

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 18/12/2018

Type de décision : contradictoire, sur opposition

Numéro de décision : DD1601

Courtier – agent immobilier intermédiaire – recours en opposition – vente – pas de contrat écrit avec un des vendeurs – rétention d'acompte – absence de collaboration avec l'Institut – manquements aux articles 1, 17, 20, 26, 28, 29, 30, 31, 44 et 67 du Code de déontologie de 2006

Texte :

(...)

L'opposant a été poursuivi devant la présente Chambre pour les griefs suivants :

« **D(...)**

En votre qualité d'intermédiaire dans le cadre de la mise en vente de biens immeubles sis à (...) et (...) (pièces 5 et 7)

1.

Courant 2014, avoir traité la vente de l'immeuble de Madame (...) et de Monsieur (...) alors que :

1.1. Monsieur (...) n'a pas signé le contrat de louage de services établi le 18/01/2014, pas plus que l'avenant modificatif (pièces 7 et 11) ;

1.2. Seul le nom et le numéro IPI de Madame (...) apparaissent, le contrat étant en outre signé par une personne non identifiée, mais pas par Madame (...) (pièces 5 et 7) ;

2.

Avoir conservé l'acompte versé par l'acquéreur, d'un montant de 3375 €, courant 2014, malgré que vous n'étiez pas mandaté par un des deux propriétaires, Monsieur (...), tombé en faillite avant la signature de l'acte de vente et alors que vous vous étiez engagé envers le curateur, Me (...), par courriel du 18/12/2014 (pièce 8.1.), à mettre cet acompte à la disposition du Notaire instrumentant pour justifier le fait que vous ne versiez pas cette somme d'argent au curateur. (pièces 5.2. et 8.1.)

3.

Dans votre courrier du 15/09/2015, avoir éludé les questions de l'Assesseur juridique dans ses courriers des 30/04/2015 et 09/09/2015 (pièces 10, 12, 13) puis avoir omis de répondre aux courriers de l'Assesseur juridique des 02/10/2015 et 13/01/2016 (pièces 16 et 19) ;

D(...)

4.

En votre qualité d'administrateur de la SCRL (...) et d'intermédiaire dans le cadre de la mise en vente d'un bien sis à (...) (pièces 3, 10 et 11),

4. 1.

Entre le 13/04/2015, date de la résiliation amiable du compromis de vente (pièce 20.6.), et le 26/10/2015, date à laquelle de la SCRL (...) a été déclarée en faillite (pièces 10 et 11), avoir omis de transférer à votre commettant, la SPRL (...), l'acompte de 17.000 € devant servir d'indemnité de résiliation, la commission d'agence étant intégralement supportée par l'acquéreur (pièces 3, 20 et ses annexes) ;

4.2.

Entre le 23/01/2015, date du versement par les acquéreurs, Madame (...) et Monsieur (...), de l'acompte sur le compte de tiers renseigné sur le compromis de vente et le 13/04/2015, date de la convention de résiliation amiable de la vente (pièce 20.6.), avoir omis de maintenir sur le compte tiers BE(...) de l'agence SCRL (...) / Agence (...) le montant de l'acompte de 17.000 € (pièces 10, 11, 20 et ses annexes) ;

4.3.

Avoir omis de répondre aux courriers du secrétariat du 18/11/2015 puis des courriers ordinaire et recommandé de l'assesseur juridique suppléant du 12/01/2016 ainsi qu'à son courriel du 07/03/2016 (pièces 6, 7, 8 et 17) ;

D(...)

5.

En votre qualité d'administrateur de la SCRL (...) et d'intermédiaire dans le cadre de la mise en vente d'une maison sise à (...) (pièce 1 et ses annexes, pièce 2 et pièce 3),

5. 1.

Entre le 27/04/2015, date de la passation de l'acte authentique (pièce 1), et le 26/10/2015, date à laquelle de la SCRL (...) a été déclarée en faillite (pièce 2), avoir omis de transférer à vos commettants, Madame (...) et (...), le solde de l'acompte de 18.500 €, sous déduction éventuelle de votre commission de 7865 €, soit un montant de 10.635 € (pièce 1 et ses annexes) ;

5.2.

Entre le 16/12/2014, date de la signature du compromis de vente et du versement par les acquéreurs, Madame (...) et Monsieur (...), de l'acompte sur le compte de tiers renseigné sur le compromis de vente (pièce 1.2.) et le 27/04/2015, date de la passation de l'acte authentique de vente (pièce 1), avoir omis de maintenir sur le compte tiers BE(...) de l'agence SCRL (...) / Agence (...) le montant de l'acompte de 18.500 €, sous déduction éventuelle de votre commission (pièce 1 et ses annexes) ;

5.3.

Avoir omis de répondre aux courriers recommandés et ordinaires de l'assesseur juridique suppléant des 01/03/2016 et 07/03/2016, ainsi qu'à son courriel du 01/03/2016 (pièces 5, 6 et 8) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité de dignité et de diligence ainsi qu'aux articles 1, 17, 20, 26, 28, 29, 30, 31, 44 et 67 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

Avec la circonstance que par sa décision du 07/01/2015, la Chambre d'appel vous a infligé une sanction d'un an de suspension avec un sursis de 4 ans pour ce qui excède un mois de suspension, exécuté du 01/04/2015 au 30/04/2015 (pièces 2 bis et 2ter du D5858). »

(...)

II. EXAMEN DES GRIEFS

La Chambre exécutive estime qu'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'opposant demeurent établis tels que déclarés par décision du 20/09/2016 dont opposition ;

A. D(...) :

1. Il est ici fait grief à l'appelé d'avoir, au cours de l'année 2014, exécuté, fait exécuter ou participé à l'exécution d'une mission de vente par la SCRL (...) sans avoir signé une convention de courtage avec l'un des deux propriétaires et d'avoir ensuite conservé l'acompte versé par l'acquéreur, soit une somme de 3375,00€, et ce encore après avoir prétendu personnellement au curateur avoir versé ces fonds au notaire instrumentant ;

Ces manquements sont avérés comme cela ressort de l'examen notamment des pièces 5, 7, 8 et 11 de ce dossier et ce dès lors, d'une part, que l'appelé n'a pas veillé à faire signer au sieur (...), copropriétaire du bien mis en vente, ni la convention de courtage initiale, ni l'avenant et, d'autre part, qu'il a ensuite bien conservé indûment l'acompte, ses dires (v. pièce 8.1) selon lesquels ce dernier était à disposition du notaire s'étant avérés mensongers, prétentions qui par ailleurs démontrent bien que l'appelé, non seulement était bien informé de la situation, mais également qu'il était bien intervenu dans le cadre de cette vente au nom et pour compte de la SCRL (...);

2. Il est encore fait reproche à l'appelé d'avoir ensuite éludé les questions de l'Assesseur juridique et ensuite omis de répondre à ce dernier ;

Ces manquements sont aussi établis dès lors que l'appelé a finalement soutenu dans son courrier du 15 septembre 2015, avoir gardé l'acompte à titre de commission alors qu'il ne s'agissait pas de l'objet de la question qui portait sur l'engagement de l'appelé rappelé ci-dessus et qu'en réalité il n'avait droit à aucune commission à défaut pour lui d'avoir obtenu formellement une mission de vente des deux propriétaires ;

B. D(...) et D(...) :

1. Il est reproché à l'appelé, de ne pas avoir, au cours de l'année 2015, d'une part, durant des périodes respectives de 3 mois et 4 mois, maintenu ou fait maintenir des fonds reçus à titre d'acomptes, soit des sommes de 17.000,00€ et 18.500,00€, sur un compte de tiers et, de seconde part, durant des périodes respectives de 6 mois et 4 mois précédant la faillite de la société SCRL (...), fait suivre ces mêmes fonds à ses commettants respectifs ;

La matérialité des faits est établie comme cela ressort de l'examen des pièces 3, 10, 11 et 20 du D(...) et 1, 2 et 3 du D(...) ;

L'appelé conteste toutefois sa responsabilité en soutenant qu'il n'est plus administrateur délégué de cette société depuis le 25 septembre 2013 (publication au MB du (...)) et que partant il ne peut être, ni l'auteur des faits, ni concerné pas ceux-ci ;

La chambre relève que si l'intéressé n'a plus été administrateur délégué de cette société en qualité de personne physique, il a toutefois bien exercé cette fonction par l'intermédiaire de la SA (...) dont il a été l'administrateur délégué du 22 octobre 2009 au 15 septembre 2017, soit notamment au cours de la période infractionnelle (v. pièce 41 et ses annexes) ;

Si l'appelé reconnaît finalement avoir été administrateur délégué de la SA (...), elle-même administrateur déléguée de la SCRL (...), il prétend encore n'avoir posé aucun acte personnellement depuis sa démission en qualité de personne physique le 25 septembre 2013 ;

Toutefois, il ressort des éléments du dossier que c'était l'épouse et la belle-fille de l'appelé qui ont principalement posé les actes relevant de l'exercice de la profession au sein de cette société (...) (signature des missions, gestion des comptes, contacts clients, ...) depuis septembre 2013 et que l'appelé, tant par la mise en place d'un certain nombre d'artifices (manipulation d'une ancienne stagiaire, une dame (...) qu'en raison de sa négligence et de son défaut de surveillance, a permis les comportements et agissements inacceptables tels que visés ci-dessus dans le cadre de ces deux dossiers (détournements des acomptes non déposés sur un compte de tiers) ;

2. Ensuite, il est fait grief à l'appelé de ne pas avoir répondu aux courriers de l'IPI à propos de ces faits, courriers des 18 novembre 2015, 12 janvier 2016, 01 mars 2016 et 07 mars 2016, ce qui est établi comme cela ressort des éléments du dossier et notamment les pièces 6, 7, 8 et 17 du D(...) et 5, 6 et 8 du D(...) ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'opposant a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de diligence et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 17, 20, 26, 28, 29, 30, 31, 44 et 67 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;



Statuant sur opposition, en première instance et après délibération ;

Déclare l'opposition recevable et partiellement fondée ;

Dit que demeurent établis, à charge de l'opposant (...), tous les griefs à lui reprochés tels que déclarés établis dans la décision du 20/09/2016 dont opposition ;

Rapporte la sanction de la radiation ;

Prononce, du chef des griefs retenus réunis, la sanction la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 18 MOIS S'ECOULANT DU 01/02/2019 au 31/07/2020 INCLUS** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période ;

Enfin, la Chambre exécutive invite l'appelé à 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. »

(...)