

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 20/02/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1541

Syndic – absence de supervision continue des activités exercées par les collaborateurs – collaboration avec des tiers indépendants non agréés – récidive – gestion de copropriété sans contrat – pas de formation continue - manquement aux articles 1, 3, 4, 8, 22, 23, 36, et 78 du Code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité d'administrateur délégué et de responsable déontologique de la S.A. (...) qui exerce l'activité de syndic d'une (...) de copropriétés composées de (...) lots (PCI, A43).

1.

Rester en défaut d'exercer un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous devez répondre déontologiquement au sein de la S.A. (...) et n'y avoir la qualité d'administrateur délégué que pour lui donner une apparence de régularité, alors que l'activité de syndic y est principalement exercée par (...):

- (...) , précédemment administrateur délégué, ayant démissionné en cette qualité le (...) et ayant démissionné en qualité d'administrateur le (...) et actuellement salarié ;
- (...) , administrateur de la société ayant démissionné le (...) et actuellement salariée ;

et être personnellement dans l'ignorance totale des activités de syndic de la société ainsi qu'il ressort notamment :

- *de vos déclarations du (...) à Monsieur (...) qui vous a auditionnée à la demande de l'assesseur juridique (PCI, A13) auquel vous avez déclaré que vous faites les encodages, les paiements, les factures mais que vous ignorez tout de certaines copropriétés gérées par la S.A. (...), dont l'ACP (...), qui avait pourtant rencontré d'importantes difficultés (cfr. grief 3) et que vous ignoriez le nombre même approximatif de copropriétés gérées par la S.A. (...) dont vous ne pouviez même pas lui remettre la liste avec le nombre de lots et les coordonnées d'un membre du conseil de copropriété ;*
- *de votre déclaration à Monsieur (...) et de votre lettre du (...) à l'assesseur juridiques selon lesquelles vous ne participez plus depuis « un certain temps » aux assemblées générales (ibidem et D..., pièce 19)*

avec la circonstance que, par courrier du (...) (D..., pièce 20), l'assesseur juridique ayant constaté votre manquement précité à la loi et à la déontologie vous a invitée à faire en sorte que, dans les quatre mois, la S.A. (...) soit effectivement supervisée et contrôlée de façon continue par un agent immobilier agréé qui devait, à vos côtés, exercer un mandat de gestion de la société, mais qu'il n'a pas été donné suite à cette

demande malgré le délai supplémentaire d'un mois qui vous a été accordé (D..., pièce 24).

2.

Collaborer délibérément et de façon persistante avec des personnes non agréées pour exercer la profession et qui l'exercent néanmoins dont :

- *(...), précitée, qui a été désignée en qualité d'administrateur le (...) (PC1, A46) et, nonobstant sa qualité de salariée, est présumée exercer en qualité d'indépendant et exerce bien la fonction de syndic en vous représentant lors des assemblées et dans les contacts vis-à-vis des copropriétaires ;*
- *(...), qui vous a représentée lors de toutes les assemblées générales de l'ACP (...) de (...) (PC1, A04 à A07), et travaille en qualité d'indépendant en vous facturant des honoraires au demeurant non soumis à la TVA (PC1, A42 et A44) ;*
- *(...) dont vous avez déclaré à Monsieur (...) qu'il « est tout le temps en AG » (PC1, A13, R2) et dont vous tentez de masquer le caractère illégal de la collaboration par sa qualité d'architecte, alors que, s'il a cette formation, il n'est pas inscrit à un Ordre des Architectes ;*

avec la circonstance que, par sentence du (...) de la Chambre Exécutive, coulée en force de chose jugée, celle-ci a prononcé à votre charge la sanction de suspension de 6 mois assortie d'un sursis de 3 ans après avoir déclaré les griefs établis, lesquels portaient sur votre collaboration avec (...) et (...), non agréés pour exercer la profession d'agent immobilier et que vous aviez préalablement annoncé leur démission en qualité d'administrateurs ;

3.

Etre restée en défaut de gérer l'ACP (...), dont la S.A. (...) a été syndic depuis au moins (...) jusqu'au (...), conformément à la loi et à la déontologie, et d'avoir fait preuve d'un minimum de diligence, de professionnalisme, et notamment :

- a. *avoir géré la copropriété sans qu'un contrat ait été conclu et en vous basant uniquement sur le procès-verbal d'assemblée générale ayant désigné la S.A. (...) en qualité de syndic ;*
- b. *avoir établi une comptabilité laissant persister jusqu'en (...) un compte d'attente de (...) € correspondant à des paiements effectués en (...) pour des prestations de (...) sans que votre prédécesseur ait introduit les factures dans un décompte des charges et sans que vous ayez tenté de rétablir la situation (PC1, A26) ;*
- c. *avoir omis de déclarer des sinistres pour un montant de (...) € que votre successeur a dû faire affecter, après approbation de l'assemblée générale, aux décomptes privatifs des copropriétaires au (...) (PC1, A08 et A26) ;*
- d. *avoir prélevé après la fin de votre mandat sur le compte de la copropriété des sommes de (...) € et (...) € que vous n'avez remboursées que le (...), soit immédiatement avant le rendez-vous fixé pour votre audition par Monsieur (...) (PC1, A14) ;*

- e. avoir commandé des travaux à la société (...) alors que la copropriété ne disposait pas des fonds nécessaires pour les payer (PC1, A26 et A34) ;
- f. avoir établi et présenté des comptes mentionnant l'existence d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve ne correspondant nullement au solde des comptes bancaires qui était, pour le compte d'épargne, de (...) € au (...), alors qu'il était comptablement de (...) € à la fin (...) et que des sommes de (...) € ont été transférées les (...) et (...) vers le compte à vue et qu'une somme de (...) € y a été transférée le (...), dans le but apparent de rembourser les copropriétaires et de payer des fournisseurs (PC1, A01, R8, A11 et A13) ;
- g. avoir donné aux assemblées générales de (...) et (...) de fausses informations concernant les fonds disponibles au niveau du fonds de réserve, alors que le seul mouvement du compte est un versement d'intérêts, que différents appels au fonds de réserve ont été votés mais n'ont pas été crédités sur le compte d'épargne de la copropriété (PC1, annexes A04 et A05) ;

4.

Avoir omis de suivre la moindre formation professionnelle pendant les années (...) et (...) (PC1, A46') ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse, diligence, confraternité et perfectionnement professionnel et avoir violé les articles 1, 3, 4, 8, 22, 23, 36, 37, 70, 72, 75, 78 et 80 du Code de Déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

(...)

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 le conseil de l'appelée a reconnu la matérialité de certains griefs et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelée sont partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...)

Grief 1 :

Attendu que le grief fait à (...) porte essentiellement sur le fait qu'elle n'exercerait pas de manière effective, continue et professionnelle son activité de syndic au sein de la S.A. (...), société dont elle est l'administrateur-délégué, et que cette activité de syndic serait en réalité exercée par (...), (...) et (...)

Qu'il ressort du dossier que (...) ignore, même de manière approximative, le nombre de copropriétés gérées par sa société, et qu'elle ne peut en produire la liste, avec le nombre de lot, ni les coordonnées d'un membre du conseil de copropriété ;

Que (...) ne participe plus aux A.G. « depuis un certain temps », ce que cette dernière ne conteste pas ;

Qu'il est également reproché à (...) que, avertie du manquement repris ci-dessus que lui imputait l'assesseur juridique en son avertissement écrit du (...) (pièce 20 D...) et invitée à prendre des mesures dans les quatre mois pour combler cette absence de contrôle effectif et continu des activités de syndic exercées par la S.A. (...), délai encore prolongé d'un mois (pièce 24 D...), cette dernière est restée sans réagir ;

Attendu que, pour sa défense, (...) plaide qu'elle exerce effectivement le contrôle de la gestion faite par la S.A. (...) au travers du contrôle des personnes qui travaillent pour elle ;

Qu'il n'existe aucune obligation légale pour elle d'assister personnellement aux A.G. ;

Que la qualité du contrôle effectif et continu de la gestion des copropriétés ne peut être remise en cause dès lors qu'il n'y a pas ou quasi-pas de plaintes émises à l'encontre de la S.A. (...) ;

Grief 2 :

Attendu qu'il eût été plus logique de reprendre le grief 1 après le grief 2 qui fait reproche à (...) de collaborer délibérément et de manière persistante avec des personnes non agréées pour exercer la profession de syndic, soit (...) précitée, (...) en qualité d'indépendant non agréé IPI - ce qui n'est pas contesté par (...) - et Monsieur (...) en qualité d'architecte - mais qui n'est ni agréé IPI, ni inscrit à l'Ordre des architectes, ce que ne conteste pas (...) - ;

Que ce grief doit être examiné avec la circonstance aggravante que par sentence définitive du (...) de la Chambre exécutive, (...) a déjà été condamnée à une suspension de six mois avec sursis de trois ans du chef de collaboration avec (...) et (...) qui exerçaient avec elle la profession d'agent immobilier en qualité d'administrateurs de la S.A. (...), alors qu'ils n'étaient pas et ne sont toujours pas, agréés IPI ;

Attendu que, pour sa défense, (...) plaide que dès lors que (...) précités sont salariés par la S.A. (...), ils n'ont pas l'obligation d'être agréés IPI et ce, peu importe s'ils sont en outre (...) ou ont été (...) administrateurs de la S.A. (...) ;

Examen des griefs 1 et 2 :

Attendu qu'il est établi à suffisance de droit que (...) n'exerce pas personnellement, de manière effective et continue, les activités de syndic exercées par la S.A. (...) dont elle est l'administrateur délégué ;

Que preuve en est sa méconnaissance du portefeuille de copropriétés géré par sa société et son absence systématique aux A.G. des différentes copropriétés ;

Que (...) pourrait se dédouaner de ce manquement si elle contrôlait de manière effective et continue l'activité de ses salariés ou si l'activité de syndic exercée par la S.A. (...) était contrôlée par un salarié ou un autre administrateur agréé IPI ;

Attendu que (...) ne peut démontrer ce contrôle effectif et continu de ses salariés ;

Qu'en outre, (...) fait appel à des indépendants non agréés IPI - à savoir, (...) et (...) - qui la représentent aux A.G., ce qui suffit à démontrer l'absence de contrôle effectif et continu de l'activité réglementée de syndic ;

Que le grief 1 est ainsi établi à suffisance de droit ;

Attendu qu'il convient, pour examiner le fondement du grief 2 - d'ores et déjà établi en ce qui concerne le fait de collaborer ou d'avoir collaboré avec (...) et (...) alors qu'ils travaillaient en qualité d'indépendants pour la S.A. (...) en n'étant pas agréé IPI (la Chambre exécutive note que des régularisations seraient en cours mais aucun élément probant n'est apporté) -, de rappeler les règles s'appliquant en la matière ;

Le port du titre et l'exercice de la profession d'agent immobilier sont strictement réglementés en vertu de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier et de la loi cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par l'AR du 3/08/2007;

L' AR du 6/09/1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier et l' AR du 17/02/1995 ont respectivement créé et procédé à l'installation de l'Institut professionnel des Agents Immobiliers ;

L'accès à la profession d'agent immobilier est régi par un AR du 30/08/2013 ;

L'article 4 de la loi cadre codifiée par AR du 3/08/2007 et l'article 5 de la loi du 11/02/2013 prévoient le caractère obligatoire d'une agrégation à IPI pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier ou en porter le titre ;

L' IPI a pour mission légale de contrôler le respect des règles concernant l'accès et l'exercice de la profession d'agent immobilier et d'agir en justice afin notamment d'obtenir la cessation d'infractions ou de pratiques contraires à la réglementation ;

L'article 4 de la loi-cadre du 3/08/2007 dispose que :

« Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, une profession réglementée en exécution du présent titre, ou en porter le titre professionnel, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession.

Lorsque la profession réglementée est exercée dans le cadre d'une personne morale, l'alinéa précédent est uniquement applicable à celui ou ceux de ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent personnellement l'activité réglementée ou qui ont la direction effective des services où elle est exercée. A défaut de ces personnes, l'obligation énoncée à l'alinéa 1er s'applique à un administrateur ou à un gérant ou à un associé actif de la personne morale désignée à cet effet.

Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations découlant de l'alinéa 1er pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail, mais les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel » ;

L'article 5 de la loi du 11/02/2013 dispose que :

« [...]Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier intermédiaire ou syndic, ou en porter le titre, s'il n'est inscrit

dans la colonne de la profession qu'il exerce du tableau des titulaires ou dans la colonne de la profession qu'il exerce de la liste des stagiaires.

Nul ne peut exercer en qualité d'agent immobilier régisseur s'il n'est inscrit à au moins une des deux colonnes dudit tableau »;

L'article 10 § 2 de la loi du 11/02/2013 dispose que :

« Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

La personne morale visée à l'alinéa précédent doit respecter les conditions suivantes :

1° ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée, doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste.

2° A défaut de ces personnes, l'obligation visée au 1° s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet. Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant » ;

En application de l'article 2, 4° de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier, doit être considéré comme agent immobilier celui qui exerce une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7° ;

En application de l'article 2, 5°, l'intermédiaire est celui qui, pour compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ;

Attendu qu'en l'espèce, si (...) sont salariés par la S.A. (...), il n'en demeure pas moins qu'ils sont en outre (...) ou ont été (...) administrateurs de la S.A. (...);

Qu'en vertu de l'article 10 § 2, 2° de la loi du 11 février 2013, ils sont ainsi présumés de manière irréfragable exercer (...) ou avoir exercé (...) leurs activités en tant qu'indépendants et que, partant, ils devaient être agréés par l'IPI ;

Qu'il est constant qu'aucun des deux ne possède cette agrégation ;

Que le grief 2 est donc établi et fondé en ce qui concerne (...) ((...) n'étant pas expressément visé dans ce deuxième grief) ;

Attendu que, vainement, (...) avance une contradiction dans la loi entre l'article 5 et l'article 10 ou une exception prévue à l'article 10 dont elle doit pouvoir se prévaloir ;

Que telle n'est pas l'interprétation de l'IPI, constante et encore rappelée dans l'IPI-Mail 234 du 31 janvier 2018, largement confortée par les Cours et tribunaux (Tribunal de Commerce de Bruxelles, jugements (...) du (...) et (...) du (...)), qui ont tous deux reçu l'action en cessation introduite par l'IPI à l'encontre de sociétés et de salariés desdites sociétés exerçant également un mandat d'administrateur au sein des sociétés, ce sans agrégation par l'IPI) ;

Grief 3 :

3a : Attendu que ce grief est non contesté et fondé, (...) avançant pour explication que l'ACP (...) était précédemment gérée par un autre syndic qui n'avait pas de contrat et qu'elle a omis de régulariser ;

3b, 3c, 3e, 3f et 3g : Attendu que ces griefs ne sont pas établis ;

Que (...) a hérité d'une situation préexistante qu'elle a géré au mieux des intérêts de la copropriété sans qu'un manquement déontologique puisse être retenu à sa charge ;

Qu'il faut en outre rappeler que les comptes ont été approuvés chaque année sans remarques ;

3 d : Attendu que ce grief, portant sur le remboursement tardif par (...) de (...) € et (...) € prélevés après la fin de son mandat demeure établi et est d'ailleurs admis par l'intéressée ;

Grief 4 :

Que ce grief portant sur l'absence de suivi de formation professionnelle obligatoire pendant les années (...) et (...) est fondé et d'ailleurs non contesté ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs dignité, délicatesse, diligence, confraternité et perfectionnement professionnel, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et elle a violé les articles 1, 3, 4, 8, 22, 23, 36 et 78 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

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 de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier syndic ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelée ;
- 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 ;
- 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 elle a fait preuve ;

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la radiation sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de l'appelée (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (...), à l'exception des griefs formulés sous 3b, 3c, 3e, 3f et 3g, qui sont déclarés non établis ;

Prononce, du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **RADIATION de la ou des colonnes du tableau des titulaires de la profession de courtier et/ou de syndic** ;

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

(...)