

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 23/08/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1580

Courtier – collaboration avec des personnes non agréés IPI – non supervision d'agence - irrespect – garantie locative - absence de formation - devoirs de dignité, délicatesse, probité et confraternité - manquement aux articles 1, 3, 4, 22, 23, 28, 36 et 44 du Code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de responsable déontologique et gérant entre le (...) et le (...), de la SPRL (...), déclarée en faillite par jugement du (...) (pièces 11 et suivantes.) :

1. *Avoir collaboré avec des personnes non agréées pour exercer la profession et ne pas avoir organisé votre agence en telle sorte que vous ne contrôliez pas leurs activités, dont celles de :*
 - a. *Monsieur (...), se faisant appeler « (...) » ou « (...)», qui a notamment envoyé le (...) à Madame (...) des mails signés (...) à partir d'une adresse électronique « (...)», intitulée « (...)» et destinée à induire en erreur quant à son identité (pièce 1)*
 - b. *Madame (...), associée active vous ayant succédé comme gérante, et dès lors présumée indépendante malgré sa qualité simultanée de salariée, dont vous avez déclaré inexactement le (...) (pièce 6) qu'elle avait un rôle administratif et commercial, alors que ses activités allaient largement au-delà de ce rôle et qu'elle répondait notamment aux réclamations même d'ordre déontologique (pièce 1.4)*
2. *Invité par l'assesseur juridique, le (...) (pièce 2), à justifier le statut et l'identité de Monsieur (...) précité, avoir prétendu déloyalement et sans le justifier que son deuxième prénom serait (...) et qu'il était votre stagiaire EFPME, en produisant la copie d'un contrat de stage avec Monsieur (...), afin de profiter de la similitude des identités (pièce 3 et ses annexes) ;*
3. *Avoir fait envoyer à Madame (...), cliente de la société précitée, qui avait signé le (...) une offre ferme de location qu'elle n'a pas honorée, des mails harcelants ou menaçants dont le ton n'est pas celui qu'on est en droit d'attendre d'un agent immobilier, et notamment les mails du (...) de « (...) » qui a écrit à 10 h 04 : « ceci est le dernier mail auquel je prendrai la peine de répondre. Je ne discute plus avec des gens de mauvaise foi comme toi » et à 12 h 12 : « tu m'as déjà assez fait perdre mon temps. Heureusement que le pourcentage malhonnête dans ton genre ne court pas les rues » (pièce 1.4.) ;*

4. *Avoir réclamé à Madame (...) précitée une garantie locative en lui demandant de la payer sur le compte bancaire personnel de Monsieur (...) précité (pièce 1 et ses annexes) ;*
5. *Avoir laissé la gestion de la société, après la fin de votre mandat décidée le (...) mais publiée seulement le (...), à Madame (...), non agréée pour exercer la profession, sans réagir à ce transfert de gestion contraire à vos règles professionnelles (pièce 11.2) ;*
6. *Avoir omis de répondre aux demandes répétées de l'assesseur juridique des (...), (...) et (...) (pièces 7, 8 et 9).*
7. *Entre le (...) et le (...), ne pas avoir suivi 20h de formation professionnelle alors que, conformément à l'article 36 du Code de déontologie, l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre au moins une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile (pièce 12).*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse, probité et confraternité et avoir violé les articles 1, 3, 4, 22, 23, 28, 36 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

Avec la circonstance que la Chambre exécutive vous a sanctionné :

- ***d'une suspension d'un an par sa décision DD(...) du (...) (pièce 10.1.)***
- ***d'une suspension de 4 mois par sa décision DD(...) du (...) (pièce 10.2.). »***

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure et notamment les pièces 1, 3, 7, 8, 9, 9, 11 et 12 ainsi que du courrier du conseil de l'appelé du (...) (pièce 16) que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...) et repris ci-dessus ;

1. En effet, d'une part, l'appelé a bien collaboré, au cours d'une période de deux ans, avec deux personnes non agréées pour exercer la profession et il a tenté ensuite de se justifier en faisant état délibérément d'éléments et documents sans rapport avec le questionnement de l'Assesseur juridique ;
2. De seconde part, il a bien fait usage, dans plusieurs courriels, notamment du (...), de termes inadaptés et irrespectueux à l'égard d'une cliente, dame (...), et il a manqué de professionnalisme en sollicitant de cette dernière le versement d'une garantie locative sur un compte inapproprié ;
3. De troisième part, l'appelé n'a pas, et ce sans motif légitime, répondu aux différentes demandes d'explications de l'Assesseur juridique à propos notamment des faits repris ci-dessus ;

4. Enfin, il appert qu'il n'a pas suivi le nombre d'heures de formation exigé par le Code de déontologie en son article 36 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de confraternité, de formation et de déférence envers les organes de l'IPI, devoirs inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 3, 4, 22, 23, 28, 36 et 44 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, traduisant un mépris grave pour les règles et conditions d'exercice de la profession, ne peuvent être ni banalisés, ni tolérés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de l'obligation qu'elle avait de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'atteinte aux confrères ainsi qu'à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- le manque manifeste de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;
- la période durant laquelle les faits ont été commis ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;

Compte tenu de ces éléments, de l'avis conforme de l'assesseur juridique, 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 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 (...) et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), 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 ;

(...)