

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/11/2019

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1720

Courtier – agent immobilier intermédiaire - absence de compte de tiers – non collaboration avec l’Institut – régisseur - absence de décompte aux clients - manque de transparence – absence de PEB dans les publicités – déficit de formation - manquement aux articles 1, 29, 37, 44, 66, 68, 69 et 70 du Code de déontologie

Texte :

D(...)

1.

Entre le 09/02/2010, date de votre inscription au tableau des titulaires, et le 06/06/2019, date à laquelle vous avez régularisé la situation, avoir manqué à votre obligation de disposer d'un compte de tiers, alors que vous n'ignoriez pas cette obligation déontologique ;

(articles 1, 28 et 67 du Code de déontologie, A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 1, 29 et 66 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018, ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) (pièce 13 et annexes A02, A03, A04 et A05) ;

2.

Les 26/01/2019, 06/02/2019 et 29/03/2019, avoir fait croire aux acquéreurs, en le mentionnant dans le compromis, que leur acompte serait versé sur le compte tiers (...) alors qu'il s'agit du compte « épargne pro » de la (...) (pièce 13 et annexes A03, A15.1., A16.3., A.17.2.)

3.

Entre le 18/01/2019 et le 11/06/2019, avoir permis que le compte (...), que vous destiniez à réceptionner des acomptes, soit débité régulièrement de sommes transférées vers le compte de la SPRL (...) », sans explication ;

(articles 1, 28 et 67 du Code de déontologie, A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 1, 29 et 66 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018, ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) (pièce 13 et annexes A02 et A03) ;

4.

Depuis le 27/06/2019, date à laquelle l'expert vous a demandé toute une série d'explications, mail qui a fait l'objet d'un accusé de lecture, avoir omis de répondre à l'Institut, malgré des courriers ordinaire et recommandé de l'assesseur juridique du 09/07/2019, restés sans réponse à ce jour (article 44 du Code de déontologie) (pièces 13, 14 et 15 et annexe A22 de la pièce 13) ;

5.

Depuis le 09/02/2010, date de votre inscription au tableau des titulaires, avoir omis d'exercer vos activités de régisseur conformément à vos obligations déontologiques :

- *en n'utilisant pas un compte de tiers pour cette activité ;*
- *en ne faisant pas signer un contrat conforme à la réglementation ou, à tout le moins, en omettant d'en remettre une copie à l'expert chargé du contrôle de votre agence ;*
- *en ne faisant pas de décompte au propriétaire conforme à vos obligations déontologiques ;*
- *en ne bloquant pas la garantie locative sur un compte bancaire individualisé au nom du locataire ;*

(articles 1, 69, 70, 71 et 72 du Code de déontologie, A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 1, 68, 69, 70, 71 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018, ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) (pièce 13 et annexes A02, A03 et A22) ;

6.

En votre qualité de seul agréé IPI et responsable déontologique de la SPRL (...) (pièce 16), depuis au moins le 14/11/2018, avoir diffusé des publicités pour la mise en vente d'une maison sise à (...), sans mentionner le certificat de performance énergétique (PEB), qui ne sera établi que le 12/03/2019 (pièce 13 et annexes A17, A17.1.) (article 1 du Code de déontologie) ;

7.

Entre le 01/01/2016 et le 31/12/2018, n'avoir suivi que 9h de formation professionnelle en 2016, 9h en 2017 et 3h en 2018 alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, au moment des faits, au moins une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile (article 36 du Code de déontologie du 27/09/2006, devenu l'article 37 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) (pièce 13 et annexe A09) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, d'honorabilité, de diligence, de loyauté, de délicatesse et de dignité ainsi qu'aux articles 1, 28, 36, 44, 67, 69, 70, 71 et 72 du Code de Déontologie, devenus les articles 1, 29, 37, 44, 66, 68, 69, 70, et du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018), ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier. »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure et notamment le rapport de l'expert (...) requis par l'Assesseur juridique (pièce 13 et ses annexes) que tous les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 29/08/2019 et repris ci-dessus ;

En se comportant comme visé à tous les griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, d'honorabilité, de diligence, de loyauté, de délicatesse, de transparence, de dignité 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, 36, 44, 67, 69, 70, 71 et 72 du Code de Déontologie, devenus les articles 1, 29, 37, 44, 66, 68, 69, 70, et du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018), ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;

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 que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier ne peuvent être à ce point bafouées ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les consommateurs qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier et partant ;
- le manque manifeste de professionnalisme dans son chef ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;

Compte tenu de ces éléments et malgré l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'intéressée, 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 par défaut 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 29/08/2019 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 intermédiaire et/ou syndic du tableau des titulaires de la profession d'agent immobilier** ;

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 indique et/ou rappelle à l'appelé qu'il lui appartient de respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier selon lequel : *« 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. »

(...)