

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/04/2019

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1672

Courtier –agent immobilier intermédiaire – maître de stage – confrère – accord non respecté – régisseur – retards dans la rétrocession de loyers – mission sans contrat écrit – absence de compte de tiers – déficit de formation professionnelle – non-collaboration avec l'Institut

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

Depuis le 26/12/2014, être resté en défaut de respecter intégralement la convention transactionnelle conclue pour un montant de 10.560 € avec votre ex-stagiaire, Monsieur (...) pour mettre fin à un litige à propos de commissions contestées, en sorte que ce dernier a obtenu à votre encontre un jugement prononcé le 05/03/2018 par le Tribunal de première instance du (...), division (...) vous condamnant à lui payer 4960€, à majorer des intérêts judiciaires (pièces 23.1, 21.11, 21.12 et 21.7) (article 1, 23 et 24 du Code de déontologie) ;

D(...)

2.

Depuis août 2018, être resté en défaut de payer vos loyers à Madame et Monsieur (...), pour le bien que vous leur louez au rez-de-chaussée du bâtiment sis rue de (...) à (...) (1 du Code de déontologie) (pièces 1, 7 et 13) ;

3.

Depuis janvier 2017, ne pas avoir rétrocédé à vos commettants, Madame et Monsieur (...), trois loyers leur revenant pour une maison leur appartenant et sise à (...) (1, 29, 67, 69 et 70 du Code de déontologie) (pièce 1, 7 et 13) ;

4.

Ne pas avoir conclu de contrat de courtage écrit avec Madame et Monsieur (...) pour la gestion de leur maison sise à (...) ainsi que pour la gestion de leurs deux appartements rue (...), aux 1^{er} et 2^{ème} étages (pièce 13) (article 8 du Code de déontologie) ;

5.

Entre le 01/01/2007, date de l'entrée en vigueur de la directive déontologique et le 17/07/2018, date de votre omission du tableau des titulaires, ne pas avoir disposé d'un compte de tiers ou, à tout le moins, ne pas avoir apporté la preuve que vous disposiez d'un compte de tiers, malgré la demande expresse de l'assesseur juridique suppléant du 26/09/2018 et son rappel par courrier recommandé du 13/11/2018 (pièces 10 et 13) (article 1, 28, 29 et 67 du Code de déontologie et directive déontologie relative au compte de tiers de l'agent immobilier) ;

6.

Entre le 01/01/2016 et le 17/07/2018, n'avoir suivi que 6h de formation professionnelle en 2017 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 16) (article 36 du Code de déontologie) ;

7.

Avoir omis de répondre aux courriers recommandé et ordinaire de l'assesseur juridique suppléant des 26/09/2018 et 13/11/2018 et de lui transmettre les informations et documents demandés, dont une copie des extraits bancaires de votre compte de tiers (article 44 du Code de déontologie) (pièces 10 et 12) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de confraternité, de délicatesse et de probité et avoir violé les articles 1, 8, 23, 24, 29, 36, 44, 67, 69 et 70 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et la directive déontologique relative au compte de tiers.

Avec la circonstance que par sa décision DD(...) du 31/08/2010, la Chambre exécutive vous a sanctionné d'une suspension de 15 jours (pièce 5). »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...)/2018 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelé de ne pas avoir respecté ses engagements financiers à l'égard de son stagiaire ;

Ce grief est établi comme il résulte des explications du plaignant et du jugement du tribunal de première instance du (...), chambre civile, du (...)/2018 (v. pièces 21 et 23.1 du D(...)) ;

2. Il est ensuite fait grief à l'appelé, d'une part, de ne pas avoir conclu une convention écrite avec un de ses commettants pour une mission de gestion, de seconde part, d'avoir conservé indûment des fonds revenant à son commettant, de troisièmes part, d'être resté en défaut de payer ses loyers, de quatrième part, de ne pas avoir disposé d'un compte de tiers, de cinquième part, de ne pas avoir suivi le nombre d'heures de formation exigé en 2016 et 2017 et, de sixième et dernière part, de ne pas avoir répondu aux demandes d'informations et de transmission de documents de l'Assesseur juridique ;

Ces griefs sont établis comme il résulte de l'examen des pièces 1, 7, 10, 12, 13 et 16 du D(...) auxquelles la Chambre renvoie ici expressément et formellement ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de diligence, de confraternité, de professionnalisme et de déférence envers les

organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 8, 23, 24, 29, 36, 44, 67, 69 et 70 du Code de déontologie, approuvé par l'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) et la directive déontologique relative au compte de tiers ;

(...)

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, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (...)/2018 ;

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'INTERMEDIAIRE 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 ;

(...)