

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 18/12/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1603

Courtier – agent immobilier intermédiaire – garanties locatives perçues sur le compte privé – fausses informations données aux consommateurs – détournements – dénigrement d'un confrère – absence de collaboration avec l'Institut – manquements aux articles 1, 23, 28, 29, 30, 31, 33, 44 et 67 du Code de déontologie de 2006 et à la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier

Texte :

(...)

« D(...) et Dossier de procédure commune

En votre qualité de stagiaire agréée IPI au moment des faits (D(...), pièces 6 et 10),

1.

Entre le 18/08/2015 et le 24/08/2016, avoir perçu des garanties locatives et des honoraires de l'agence (...) (premier mois de loyer) pour un montant total de 16.380 € sur 4 comptes bancaires vous appartenant (BE(...), BE(...), BE(...) et BE(...)) que vous reconnaissez avoir reçues « pour compte de (...) », sans pour autant les transférer à l'agence directement ou, à tout le moins depuis le 02/12/2016, date de la cessation de vos activités auprès de (...) (D(...), pièce 1 annexe 1.1. et pièce 10 page 3 et pièces 32, 33, 35, 36, 37 et 38 + dossier de procédure commune PC3 et annexe A03) ;

2.

Entre le 11/05/2016 et le 07/12/2016, avoir prélevé de votre compte professionnel BE(...) des sommes, pour un montant de 9.680 €, dont un virement de 3000 € avec la communication « ROLEX » (PC annexe A19 ou D6740 pièce 30, sans que les montants retirés ne correspondent à une garantie versée alors que, selon les explications que vous aviez fournies lors de votre audition du 23/02/2017 (D(...) pièce 10), ce serait la procédure que vous suiviez suivant le système qui aurait été mis en place par (...)SA mais qui est contesté par deux anciens stagiaires pour la période infractionnelle (Dossier de procédure commune pièce PC3, annexes A07, A08, A18 et A19 et D6740, pièce 1 et annexe 1.2.) ;

3.

Depuis le 23/04/2015, avoir fait croire aux locataires et aux bailleurs que la garantie locative que vous déteniez pour eux allait être placée chez KORFINE en leur faisant signer des documents de constitution KORFINE complétés et signés par les parties alors que ces garanties, pour un montant total de 13.180 €, n'ont jamais été constituées auprès de cette société (D(...)) - pièce 1 et annexe 1.2.).

4.

Entre le 15/06/2016 et le 10/10/2016, alors que votre compte de tiers (BE(...)) est ouvert chez ING, avoir déposé au self de la banque ING, sur votre compte privé BE(...), différentes garanties locatives pour un montant de 6.120 €, en omettant de les transférer soit vers KORFINE, soit sur votre compte de tiers ING (D(...) pièces 10 et 30), soit sur un compte bloqué au nom du bailleur et du locataire, soit vers un compte de tiers (...) (dossier de procédure commune pièce PC3 page 5 et annexes A03 page 2 réponse 3 et annexe A14) ;

5.

Entre le 11/05/2016 et le 07/12/2016, avoir versé et conservé des garanties locatives pour un montant de 10.530 € sur votre compte professionnel AXA BE(...), en omettant de transférer ces garanties soit vers KORFINE, soit sur votre compte de tiers ING BE(...) (D(...) pièces 10 et 30), soit sur un compte bloqué au nom du bailleur et du locataire, soit vers un compte de tiers (...) (dossier de procédure commune pièce PC3 et annexe A16) ;

6.

Entre le 29/07/2016 et le 29/08/2016, avoir versé et conservé différentes garanties locatives pour un montant de 4.590 € sur votre compte privé BE(...), en omettant de transférer ces garanties soit vers KORFINE, soit sur votre compte de tiers BE(...) (D(...) pièces 10 et 30), soit sur un compte bloqué au nom du bailleur et du locataire, soit vers un compte de tiers (...) (dossier de procédure commune pièce PC3 page 6 et annexes A15) ;

7.

Entre le 12/12/2012 et le 31/12/2016, avoir perçu les garanties locatives pour compte de (...) en espèces contre reçu pour un montant total de 20.500 €, en violation de l'article 10 de la loi du 20/02/1991 sur les baux à loyer telle que modifiée par la loi du 25/04/2007 (D(...), pièce 1 annexe 1.2 et pièce 10) ;

8.

Depuis le 23/04/2015, avoir détourné des clients de l'agence (...) S.A. à votre profit personnel en leur facturant directement vos services, ou en faisant passer votre compte à vue ou professionnel pour le compte de l'agence (...) et / ou en utilisant des documents à en-tête de (...) en sorte que ces personnes pensaient de bonne foi être des clients de l'agence (...) (D(...)) - pièce 1 et ses annexes et pièce 10 et D(...) pièce 1.4. et dossier de procédure commune - pièce PC3 et annexes A09 et A15) ;

9.

Depuis le 02/12/2016, date à laquelle vous n'êtes plus revenue à l'agence (...), avoir dénigré celle-ci en prétendant que les garanties à restituer devaient l'être par (...) S.A. alors que vous êtes la seule à avoir perçu ces garanties en espèces ou à avoir accès aux comptes bancaires sur lesquels elles sont déposées (D(...), pièce 1 et ses annexes) ;

10.

Depuis le 30/03/2017, avoir omis de fournir à l'assesseur juridique suppléant l'ensemble des documents que vous vous étiez engagée à communiquer lors de votre audition du 23/02/2017 (D(...) pièce 10), qui vous été redemandés par courriel du 23/03/2017 (D(...) pièce 18), par

courrier du 30/03/2017 (D(...) pièces 22 et 27), ainsi que par l'expert (...) le 07/07/2017 (PC annexe A03-PP401) en vue de votre audition du 12/07/2017 (D(...) - pièces 9, 10, 12 et 13 et dossier de procédure commune – pièce PC3 pages 5 et 10 et annexe A03, réponse 3 et annexe A03- PPA01) ;

D(...)

Dans le cadre de la mise en location d'un bien appartenant à Monsieur (...) et sis à (...),

11.

Depuis le 24/01/2014, avoir conservé par devers vous le montant de la garantie locative de la locataire, Madame (...) au lieu de constituer une garantie locative auprès de KORFINE, comme vous vous y étiez engagée dans le reçu que vous avez signé (D(...) - pièces 5.2. et 8 et dossier de procédure commune pièce PC3 – page 11) ;

D(...)

12.

Depuis le 26/12/2015, avoir omis de constituer le montant de la garantie locative de 1000 € de Monsieur (...) auprès de KORFINE (D(...) pièce 1), comme le lui laisse croire le reçu que vous lui avez remis, et, à tout le moins, avoir omis de déposer cette somme sur votre compte de tiers ING BE(...) (D(...) pièce 10) ;

13.

Depuis le 14/03/2017, date à laquelle les bailleurs ont accepté de libérer la garantie locative de Monsieur (...), avoir omis de restituer au locataire sortant le montant de sa garantie locative (pièce 1) ;

D(...)

14.

Depuis le 06/05/2014, avoir omis de constituer le montant de la garantie locative de 1240 € de Madame (...) auprès de KORFINE, comme le lui laisse croire le document que vous lui avez fait remplir, et, à tout le moins, avoir omis de déposer cette somme sur votre compte de tiers, somme qui, à la date de la plainte du 23/03/2017, est toujours en votre possession (pièce 1 et PC pièce 1 et A03, question 10) ;

D(...)

15.

Dans le cadre de la mise en location d'une maison appartenant à Madame (...) et sise à (...),

15.1. *Le 01/12/2016, avoir envoyé au bailleur un contrat de bail et un état des lieux d'entrée qui portent une signature qui n'est pas celle du locataire, Monsieur (...) (pièce 1.3. et dossier de procédure commune pièces PC3 et annexe A03) ;*

15.2. Depuis le 26/12/2015, avoir omis de constituer le montant de la garantie locative de 1600 € de Monsieur (...) auprès de KORFINE, comme le laisse croire le document que vous leur avez fait signer le 19/12/2015 (pièce 1.7.), et, à tout le moins, avoir omis de déposer cette somme sur votre compte de tiers (pièce 1 et ses annexes);

15.3. En décembre 2016, avoir rendu le montant de la garantie locative de 1600 € au locataire alors que le bail était toujours en cours (pièce 1 et annexe 1.9.) puis avoir remboursé la bailleuse, Madame (...), en décembre 2016, sans pouvoir donner d'explication à ce propos (D(...) pièce 10) ;

D(...)

16.

En juillet 2016, dans le cadre de la location d'un appartement sis à (...), appartenant à Monsieur (...), avoir omis de constituer l'intégralité de la garantie locative et avoir gardé par devers vous 620 €, correspondant à une demi garantie locative (pièce 1) ;

D(...)

17.

Dans le cadre de la location d'un bien sis à (...), appartenant à Madame (...) et Monsieur (...), depuis le 30/01/2014, avoir omis de constituer le montant de la garantie locative de 1180 € de Mesdames (...) et (...) auprès de KORFINE, comme le laisse croire le document que vous leur avez fait signer et, à tout le moins, avoir omis de déposer cette somme sur votre compte de tiers (pièces 1 et 5) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de délicatesse, de dignité, de loyauté, de diligence et de confraternité ainsi qu'aux articles 1, 23, 28, 29, 30, 31, 33, 44 et 67 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et à la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie. »

(...)

III. RAPPEL DE PRINCIPES AFFERANTS AU DISCIPLINAIRE

Avant de procéder à l'examen des griefs reprochés à l'appelée, la Chambre entend préciser ou simplement rappeler que, de manière générale, les procédures disciplinaires sont indépendantes et autonomes des actions et procédures judiciaires qui peuvent ou pourraient se justifier dans chaque cas d'espèce, leur nature, leur objet ainsi que leurs finalités respectifs étant distincts et elles peuvent faire l'objet d'un examen et d'une appréciation indépendamment de l'existence de ces dernières ;

En effet, l'objet des règles de déontologie est d'assurer, par le biais d'une autorégulation et d'une discipline de corps, non seulement le bon fonctionnement de la profession concernée, en l'occurrence celle d'agent immobilier, mais aussi de protéger cette dernière d'éventuels exagérations et disproportions tant internes qu'externes ;

Les poursuites disciplinaires et les sanctions auxquelles ces dernières pourraient donner lieu n'ont nullement pour but, ni de faire droit à une éventuelle vindicte populaire, ni de se substituer à une ou des actions judiciaires auprès du juge compétent et dont l'objet est bien quant à lui de soit sanctionner pénalement un agent immobilier qui aurait commis une infraction relevant du droit pénal, soit de solutionner un litige et/ou de corriger ou rectifier les erreurs et les manquements professionnels qu'aurait commis un agent immobilier en annulant les actes posés par lui et/ou en le contraignant à poser ceux qui s'imposent, ainsi que de déterminer quelles en sont les conséquences, notamment financières, et alors de condamner la partie qui succombe au paiement de certains dommages et indemnités ;

IV. 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 au cours desquels le conseil de l'appelée a indiqué que cette dernière avait été « maladroite » sur un plan professionnel, que les griefs reprochés à l'appelée sont partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 25/04/2018 ;

L'appelée a travaillé en qualité de salariée au sein de l'agence (...) entre 1998 et avril 2015 ; Après avoir été admise à la liste des stagiaires de l'IPI, elle a débuté un stage dans cette même agence auprès de Mme (...) à dater du 23 avril 2015 ; la collaboration a pris fin le 19 janvier 2017 ; le 14 février 2017, un des administrateurs délégués de l'agence a dénoncé une série de faits repris dans sa plainte (v. pièce 1) ; suite à l'information de ces faits par l'Assesseur juridique, ce dernier a engagé des poursuites disciplinaires devant la présente Chambre en visant les griefs repris ci-dessus ;

I. D(...) :

1. Il est d'abord reproché à l'appelée d'avoir, durant environ un peu moins de deux ans entre avril 2015 et décembre 2016, d'une part, perçu, soit par versement sur un de ses comptes privés, soit en espèces, des garanties locatives pour compte de l'agence (...) avec laquelle elle collaborait et, de seconde part, facturé et reçu, soit par versement sur un de ses comptes privés, soit en espèces, des honoraires revenant à cette agence (griefs 1, 2, 4, 5, 6 et 7) ;

Le montant total des garanties locatives et honoraires concernés par les griefs s'élève à la somme de 54.920,00€ (13.180,00, 6.120,00, 10.530,00, 4.590,00 et 20.500,00) ;

Concernant les garanties locatives versées sur les comptes personnels de l'appelée, cette dernière, après avoir prétendu au cours de l'instruction des faits qu'elle ignorait les numéros des comptes bancaires de l'agence, ce qui paraît très surprenant pour une personne qui y travaillait depuis plus de 15 ans, et qu'elle avait agi de la sorte en raison de l'urgence, reconnaît à l'audience la matérialité des faits et concède avoir commis une faute professionnelle en ayant procédé de cette manière ;

La Chambre relève toutefois que cette pratique s'est répétée dans son chef entre août 2015 et août 2016, ce qui démontre une pratique organisée, récurrente et bien consciente ; pour le surplus, une grande partie de ces garanties n'ont pas été remboursées ou remises à leurs propriétaires ou destinataires finaux et ont été utilisées par l'appelée pour des dépenses privées ;

Relativement aux garanties reçues en espèces, la chambre relève que l'appelée a d'abord prétendu, et ce au cours de l'instruction des faits par l'Assesseur juridique et par l'expert (auditions des 23 février 2017 – pièce 10 et 12 juillet 2017 – pièce AO3) qu'elle n'avait, alors qu'elle était stagiaire, fait qu'appliquer la procédure mise en place par l'agence consistant, dans un but dit-elle de garder des liquidités, de recevoir les garanties locatives en espèces et de les placer dans un coffre à l'agence, prétentions formellement contredites notamment par deux anciens stagiaires pour ce qui concerne la période infractionnelle ;

Concernant les honoraires, les faits sont avérés dès lors que l'appelée percevait également le premier mois de loyer qui constituait les honoraires revenant à l'agence (...) dans le même temps et selon le même procédé que les garanties locatives comme exposé ci-dessus ;

Tous ces éléments permettent de considérer que l'appelée a agi de la sorte dans le but de s'accaparer et de disposer personnellement de ces sommes au mépris tant des règles légales et déontologiques applicables, que de l'accord de collaboration avec l'agence, et ce au détriment de leurs propriétaires et/ou destinataires (v. pièces 1 et ses annexes de 1 à 12 du D(...) et pièce 3 de la farde procédure commune) ;

Les griefs 1, 2, 4, 5, 6 et 7 sont donc établis ;

2. Il est ensuite fait grief à l'appelée d'avoir fait croire aux locataires concernés que la garantie locative remise par chacun d'eux serait placée auprès d'un organisme ad hoc (grief 3) ;

Ce grief est établi dès lors que ces garanties ont été conservées par l'appelée et il résulte de la lecture des documents remis par le plaignant et repris en pièce 1 et ses annexes ainsi que des auditions, échanges de courriels et obtentions d'autres renseignements auxquels l'expert a procédé (v. pièce 3 et ses annexes de la farde procédure commune) ;

3. L'appelée se voit aussi reproché d'avoir détourné des clients de l'agence (grief 8) ;

Ce manquement est établi dans la mesure où l'appelée a bien facturé à son profit et perçu des honoraires pour ses prestations effectuées pour compte et au nom de l'agence (...), et ce en faisant passer ses comptes bancaires pour ceux de cette agence ou en utilisant du papier à l'entête de celle-ci comme cela résulte de l'examen des pièces 1 et ses annexes et 10 du D(...), 1.4 du D(...) et PC3 et annexes A09 et A15 du dossier de procédure commune, ce qu'elle n'a pas contesté au cours de l'instruction et conteste pas à ce jour ;

4. Il lui est encore imputé d'avoir dénigré l'agence (...) en prétendant que les garanties locatives litigieuses devaient être remboursées par cette dernière (grief 9) ;

Les prétentions à cet égard par la partie plaignante ne sont pas corroborées par des pièces probantes (écrits, ...) en manière telle que l'appelée sera acquittée du chef de ce grief qui n'est pas établi à suffisance ;

5. Il est enfin fait reproche à l'appelée de ne pas avoir fourni tant à l'Assesseur juridique qu'au rapporteur les documents qu'elle s'était engagé à leur transmettre, ce qui est aussi avéré et d'ailleurs non contesté (grief 10) ;

II. D(...) :

Les griefs repris sous 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 illustrent les griefs visés ci-dessus sous 1 dans le D(...) et partant s'identifient à ces derniers en manière telle qu'il convient de les déclarer établis ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de délicatesse, de dignité, de loyauté, de diligence, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et elle a violé les articles 1, 23, 28, 29, 30, 31, 33, 44 et 67 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 et la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie.

(...)

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 ;

Dit non établi à suffisance le grief visé sous 9 et en acquitte l'appelée ;

Dit que les griefs repris sous 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 s'identifient aux griefs visés sous 1 dans le D(...) ;

Dit établis, à charge de l'appelée (...), les griefs repris ci-dessus sous 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 ;

Prononce, du chef de ces griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **RADIATION de la ou des colonnes de la liste des stagiaires et/ou 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.

(...)