

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 29/06/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 614

Syndic d'immeuble – non tenue d'assemblées générales – absence d'approbation des comptes – non exécution d'un jugement – commande de services pour compte de la copropriété à une société avec laquelle il a des liens – opérations bancaires et financières irrégulières - manquement aux articles 1, 26, 27, 70, 76 et 78 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelante de la décision n° DD438 du 26 janvier 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de la radiation;

(...)

3) Examen du recours

L'appelante a été poursuivie devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« (...)

Dans le cadre de l'exercice, depuis l'assemblée générale du 11 décembre 2005, de la mission de syndic de la résidence B. sise à (...), confiée à la S.A. X., dont le siège social est situé à (...) et dont le siège d'exploitation est situé à (...), dont vous êtes administrateur avec pouvoir de signature.

a.

Etre restée en défaut d'organiser les assemblées statutaires annuelles des copropriétaires et de leur faire approuver les comptes de la copropriété, avec la circonstance que les commissaires aux comptes ont constaté, pour les exercices 2005 à 2008, 13 erreurs comptables portant sur plus de 8.500 €.

b.

Avoir fait bénéficier la SCRI Z. de l'ensemble des commandes de plomberie de la copropriété, sans aviser les copropriétaires de votre proximité avec cette société dont le siège social est situé à la même adresse que votre domicile, soit à (...), et dont un associé est ou a été domicilié au siège de la S.A. X., cela pour un montant total de 32.689,62 € pendant les années 2005, 2006 et 2007 et le premier trimestre 2008.

c.

Avoir réglé ou fait régler les factures, à l'apparence correcte, de la SCRI Z. en effectuant des transferts en faveur du compte bancaire de la S.A. X. ou de votre propre compte bancaire

personnel (à concurrence de plus de 20.000 € au cours de la période concernée en ce qui concerne votre compte bancaire personnel).

d.

Etre restée en défaut de tenir une assemblée générale extraordinaire requise par les copropriétaires conformément à l'article 577-6 § 2 du Code civil et vous être fait condamner, par jugement du 25 février 2009 du juge de paix (...), à organiser une assemblée générale des copropriétaires dans le mois suivant la signification du jugement, et ne pas avoir convoqué ladite assemblée dans le délai imparti, bien que le jugement du 25 février 2009 vous ait été signifié le 25 mars 2009.

e.

Après que le juge de paix (...) ait, par jugement du 30 avril 2009, constaté que vous n'avez pas exécuté son jugement du 25 février 2009, avoir vu mettre fin au mandat de syndic de la S.A. X. en raison de la désignation, en qualité de syndic provisoire, de la S.A. P.

f.

Avoir effectué différentes opérations financières irrégulières, à partir du compte de la copropriété, pour un montant total de 8.555,81 €, en donnant l'illusion de créditer des bénéficiaires fictifs alors que les titulaires réels des comptes crédités étaient tantôt la S.A. X., tantôt vous-même et tantôt C., patron de la SCRI Z.

g.

Avoir refusé aux vérificateurs aux comptes de la copropriété l'accès aux pièces comptables postérieures au 15 mars 2008.

h.

Avoir cité directement devant le Tribunal Correctionnel Monsieur D. et Madame R., vérificateurs aux comptes, ainsi que Monsieur R., membre du conseil de gérance, et cela dans le but de tenter de différer votre obligation de rendre compte à l'assemblée générale des copropriétaires.

(...) »

*

C'est à bon droit, sauf ce qui sera dit pour les griefs repris sous g. et h., par une motivation que la Chambre d'appel fait sienne, que la Chambre exécutive a déclaré établis l'ensemble des griefs articulés à l'encontre de l'appelante à l'exception de celui repris sous a. qui ne l'est que partiellement relativement à l'année 2008 et non pour les années antérieures visées dans la convocation ;

C'est également à bon droit, à défaut de précisions quant au manquement incriminé, que le grief e. a été écarté ;

La Chambre d'appel estime qu'un doute devant profiter à l'appelante peut être admis au niveau des griefs g. et h. ;

Relativement au grief b., l'appelante reconnaît avoir fait bénéficier la SCRI Z. – gérée par son compagnon et dont le siège social était à son domicile – d'importants travaux sans à tout le moins avertir le conseil de gérance de l'important conflit d'intérêts ainsi créé ;

Le grief c. est établi indifféremment des éventuelles implications fiscales étrangères à la cause, les paiements effectués établissant une confusion totale entre les intervenants et rendant à tout le moins malaisées les opérations de contrôle ;

Le grief d. est de la même manière établi par les pièces du dossier, à savoir notamment le jugement définitif prononcé le 25 février 2009 par le juge de paix (...);

La matérialité du grief f. n'est pas contestée, l'appelante tentant toutefois d'en attribuer la responsabilité à une aide-comptable ;

Cette affirmation n'est pas crédible compte tenu de l'insertion de bénéficiaires fictifs et de la reprise comme bénéficiaires réels de sa société, de son compagnon ou encore de l'appelante elle-même ;

S'il n'appartient pas à l'autorité disciplinaire d'apprécier la qualification éventuellement pénale des faits reprochés, il est en revanche de sa compétence de se prononcer sur l'adéquation de ces derniers avec les règles de la déontologie et sur les conséquences à en tirer à ce niveau ; en l'espèce, les paiements indus effectués ne sont pas contestables, même si une régularisation, au demeurant uniquement partielle, est intervenue ;

Relativement à la sanction prononcée, c'est à bon droit que la Chambre exécutive a considéré que ces manquements justifiaient que soit prononcée la sanction de la radiation ;

La circonstance que la Chambre d'appel décide de ne pas retenir à charge de l'appelante les griefs g. et h. n'est pas de nature à modifier la sanction infligée par la Chambre exécutive ;

Il apparaît en effet que l'appelante a, de manière répétée et durant une longue période, adopté un comportement contraire à la déontologie la plus élémentaire, notamment en confiant, sans en avertir les copropriétaires, d'importants travaux à un tiers avec lequel elle entretenait des liens étroits et en effectuant des paiements à tout le moins indus ;

En agissant de la sorte, l'appelante a jeté le discrédit sur la profession et sur son image vis-à-vis des tiers ;

Les atteintes graves et répétées aux devoirs de délicatesse, de probité et de diligence justifient pleinement, pour les judicieux motifs adoptés par la Chambre exécutive auxquels la Chambre d'appel se réfère, la sanction de la radiation prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel,

Le dit partiellement fondé en ce qui concerne les griefs g. et h. qui sont déclarés non établis ;

Confirme la décision entreprise en ce qui concerne les autres griefs et en tant qu'elle a prononcé à l'encontre de l'appelante, Madame (...), la peine de la **radiation** ;