

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 20/11/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1617

Syndic – retraits en espèce du compte de la copropriété – non-collaboration avec l'Institut – prélèvements de vos honoraires après la fin de votre contrat -

Texte :

(...)

« **D(...)** »

En votre qualité de syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble « (...)» sise à (...), du 1er juillet 2015 au 24 avril 2018.

1.

Avoir effectué de très nombreux retraits en espèces du compte bancaire de la copropriété (pièces 2), dont :

210 € le 20 octobre 2015

260 € le 3 novembre 2015

1.419,55 € le 6 décembre 2016

30 € le 7 décembre 2016

300 € le 20 décembre 2016

350 € le 21 mars 2017

60 € le 11 avril 2017

200 € le 26 avril 2017

1.440,38 € le 8 juin 2017

170 € et 60 € le 14 juin 2017

30 € le 5 juillet 2017

337,50 € le 11 juillet 2017

90 € le 13 juillet 2017

150 € le 26 juillet 2017

60 € le 8 août 2017

60 € le 14 août 2017

60 € le 16 août 2017

300 € le 26 août 2017

300 € le 28 août 2017

300 € le 30 août 2017

1.116,54 € le 25 avril 2018

441,71 € le 27 avril 2018

170 € le 2 mai 2018

Alors que l'article 69 du Code de Déontologie proscrit les opérations autrement que par voie de transfert ou chèque bancaire à partir des comptes dont les administrateurs de biens ont la gestion ;

2.

Avoir omis de justifier vos prélèvements en espèces ou par retrait des distributeurs en communiquant leur cause précise et les documents comptables correspondant, malgré la demande du 23 mai 2018 de l'assesseur juridique, à l'exception du paiement de vos honoraires trimestriels indexés pour lesquels vous avez transmis les notes d'honoraires et de frais relatifs à la période allant du troisième trimestre 2015 au premier trimestre 2018 inclus, et à l'exception également de la note du 11 juillet 2017 intitulée « prestations extracontractuelles » d'un montant de 337,50 €, en telle sorte que la pertinence des autres retraits, exclusivement justifiés par une date mentionnée sur les extraits de compte, ne peut être vérifiée (pièces 3, 8 et 10) .

3.

Avoir procédé après la fin de votre mandat et donc sans pouvoirs à des prélèvements par virements bancaires les 25 et 27 avril et le 2 mai 2018, alors que l'assemblée générale du 24 avril 2018 avait désigné un autre syndic pour vous succéder sans préciser que l'effet de cette désignation était reporté, et donc avec effet immédiat (pièce 7)

4.

Avoir prélevé le 25 avril 2018, soit le lendemain de l'assemblée générale du 24 avril 2018, une indemnité de rupture contractuelle de 1.116,54 € en mentionnant en communication du virement : « indemnité contractuelle de rupture du mandat de syndic (article 3 – 3ème alinéa de mon contrat de syndic) », alors que votre contrat de syndic du 9 septembre 2017 vous conférait une mission à partir du 9 septembre 2017 « pour une durée de 4 mois qui suit la période de 15 jours durant laquelle doit se tenir l'assemblée générale ordinaire de 2018, sans tacite reconduction », ce qui n'impliquait pas la poursuite automatique de votre contrat pendant la période « charnière » prévue de 4 mois, en telle sorte que votre mission n'a pas pris fin anticipativement mais qu'elle a tout simplement pris fin à son terme sans être renouvelée, et que le prélèvement unilatéral d'une indemnité de rupture était abusif et a mis la copropriété devant le fait accompli (pièces 7 et 9).

D(...)

En votre qualité de syndic de la résidence (...) à (...), depuis le 1.2.16 jusqu'au 31.3.18, date de prise d'effet de votre démission donnée le 5.2.18 avec effet reporté (pièce 2, page 2) ;

5.

Avoir prélevé une indemnité de 527,79 € pour rupture de votre mission, en vous fondant sur l'article 3 alinéa 3 de votre contrat de syndic, alors que l'assemblée générale du 5.2.18 n'a pas mis fin majoritairement à votre mission (la majorité n'étant pas atteinte) et que c'est vous qui avez démissionné et êtes donc l'auteur de la rupture de votre contrat, en telle sorte que la disposition précitée de votre contrat applicable en cas de révocation du mandat du syndic, ne trouvait manifestement pas à s'appliquer en l'espèce et que vous ne pouviez l'ignorer (pièce 5.4).

Avoir ainsi manqué à vos obligations de probité, loyauté, dignité, délicatesse et formation et avoir violé les articles 1, 27, 36, 44, 69, 70, 71 et 78 du Code de déontologie (approuvés 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 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 30/07/2018, à l'exception du deuxième grief ;

D(...)

Grief 1. Il y a lieu à rectification d'erreurs matérielles, les deux premiers retraits visés, soit 210,00 € le 20 octobre et 260,00 €, le 3 novembre, étant intervenus en 2016 et non 2015 comme indiqué à la convocation.

Monsieur (...) reconnaît avoir procédé aux retraits lui reprochés avec une carte bancaire liée au compte de l'ACP, ce qui constitue une infraction déontologique particulièrement grave.

Dans l'appréciation de la sanction, la chambre exécutive tiendra toutefois compte du fait qu'à chaque retrait correspond une pièce justificative déposée à l'audience par Monsieur (...) et examinée – grief 2 -, ce qui paraît exclure tout détournement.

Il en résulte que seul le procédé est répréhensible.

Le grief 2 ne sera pas considéré comme retenu à charge de Monsieur (...) même s'il l'était lors de la convocation, la production des pièces justificatives ayant été plus que tardive.

Le grief 3 est établi et par ailleurs non contesté.

Le grief 4 est établi et par ailleurs non contesté. Monsieur (...) a fait offre à l'audience d'effectuer le remboursement de la somme de 1.116,54 € indûment prélevée au titre d'indemnité contractuelle de rupture alors que cette dernière n'était pas due, le contrat de syndic liant Monsieur (...) à l'ACP n'ayant pas été rompu anticipativement mais étant arrivé à son terme.

D(...)

Le grief 5 est établi et par ailleurs non contesté. Monsieur (...) a fait offre à l'audience d'effectuer le remboursement de la somme de 527,79 € indûment prélevée au titre d'indemnité de contractuelle de rupture alors que cette dernière n'était pas due, Monsieur (...) ayant démissionné de ses fonctions de syndic.

En cours de délibéré, Monsieur (...) a produit la preuve du remboursement des sommes visées aux griefs 4 et 5.

La chambre exécutive tiendra compte de ces remboursements dans l'appréciation de sa sanction.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, à l'exception donc du grief D(...). 2, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, loyauté, dignité et délicatesse, tous inhérents à la

profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 27, 44, 69, 70, et 78 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

(...)

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, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 30/07/2018, à l'exception du grief D(...)²;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 8 JOURS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 8 jours, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision, moyennant le respect des conditions probatoires suivantes :

- suivre pendant **40h**, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession d'agent immobilier syndic, dont de la déontologie, endéans l'année à dater du prononcé de la présente décision, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente.

(...)