

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

**Date : 06/10/2020**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : CDA 1181 - décision 1242**

**Syndic – inertie – neutralité - conflit d'intérêt – régisseur – clés - indemnité de rupture - droit de rétention – exception d'inexécution**

Texte :

(...)

Examen du recours

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

« **D**(...) »

1. *En votre qualité de responsable déontologique de la SPRL « (...) », ne pas avoir respecté les principes de dignité et de probité inhérents à votre profession en vous arrogeant, dans le cadre d'une contestation relative à la résiliation d'un contrat de régisseur vous liant à Monsieur et Madame (...), un droit de rétention sur des clés et télécommandes, et ce sans base légale ou contractuelle vous conférant ce droit, avec la circonstance aggravante que vous avez persisté dans vos errements malgré un mail de l'assesseur juridique daté du 24/07/2019 vous invitant « à restituer sans délai les clés et télécommandes demandées, fut-ce sous toutes réserves » ; (pièces 9 et 11) ;*
2. *En votre qualité de responsable déontologique de la sprl « (...) Syndic » syndic de l'association des copropriétaires « (...)», sise à (...), où Monsieur et Madame (...), visés supra sont propriétaires d'un appartement et un emplacement de parking :*
  - a. *avoir fait preuve d'inertie en ne répondant pas à la demande de Monsieur et Madame (...) de leur faire parvenir une télécommande pour leur garage par mails des 05/02/2019 et 06/02/2019 et mise en demeure du 14/02/2019, avec la circonstance que la télécommande n'était toujours pas à leur disposition en date du 02/08/2019 (pièces 2.13, 2.14, 6 et 14) malgré que vous ayez annoncé l'avoir commandé le 14/05/2019 ;*
  - b. *avec la circonstance aggravant que cette inertie laisse apparaitre un défaut de neutralité dans le conflit opposant la SPRL « (...) » à Monsieur et Madame (...);*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité, de diligence et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier et avoir violé les articles 1, 16, 39, 78 et 80 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). »***

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a :

- déclaré les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;
- en conséquence, dit établis, à charge de l'appelant, les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 28/10/2019 ;
- prononcé, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelant, la sanction de la suspension d'une durée de 15 jours ;
- dit qu'il sera sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 15 jours, et ce durant 5 ans à compter de la date de cette décision ;

La Chambre exécutive retenait la motivation suivante :

« **Grief 1** :

*Pour se disculper, Monsieur (...) avance deux arguments.*

*Le premier étant qu'une clé ou une télécommande n'est pas un « document » au sens de l'article 16 du Code de déontologie.*

*Attendu que la chambre exécutive ne peut partager cette interprétation, encore serait-elle celle qui aurait été fournie à Monsieur (...), selon ses dires, par la HOTLINE juridique de l'IPI.*

*A cet égard, il faut relever qu'aucune confirmation écrite n'est produite, ne permettant à la Chambre exécutive, ni de vérifier les termes de la question posée, ni de vérifier les termes de la réponse fournie.*

*Il est bien évident et cela ressort du simple bon sens, que les clés des immeubles dont la gestion est reprise, doivent être comprises dans les « documents » à remettre au successeur, à l'ACP ou au légitime propriétaire, tout comme la comptabilité, les codes d'accès, les télécommandes, les contrats, ....*

*Sans clés, un syndic ou un régisseur ne peut travailler. Un propriétaire ne peut reprendre la possession et la gestion effective de son bien.*

*Le second argument étant l'existence à son profit d'un prétendu droit de rétention.*

*Attendu que la Chambre exécutive ne peut pas plus recevoir ce second argument ;*

*Il n'existe aucun droit de rétention dans le chef du régisseur, ni contractuel (ce n'est d'ailleurs pas invoqué), ni de droit commun (il n'existe aucune disposition légale ou réglementaire en ce sens).*

*A l'inverse, il existe une obligation de « restitution sans retard », au sens de l'article 16 du Code de déontologie.*

*Ce que semble vouloir invoquer Monsieur (...), mais c'est tout sauf clair, c'est l'exceptio non adimpleti contractus, l'exception d'inexécution reconnue par la Cour de Cassation dans*

*son arrêt de principe du 24 avril 1947 (Pas. I, 174) et qu'elle définit comme suit : « Attendu que l'exceptio non adimpleti contractus est de droit dans les contrats synallagmatiques ; qu'elle permet à chacune des parties de suspendre l'exécution de son obligation et de retenir ainsi ses propres prestations aussi longtemps que son cocontractant reste en défaut d'effectuer les siennes ».*

*Il s'agit d'un principe général du droit dont l'application se trouve implicitement reprise dans quelques articles du code civil, non applicables à l'espèce.*

*Son application requiert de l'excipiens, en l'espèce, Monsieur (...), qu'il prouve l'existence de sa créance, et, à tout le moins, sa certitude de principe (Cass. 13 avril 1979, Pas. I, 31), cité par VAN OMMESLAGHE, in Droit des Obligations, Bruylant 2010, page 861.*

*Il doit également respecter le principe de bonne foi et supporter la responsabilité du dommage causé à l'autre partie dans le cas où, en définitive, son droit n'est pas confirmé par le juge.*

*Attendu qu'en l'espèce, il ressort du prescrit de l'article 16 du code de déontologie que Monsieur (...) n'avait aucun droit de conserver les clés et télécommandes réclamés par le propriétaire ;*

*Qu'à supposer que Monsieur (...) ait pu invoquer l'exception d'inexécution, il n'établit en l'espèce avec aucune certitude suffisante, une créance à l'encontre du propriétaire pour justifier d'exercer un quelconque droit de rétention sur les clés et télécommandes (et ce même si ce droit de rétention pourrait s'analyser comme étant une forme de l'exception d'inexécution) ;*

*Que même si Monsieur (...) pouvait – à tort - se croire fondé à invoquer l'exception d'inexécution, il ne pouvait persister en cette attitude après avoir reçu invitation formelle de l'assesseur juridique à restituer sans délai les clés et télécommandes, fut-ce sous toutes réserves, comme l'indiquait se dernier ;*

*Que persistant en son attitude, sans pouvoir invoquer aucun titre ni droit, et sans s'en expliquer auprès de l'assesseur juridique, Monsieur (...) a agi manifestement de mauvaise foi et en violation de ses obligations déontologiques de dignité et probité ;*

*Que, circonstance aggravante dans son chef, Monsieur (...) persiste en sa certitude et n'entend manifestement pas remettre en question son comportement ;*

*Le grief est dès lors établi ;*

### **Grief 2 :**

*Ce grief concerne le même fait, à savoir l'obstacle fait ou le retard apporté à restituer les clés et télécommandes à leur légitime propriétaire, mais cette fois, non plus en qualité de régisseur évincé, mais en qualité de syndic à qui copie des clés avaient été demandées.*

*Il n'est pas contesté que le syndic de la sprl (...) SYNDIC a tardé à répondre à la demande de la sprl (...) dont Messieurs (...) sont tous deux responsables déontologiques.*

*La circonstance aggravante est également établie dès lors qu'existait un manifeste conflit d'intérêts entre la société « régisseur » et la société « syndic » ayant les mêmes responsables ;*

*En l'espèce, il peut difficilement être prétendu que cette double casquette est sans incidence sur les retards reprochés.*

*Que dans les faits, Monsieur (...) se réclamait copie des clés à lui-même, alors qu'il disposait des clés originales, et ce, dans l'unique but de contrarier le plaignant et de lui causer des frais inutiles.*

*Qu'en effet, copie n'aurait dû être demandée, fournie et payée si le régisseur avait transmis les clés et télécommandes au syndic ou au propriétaire.*

*Le défaut de neutralité et le conflit d'intérêts sont ainsi démontrés.*

*Le grief, a et b, est intégralement établi.*

*En se comportant comme visés aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de diligence et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 16, 39, 78 et 80 du 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) » ;*

Pour apprécier la sanction prononcée, la Chambre exécutive a tenu compte des éléments suivants :

- la nature des faits qui, sans présenter une gravité extrême, ne peuvent être banalisés ;
- 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 syndic ;
- 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 de son comportement général ;
- la nécessité de faire prendre conscience ou de rappeler à l'appelant qu'il convient de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier, et notamment celle prévue à l'article 44 du Code de déontologie ;
- le fait que l'appelant revendique être le seul, sinon le principal responsable déontologique des faits incriminés ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelant ;
- l'espoir de prise de conscience et d'amendement dans son chef ;
- la nécessité d'éviter de perturber le fonctionnement des copropriétés gérées par l'appelant ;

Dans le cadre de son recours, l'appelant fait valoir différents arguments qu'il convient d'examiner :

***1/ Le droit de rétention visé par l'article 73 de la loi du 11 juillet 2013 modifiant le code civil***

Cette disposition énonce que « *Le droit de rétention confère au créancier le droit de suspendre la restitution d'un bien qui lui a été remis par son débiteur ou qui est destiné à son débiteur tant que la créance relative à ce bien n'est pas exécutée* » ; si elle confère au créancier un droit dans son chef, elle exige pour son application l'existence de conditions strictes qui, dans le cas d'espèce, ne sont manifestement pas réunies ;

En effet, le rétenteur doit être titulaire d'une créance qui se rapporte à la chose retenue ;

Il ne peut, en effet, exercer le droit de rétention qu'à partir du moment où le débiteur demeure en défaut d'exécuter ses obligations ;

La créance doit être certaine et exigible, en sorte que si l'obligation de restitution est antérieure à la contrepartie attendue du débiteur titulaire de la créance de restitution, il ne saurait y avoir rétention ;

La créance ne doit pas nécessairement porter sur une dette d'argent ;

De plus, à la différence de l'exception d'inexécution, la créance du rétenteur ne doit pas nécessairement être de nature contractuelle ;

L'appelant ne peut soutenir, comme le fait pertinemment remarquer la Chambre exécutive, qu'il disposait d'une créance certaine et exigible ;

L'appelant ne peut, en effet, mettre en évidence l'existence de sa créance, ou, à tout le moins, sa certitude de principe (Cass. 13 avril 1979, Pas. I, 31, cité par VAN OMMESLAGHE, in *Droit des Obligations*, Bruylant 2010, page 861, cité par la Chambre exécutive), des contestations circonstanciées ayant d'ailleurs été émises dès la survenance du conflit entre les parties et avant facturation de la créance contestée ;

D'autre part et surabondamment, la connexité entre la créance du rétenteur et la chose retenue constitue une condition fondamentale du droit de rétention. (*H. DE PAGE* précisait, à cet égard, qu'il faut « *qu'un certain rapport existe entre la créance et la chose ; sans quoi des biens sujets à restitution pourraient servir de garantie pour toute créance quelconque que le débiteur de la chose aurait contre le créancier* ». *Le créancier ne pourrait, en effet, exercer son droit de rétention sur un bien quelconque du débiteur dont il aurait acquis la possession fortuitement, au risque, souligne E. DIRIX, « d'entrer dans l'arbitraire et d'enfreindre le principe de l'égalité entre les créanciers, cf à ce sujet OUCHINSKY Nicholas et références citées in « le droit de rétention », Wolters Kluwer, Des suretés et privilèges pages 187 et suivantes* ») ;

Aucune connexité tant matérielle que conventionnelle n'est applicable ou revendiquée et une connexité juridique ou subjective ne peut se concevoir compte tenu de la confusion entretenue par l'appelant dans le cadre de ses rôles de syndic et de régisseur ;

***2/ Le principe de la légalité des peines, l'article 16 du code de déontologie ne visant pas spécifiquement la restitution des clés ou télécommandes.***

Le principe de légalité n'empêche pas que soit attribué un pouvoir d'appréciation au juge ;

Usant de ce pouvoir, la Chambre exécutive a estimé que les clés des immeubles dont la gestion est reprise, doivent être comprises dans les « documents » à remettre au successeur,

à l'ACP ou au légitime propriétaire, tout comme la comptabilité, les codes d'accès, les télécommandes, les contrats, .... ;

L'appelant expose que le sens commun du terme « document » signifie « *une source de renseignement, ou de preuve, quel que soit le support matériel* » ;

Une télécommande n'est que le support matériel de codes d'accès ;

Au niveau de la sanction, la Chambre d'appel estime que, compte tenu de l'absence d'antécédents, la sanction du blâme sanctionnera adéquatement le comportement reproché ;

**PAR CES MOTIFS,**

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

Statuant contradictoirement,

Dit l'appel recevable et partiellement fondé ;

Confirme la décision entreprise en ce qu'elle a dit les griefs reprochés établis ;

Emendant pour le surplus ;

**Prononce** à l'encontre de l'appelant la sanction du **blâme**.

(...)