

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

**Date : 08/10/2019**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD1705**

**Agent immobilier intermédiaire – courtier – absence de compte de tiers – non-collaboration avec l'Institut – honoraires HTVA – mandat par différence – commission à charge des acquéreurs sans informer le commettant – contrat non écrit – publicités sans PEB – absences des mentions obligatoires sur le site de l'agence – collaboration avec un tiers non agréé – déficit de formation professionnelle**

Texte :

(...)

« D(...) »

*En votre qualité de gérant, seul agréé IPI, et responsable déontologique de l'agence immobilière SPRL (...) (pièce 14),*

**1.**

*Entre le 01/01/2007, date de l'entrée en vigueur de la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier et le 13/03/2019, ne pas avoir disposé d'un compte de tiers, et ce alors que vous êtes agréé IPI depuis le 01/03/1995 (articles 28, 29 et 67 de l'ancien Code de déontologie approuvé par l'A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 29, 30 et 66 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) (pièce 3 et annexes 04 et A08 et pièce 10, annexe 06) ;*

**2.**

*Depuis au moins le 01/01/2017 jusqu'au 13/03/2019, avoir utilisé le compte à vue BE(...), que vous considérez comme un compte de tiers, afin de percevoir des acomptes des acquéreurs mais aussi de payer des fournisseurs, comme PROXIMUS ou ENGIE (article 67 de l'ancien Code de déontologie, devenu article 66 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) (pièce 10, annexe 6) ;*

**3.**

*Depuis le 20/12/2018, date à laquelle l'expert (...) vous a demandé par courriel de lui communiquer la copie des extraits bancaires avec communication pour le compte BE(...) pour les années 2017 – 2018 (pièce 3, annexe A08), avoir omis de transmettre intégralement les informations demandées, l'annexe 6 de votre courrier du 14/03/2019 (pièce 10) ne contenant que les opérations bancaires du 20/09/2018 au 02/01/2019 et l'annexe A04 de la pièce 3 ne contenant les extraits bancaires que du 02/01/2018 au 28/11/2018, sans communication (article 44 du Code de déontologie) ;*

**4.**

*Depuis au moins le 22/05/2017, avoir stipulé dans 6 conventions de courtage des honoraires fixés à la différence entre le montant demandé et le montant obtenu avec un forfait minimum*

mentionné hors TVA (pièce 3 annexes A05.1, A11.4, A12.1, A13.1, A18.1, A19.1 et pièce 10, annexe 7), ce qui constitue un honoraire déontologiquement prohibé :

**4.1.** par l'article 65 du Code de déontologie :

« L'agent immobilier courtier (intermédiaire) ne peut stipuler de mode de détermination de ses honoraires qui crée une situation de conflit entre ses intérêts et ceux de son commettant, notamment en stipulant des honoraires correspondant au surplus entre le montant initialement convenu avec son commettant et celui effectivement obtenu de la transaction faisant l'objet de sa mission. » ;

**4.2.** et par l'article 2, 2° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, puisqu'il est mentionné hors TVA alors que selon cette réglementation, le contrat doit mentionner :

« 2° Le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation. Ce tarif est le tarif global, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur. » ;

**4.3.** par l'article VI. 4 du Code de droit économique :

(...)

« Le prix indiqué est le prix total à payer par le consommateur, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur. » ;

**5.**

Depuis au moins le 22/05/2017, dans le cadre de la vente de 6 biens (pièce 3, annexes A05.1 et A05.6 page 5, A11.4, A12.1, A13.1, A18.1, A19.1)

**5.1.** avoir perçu des honoraires des acquéreurs sans qu'une convention particulière entre toutes les parties concernées n'ait été établie à ce propos (pièce 3 page 4, pièce 10 points 5 et 6, et annexe 7 de la pièce 10) ;

**5.2.** et ce alors que vous perceviez également pour ces mêmes ventes une commission de vos commettants (conformément à votre contrat de courtage) ;

(articles 26, 27, 30 et 38 de l'ancien Code de déontologie, devenus les articles 27, 28, 31 et 39 du nouveau Code) ;

**6.**

Depuis au moins le 19/12/2018, avoir mis en vente et affiché dans votre vitrine un immeuble de rapport (...) à 6700 ARLON, sans avoir proposé aux différents propriétaires un projet écrit de convention adapté à l'exercice de la mission, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement de vos honoraires, et sans disposer d'un contrat écrit avec vos commettants

(article 2 de l'A.R. du 12/01/2007, articles VI.2 et VI.3. du Code de droit économique et article 8 du Code de déontologie) (pièce 3 page 3, annexes A07 et A14 et pièce 10, page 2) ;

**7.**

*Les 10/12/2018 et 19/12/2018, avoir publié 6 annonces de mise en vente de biens en vitrine et sur le site internet de l'agence immobilière (annexe A07), sans disposer du certificat PEB ou, à tout le moins, sans indiquer les mentions du certificat PEB, pour les biens suivants :*

- *maison en vente à 135.000 €, 2 façades à (...)*
- *immeuble en vente à 480.000 € : (...)*
- *appartement de +- 90m2 (...)*
- *immeuble (...) à Arlon*
- *duplex neuf de 2 chambres (...)*
- *immeuble de rapport en vente à 280.000 € (...)*

*(pièce 3 page 3 et pièce 10 page 2) (articles 1, 3 et 4 du Code de déontologie);*

## **8.**

*Depuis au moins le 10/12/2018, avoir omis de faire figurer sur le site internet de l'agence les mentions obligatoires en violation de l'article 20 du Code de déontologie ainsi que l'article VI.2, 2° du Code de droit économique :*

- *n° d'entreprise BCE précédé de la mention « TVA BE »,*
- *nom et numéro de contrat d'assurance ;*
- *les coordonnées de l'autorité de surveillance (régularisé depuis le 19/12/2018)*
- *le titre professionnel avec le n° IPI (régularisé depuis le 19/12/2018)*
- *l'indication du pays dans lequel l'agrégation a été octroyée (régularisé depuis le 19/12/2018)*
- *une référence à la déontologie de l'IPI (régularisé depuis le 19/12/2018)*

*(pièce 3 page 3, et annexe A06 et pièces 10 page 2 et pièces 12 et 13) ;*

## **9.**

*Depuis au moins janvier 2018, avoir collaboré avec un tiers non agréé, Monsieur (...), stagiaire refusé par la Chambre exécutive le 14/11/2010 (pièce A17), qui a été votre employé du 01/04/2016 au 30/09/2017 (pièce 10, annexe 10), comme l'attestent les faits suivants :*

- *le 15/01/2018, vous lui avez transféré, depuis le compte BE(...), la somme de 13.100 € correspondant à l'acompte versé le même jour par Monsieur (...) pour l'achat de son appartement (...) à 6700 ARLON (pièce 3, annexe A04) ;*
- *le 14/05/2018, vous avez transféré à Monsieur (...), depuis le compte BE(...), que vous considérez comme compte de tiers, la somme de 1200 € (pièce 3, annexe A04) ;*
- *le 17/05/2018, vous demandez à l'Etude du Notaire (...) « la liste des compromis dressés par le bureau (...) SPRL pour compte de la SA (...) visant à vendre les différents biens repris dans l'immeuble (...) » ; l'Etude du Notaire vous indique « qu'il n'existe pas de mandat signé entre la SPRL « (...) » et la S.A. (...) » pour la vente de ses appartements et que « Monsieur (...) m'a indiqué que c'est lui qui s'est chargé (et se charge toujours) des ventes effectuées par la S.A. (...). » (annexe A15 de la pièce 3) ;*

- Le 10/01/2019, Monsieur (...) vous communique un échange de mails daté du 10/04/2018 concernant la vente « SA (...)» (pièce 3 annexe A15) ;
- le 17/01/2019, Monsieur (...) vous envoie une attestation de votre client, Monsieur (...), de la société S.A. « (...)», précisant que l'acompte versé par Monsieur (...) lui a bien été restitué par Monsieur (...) (pièce 3, annexe A15.1.) ;
- le 14/03/2019, vous répondez à l'assesseur que « les PEB n'avaient pas été demandés par mes soins. Maintenant, si la mention de la catégorie allouée du PEB n'était pas indiquée, c'est à imputer à Monsieur (...) qui s'occupait exclusivement de ce dossier. » (pièce 10, « point 3 vente (...)»)

(articles 1 et 22 du Code de déontologie) ;

## **10.**

Entre le 01/01/2017 et le 31/12/2018, n'avoir suivi aucune formation professionnelle alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, avant l'entrée en vigueur du nouveau Code de déontologie le 30/12/2018, au moins 10 h de formation permanente en moyenne par année civile, calculée sur une période de deux ans (pièce 11 et pièce 10 dernière page du courrier du 14/03/2019) (article 36 du Code de déontologie du 27/09/2006, devenu l'article 37 du nouveau Code de déontologie) ;

## **D7700**

## **11.**

En avril 2019, avoir entamé une mission de vente de la maison de deux ex-époux, Madame (...) et Monsieur (...), effectué une visite puis reçu une offre d'un candidat-acquéreur, Monsieur (...):

**11.1.** sans disposer du certificat PEB de ce bien ;

**11.2.** sans avoir proposé aux deux propriétaires un projet écrit de convention adapté à l'exercice de la mission, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement de vos honoraires, et sans disposer d'un contrat écrit avec vos commettants ;

(article 2 de l'A.R. du 12/01/2007, articles VI.2 et VI.3. du Code de droit économique et articles 1 et 8 du Code de déontologie) (pièces 2, 5,7 et 8) ;

**Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de diligence, d'information, de loyauté, dignité, de délicatesse, de formation et avoir violé :**

- les articles 1, 3, 4, 8, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 36, 38, 44, 65 et 67 du Code de Déontologie approuvé par AR du 27/09/2006 (articles 1, 3, 4, 8, 20, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 39, 44, 65 et 66 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018),
- 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 (devenue depuis le 30/12/2018 la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 29, 66 et 68 du Code de déontologie),

- *les articles 2 et 2.2° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers,*
- *et les article VI.2., VI.3. et VI.4. du Livre VI du Code de droit économique.*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure dont notamment la plainte (D...) et le rapport de l'expert désigné par l'Assesseur juridique ainsi que les pièces recueillies par lui (D...) et dont certains éléments sont repris dans la convocation et auxquels la Chambre renvoie ici expressément, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 20/05/2019 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de diligence, d'information, de loyauté, de dignité, de délicatesse, de formation, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé :

- les articles 1, 3, 4, 8, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 36, 38, 44, 65 et 67 du Code de Déontologie approuvé par AR du 27/09/2006 (articles 1, 3, 4, 8, 20, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 39, 44, 65 et 66 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018),
- 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 (devenue depuis le 30/12/2018 la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 29, 66 et 68 du Code de déontologie),
- les articles 2 et 2.2° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers,
- et les article VI.2., VI.3. et VI.4. du Livre VI du Code de droit économique.

### **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 et majeure 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 ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- la période durant laquelle les fait ont été commis ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement ;
- les conséquences et risques encourus pour les consommateurs ;

- l'atteinte aux confrères et à la réputation de la profession d'agent immobilier;
- le manque manifeste de professionnalisme et la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;

Compte tenu de ces éléments, 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 1 à 11 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 20/05/2019 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION de la colonne des intermédiaires et de celle des syndics 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<sup>er</sup>, 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. »*

(...)