

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

**Date : 25/06/2019**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1682**

**Agent immobilier intermédiaire – courtier - non collaboration avec l'Institut – absence de compte de tiers – déficit de formation professionnelle – régisseur - retards dans la rétrocession de loyers – inertie – absence de décomptes**

Texte :

**D(...)**

*En votre qualité de responsable déontologique en personne physique des agences « ... » (pièces A15 et A16),*

**1.**

*Depuis le 14/01/2019, avoir manqué à votre obligation de transmettre à l'expert (...) les documents demandés (copie des extraits bancaires du compte de tiers du 01/01/2017 au 30/11/2018, la personne qui a accès à ce compte, copie du registre des parts sociales, contrats et PEB pour 5 biens choisis, etc.) et n'avoir donné aucune suite utile à ses multiples demandes de rendez-vous (**article 44 du Code de déontologie**) (**rapport de l'expert - pièces 7 du D(...) et ses annexes**) ;*

**2.**

*Depuis au moins le 01/01/2017, avoir omis de disposer d'un compte de tiers ou, à tout le moins, avoir omis de prouver que vous disposiez d'un compte de tiers utilisé conformément à vos obligations déontologiques (**directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie du 27/09/2006 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ayant pour objet les articles 29, 66 et 68 du nouveau Code de déontologie du 29/06/2018, M.B. du 31/10/2018, en vigueur depuis le 30/12/2018**) (pièce 7 du D(...) et ses annexes) ;*

**3.**

*Depuis au moins le 11/01/2019, avoir laissé vos différentes agences fermées, laissant ainsi les consommateurs dans l'impossibilité de vous contacter, pas même par courriels ou par téléphone, comme en témoignent les plaintes des différents plaignants (**annexe A13 du D(...), pièce 3 du D(...), pièce 2 du D(...) et pièce 3 du D(...)**) ;*

**D(...)**

**4.**

*Depuis au moins le 01/01/2016 jusqu'à ce jour, ne pas avoir suivi de formation professionnelle alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, jusqu'au 29/12/2018, une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile calculée sur 2 ans (**article 36 du Code de déontologie du 27/06/2006, M.B. du 18/10/2006**) et, depuis le 30/12/2018, 10h de formation permanente par année calendrier et par colonne (**article 37 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018, M.B. du 31/10/2018**) (pièces 2 du D(...)) ;*

5.

*Dans le cadre de la gestion locative de deux appartements de Madame (...),*

*5.1. Entre le 15/12/2016 et le 31/05/2018, avoir tardé à rétrocéder à votre cliente les loyers lui revenant, avoir omis de l'informer de la raison de ces retards et avoir réalisé des travaux sans devis ni facture, en retenant sans explication un montant de 150 € (pièce 3 du D(...)) ;*

*5.2. Depuis le 30/06/2018, date à laquelle votre contrat de régisseur a pris fin, avoir omis de transférer à Madame (...) une partie des les loyers de juin 2018 vous ayant été payés indûment par le(s) locataire(s), pour un montant de 1.114€ (pièce 3 du D(...)) ;*

**D(...)**

6.

*Dans le cadre de la gestion du bien appartenant à Monsieur (...), situé au (...) (pièce 3 du D(...)) ;*

*6.1. Depuis le 12/11/2018, ne plus avoir contacté ni informé votre client quant à la gestion de son bien, tout en continuant à prélever vos honoraires en décembre 2018 et janvier 2019, et ce alors qu'il a tenté en vain de vous joindre à plusieurs reprises et par différents canaux (téléphone, SMS et e-mails) ;*

*6.2. Depuis le 12/11/2018, date à laquelle vous avez prévenu Monsieur (...) de l'inondation des caves de sa maison à (...) suite à une fuite d'eau dans la rue, ne pas avoir prévenu la compagnie d'assurance AG de ce sinistre, qui adressera deux rappels à Monsieur (...) les 03/01/2019 et 23/01/2019 signalant qu'ils n'ont reçu aucun document concernant le sinistre ;*

*6.3. Depuis le 03/12/2018, ne pas avoir constitué la garantie locative de Madame (...), d'un montant de 1.050 €, auprès de (...) ;*

*6.4. Entre le 10/12/2018 et le 24/01/2019, ne pas avoir payé la facture de mazout de la société (...) SA en sorte que le 24/01/2019, le locataire, qui ne parvenait pas à vous joindre, a contacté Monsieur (...) qui a payé cette facture faute de quoi sa locataire n'aurait pas pu se chauffer ;*

*6.5. Les 13/11/2018 et 30/01/2019, avoir prélevé du compte (...) de Monsieur (...) deux fois 100 € pour la location de la signalisation (pour un container du 14/11/2018) alors que, s'étant renseigné auprès de la commune, il a appris que la location n'était que de 3€, la commune vous ayant remboursé 97 € en sorte que vous conservez indûment 197 € lui revenant ;*

*6.6. Depuis le 01/02/2019, date depuis laquelle Monsieur (...) a mis fin à votre mission et tente de vous joindre, avoir omis de lui rendre ses clés et ses documents ;*

**D(...)**

7.

*Dans le cadre de la gestion locative d'un bien appartenant à Monsieur (...),*

*7.1. Depuis janvier 2019, avoir omis de lui rétrocéder les loyers lui revenant ;*

*7.2. Depuis janvier 2019, ne plus avoir contacté ni informé votre client quant à la gestion de son bien et ce alors qu'il a tenté en vain de vous joindre à plusieurs reprises par téléphone (pièces 2 et 5 du D(...)) ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de loyauté, de diligence, de délicatesse, d'information et de probité ainsi qu'aux articles 1, 28, 29, 30, 31, 33, 36, 49, 67, 69 et 70 du Code de déontologie du 27/06/2006 (M.B. du 18/10/2006) pour la période des faits s'étalant jusqu'au 29/12/2018 et les articles 1, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 44, 51, 66, 68 et 69 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) pour la période infractionnelle postérieure au 30/12/2018 ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;*

*En vertu de l'article 52 § 2 de l'arrêté royal du 20/07/2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, l'assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive a décidé, en raison de l'urgence, d'écourter le délai de convocation de 30 jours.*

*L'urgence résulte en l'espèce de ce que :*

- les faits qui vous sont reprochés sont graves ;*
- vous ne donnez aucune suite utile aux courriers et courriels que l'expert (...) vous a adressés ;*
- plusieurs clients se plaignent de ne pouvoir vous joindre : Madame (...) (D(...)), Monsieur (...) (D(...)), Monsieur (...) (D(...)) ;*
- vous ne semblez pas disposer d'un compte de tiers ;*
- selon vos propres écrits, vous souffrez de problèmes médicaux sérieux (dont un burn-out) et familiaux (pièce 5 du D(...)) ;*
- vous avez des problèmes de trésorerie qui ne vous permettant même pas d'honorer la cotisation IPI 2019 (d'un montant de 819 €) ;*
- vous avez l'intention de cesser vos activités (ce qui justifie la vente du rez-de-chaussée commercial de (...) – annexe A09 du D(...) - et du bâtiment d'(...) – pièce 7 du D(...) et annexe A13-) ;*
- une procédure en règlement collectif de dettes sera effective sous peu (selon votre courriel du 03/04/2019) ;*
- cette situation risque d'avoir des conséquences négatives pour les consommateurs (annexe A09 du D(...)) ; »*

*(...)*

### **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 au cours de laquelle l'appelé a reconnu leur

matérialité 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 11/04/2019 ;

Il ressort des éléments du dossier ainsi que des explications fournies par l'appelé à l'audience, qu'il a, en raison apparemment de plusieurs difficultés personnelles majeures (notamment difficultés financières suite à un divorce et dépendance à l'alcool), rencontré des problèmes de trésorerie et, partant, n'a plus assuré le suivi financier et administratif de ses affaires et notamment de certaines gestions locatives en manière telle qu'il n'a plus rempli toutes ses obligations à l'égard de ses commettants / mandants (absence de compte tiers depuis 2017, non rétrocessions et rétrocessions tardives des parties des loyers revenant à ses commettants, absence d'informations, de décomptes, de remise de documents et de clés aux clients, absence de gestion de sinistre et des fournitures, agences fermées, etc.) ;

De plus, il n'a pas suivi de formations professionnelles depuis 2016 et il n'a pas répondu, sans motif légitime, aux sollicitations de l'expert désigné par l'Assesseur juridique et relatives à ses gestions locatives ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de loyauté, de diligence, de délicatesse, d'information, de transparence, de probité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 28, 29, 30, 31, 33, 36, 44, 49, 67, 69 et 70 du Code de déontologie du 27/06/2006 (M.B. du 18/10/2006) pour la période des faits s'étalant jusqu'au 29/12/2018 et les articles 1, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 44, 51, 66, 68 et 69 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) pour la période infractionnelle postérieure au 30/12/2018 ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;

(...)

### **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, dans le chef de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 11/04/2019 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 d'agent immobilier intermédiaire 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 ;

Enfin, la Chambre exécutive rappelle à l'appelé qu'il lui appartient de respecter scrupuleusement le prescrit de l'article 21, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier qui stipule que :

*« Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.*

*Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1er la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1er est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.*

*Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1er, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux. »*

(...)