé** plusieurs fois ses honoraires (trois trimestres de (...))€ facturés deux fois, soit un trop facturé et prélevé de (...))€ et a facturé des honoraires de gestion spéciaux, factuellement et contractuellement, injustifiés, de même que des remboursements de frais non justifiés par pièces. Le fait que Monsieur (...) ait tracé ultérieurement des notes de crédits pour certains de ces montants -sans toutefois effectuer les remboursements correspondants-, n'ôte rien à ses responsabilités et à la violation grave de ses obligations déontologiques.

Griefs 7 et 8 : Les griefs sont fondés. Il demeure établi, après les explications fournies par Monsieur (...), que ce dernier n'a pas respecté les obligations de bonne gestion mises à sa charge et a violé les règles comptables élémentaires, avec circonstances particulièrement aggravantes que ce modus operandi lui a permis de se verser des sommes indues au détriment de l'ACP.

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, 28, 29, 30, 66, 68, 69, 77, 78, 79 et 85 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier et l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier)

(...)

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 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 contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées à l'exception du grief 5 ;

Dit non établi à suffisance le grief 5 et en acquitte l'appelé (...), au bénéfice du doute ;

En conséquence, dit établis dans le chef de l'appelé (...), les griefs 1 à 4 et 6 à 7 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 05/10/2022 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef des griefs 1 à 4 et 6 à 7 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 ;

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 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 suppléant et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours ;

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. »

(...)