

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 8/10/2019

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1710

Courtier – agent immobilier intermédiaire - prête nom – collaboration tiers non agréé IPI – non supervision agence – absence de compte de tiers - manquement aux articles 1, 3, 4, 12, 22, 23, 29, 30, 45 et 66 du Code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de gérante et responsable déontologique depuis le 28/08/2018 des agences (...),

1.

Avoir couvert les activités de Monsieur (...), employé mais réel dirigeant de (...), en lui laissant utiliser votre numéro IPI comme en atteste :

- *Le fait que vous n'avez pas accès au compte tiers ni au compte à vue de (...) et de la sorte ne sachiez justifier diverses opérations opérées sur ces comptes, notamment avec les communications « avance », « remboursement », « dépôt self prêt familial » (dossier expert pièce 1 rapport expert p. 6 à 8 et pièce A25) alors que Monsieur (...) était seul mandataire de ces comptes (voir votre propre témoignage - dossier expert pièce A04 et pièce A09) ;*
- *Le fait que vous ne possédez pas de parts sociales alors que 99% sont détenues par Madame (...), épouse de Monsieur (...) et 1% par Monsieur (...) (dossier expert pièce A07) ;*
- *Le fait que vous n'avez pas supervisé les activités de l'agence (voir grief 2) ;*
- *Le fait que vous avez identifié un stagiaire IFAPME comme responsable anti-blanchiment (voir votre propre témoignage - dossier expert pièce A04) ;*
- *Les échanges de mails entre Monsieur (...), qui signe comme directeur, et Monsieur (...) de l'agence (...) dans lequel ce dernier évoque une réunion « en tes bureaux » (D7641 pièce 2.24) ;*
- *Un e-mail de Monsieur (...) du 28/09/2018 dans lequel il écrit au Dépistage : « Monsieur (...) passe la main à son patron Monsieur (...) » (...) « Monsieur (...) me signale qu'il doit également rémunérer son apporteur d'affaire Madame (...), laquelle est également son employée (...) » (D7641 pièce 2.23) ;*
- *Le fait que votre propre établissement principal et votre adresse privée soient situés au Luxembourg ;*
- *Le fait que Monsieur (...) a repris des parts sociales dans la société suite à son licenciement (e-mail de Madame (...) - procédure commune pièce 2) et qu'il est redevenu gérant (votre mail du 21/06/2019 à Madame (...) - procédure commune pièce 2.1).*

Avec la circonstance aggravante que vous avez été rémunérée de 750 € / mois pour cette utilisation de votre numéro IPI, comme en témoigne Monsieur (...) (dossier expert pièce

A04) ainsi que vos factures communiquées par Madame (...) (procédure commune pièce 2.3) ;

2.

Ne pas avoir supervisé les activités des agences (...), ni de son personnel, avec les circonstances aggravantes,

- a. que cela a permis à Monsieur (...) de, notamment, détourner des fonds de l'ACP (...) (opérations des 14/01/19 et du 5/02/19 de l'ACP (...) pour un montant total de 160.000€ avec comme communication «(...) tiers villa (...)») (D... pièce 3.2) et des garanties locatives pour un montant de plus de 25.000 € (D... pièce 3.1) ;
- b. qu'à plusieurs occasions les agences (...) ont travaillé sans disposer de mandats ni de peb (notamment dossier expert pièces A31 à A33) ;
- c. que vous tentez de donner une fausse apparence de régularisation en licenciant Monsieur (...) suite à votre audition par l'expert (...) alors que Madame (...), épouse de Monsieur (...), possède 99% des parts sociales et que vous n'en possédez aucune (dossier expert pièce A23) .

3.

Ne pas posséder de compte tiers alors que vous êtes inscrite à l'IPI comme titulaire courtier (dossier expert pièce A23).

4.

Avoir laissé pendant plus de 7 mois depuis votre nomination comme gérante, le n° IPI de Monsieur (...) apparaître sur les vitrines des agences de Waterloo et d'Etterbeek (dossier expert pièce A21). »

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse, de probité, de diligence, de loyauté et de confraternité et avoir violé :

- les articles 1, 3, 4, 8, 12, 22, 23, 28, 29 et 67 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018) et les articles 1, 3, 4, 12, 22, 23, 29, 30, 45 et 66 du nouveau Code de déontologie (approuvé par l'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 ;
- l'article 2 de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers. »

(...)

II. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, et notamment du rapport et du dossier de l'expert dont certains éléments sont repris dans la convocation et auxquels la Chambre renvoie ici expressément, que les griefs reprochés à

l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 09/07/2019, l'appelée ayant notamment et principalement servi de prête-nom à la société (...) et à ses membres et actionnaires ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de diligence, de loyauté et de confraternité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et elle a violé :

- les articles 1, 3, 4, 8, 12, 22, 23, 28, 29 et 67 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018) et les articles 1, 3, 4, 12, 22, 23, 29, 30, 45 et 66 du nouveau Code de déontologie (approuvé par l'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 ;
- l'article 2 de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers.

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'appelée que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier/syndic ne peuvent être à ce point bafouées ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- la période durant laquelle ils 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 graves 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 caractérisé dont elle 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 ;

V. DE L'EXECUTION PROVISOIRE :

Compte tenu de la nature, de l'ampleur et de la gravité des faits, du comportement injustifié de l'appelée tel qu'il apparaît à présent des éléments des dossiers et du risque de récidive dans son chef, il convient de conférer à la présente décision un caractère exécutoire nonobstant tout recours ;

PAR CES MOTIFS,

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'appelée (...), les griefs 1 à 4 à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 09/07/2019 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée (...), 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 ;

A l'unanimité du Président et de ses membres, déclare la présente décision **immédiatement exécutoire nonobstant tout recours** ;

Enfin, la Chambre exécutive indique et/ou rappelle à l'appelée 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. »

(...)