

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

**Date : 30/09/2020**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1801**

**Agent immobilier intermédiaire – collaboration tiers non agréé - concurrence déloyale – non supervision d'agence – mauvaise utilisation du compte tiers – rétention d'acompte - défaut de formation – violation des articles 1, 3, 4, 22, 23, 29, 31, 32, 34, 37 et 66 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) et de 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.**

Texte :

(...)

**D(...)**

**« 1.**

*Depuis le 22/12/2016, date à laquelle vous avez constitué la SPRL (...) avec Monsieur (...) (détenteur de l'intégralité des parts sociales à l'exception d'une part qui vous a été cédée en date du 01/02/2019 (pièce 7.A10 et A11)), avoir collaboré avec un tiers non agréé IPI, à savoir, Monsieur (...), co-gérant puis gérant et, à ce titre, conformément à l'article 10§2 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier, présumé de manière irréfragable exercer la profession à titre indépendant, qui a posé des actes d'agent immobilier, comme en attestent les éléments suivants :*

*Monsieur (...) :*

- a) vous a assisté dans votre audition avec Monsieur (...) à qui vous « laissez la parole » concernant la question relative à la plainte D(...) (pièce 7.A06) ;*
- b) négocie des termes et délais pour l'agence avec l'Etude du Notaire (...) (pièce 6) ;*
- c) est le seul à avoir accès au compte de tiers de l'agence immobilière étant le seul signataire du document d'ouverture de compte (pièces 3 et 7.A08) ;*
- d) continue à envoyer des courriels au nom de l'agence immobilière après que vous ayez démissionné comme gérant en parlant de « son agence » ; (pièce 6)*
- e) suivant votre déclaration à l'expert (...), exerce les activités suivantes au sein de l'agence: « Directeur d'agence ; la comptabilité ; à l'occasion, visites » (pièce 7.A06) ;*
- f) signe seul les factures (pièces 7, A18.2 et A19.3) ;*
- g) signe les contrats en sa qualité de gérant (pièce 7, A.15.1, A.16.1, A17.1, A18, A19, A20.1, A.21.1, A22.1) mais également signés par Monsieur (...), stagiaire agréé, et par vous, où il apparaît que Monsieur (...) signe également à vos côtés avec la mention « Pour » (pièce 7 A14.1 et A23.1) laissant croire que vous n'êtes pas présent lors de la signature étant donné que :*
  - les contrats sont signés hors de l'agence et que vous déclarez « je passe à l'agence pour signer les documents » (pièce 7, A06)*
  - vous avez signé une copie de contrats signés au préalable par les autres parties (pièce 7, A17.3, A18, A19.3) ;*
  - le contrat objet de la plainte D(...) n'est pas signé par vous (pièce 3.3)*

**(articles 1, 3, 4 et 22 du Code de déontologie) :**

**2.**

Depuis le 22/12/2016, date à laquelle vous êtes devenu co-gérant de la SPRL (...), seul agréé IPI, afin de permettre à cette société d'exercer notamment les activités d'une agence immobilière (pièce 7, A11), avoir donné l'apparence d'exercer un contrôle sur cette société alors qu'en réalité vous l'avez laissée sous le contrôle et la direction de Monsieur (...), non agréé IPI, mais gérant de cette société en sorte que, conformément à l'article 10§2 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier, il est présumé de manière irréfragable exercer la profession à titre indépendant, laissant ainsi la fausse apparence d'exercer personnellement ou de diriger effectivement l'activité d'agent immobilier de cette agence et avoir ainsi manqué à votre obligation d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous deviez répondre (pièce 3 et 6) **(articles 1, 3, 4, 22 et 23 du Code de déontologie) :**

**3.**

**3.1.** Entre le 02/08/2019 et le 30/06/2020, avoir permis que le compte tiers (...) de la SPRL (...) soit en réalité utilisé comme un compte courant de l'agence, ainsi que l'indiquent les différentes communications des débits et virements vers (pièce 7, A07) :

a) des fournisseurs et Madame (...), employée (pièce 7, A09) :

- ONSS	02/09/19	-9.641,04 €
- VLAN	02/09/19	-372,32 €
- (...)		
- PROXIMUS	02/09/19	-252,43 €
- ANNUAIRE	02/09/19	-484,00 €
- (...)		
- PRESS WEB	06/09/19	-495,10 €
- IMMOWEB	06/09/19	-340,01 €
- ONSS	09/09/19	-238,45 €
- VLAN	09/09/19	-121,00 €
- (...)		
- (...)	09/09/19	-480,00 € (fiduciaire luxembourgeoise)
- ONSS	11/09/19	-981,02 €
- TEAM RC	20/09/19	-5.795,20 € (précompte)
- PROXIMUS	08/10/19	-212,43 €
- ONSS	09/01/20	-426,00 €
- AXA	09/01/20	-409,75 €
- (...)		
- (...)	06/02/20	-1.000,00 € (solde salaire)
- (...)	20/02/20	-800,00 € (acompte sur salaire)
- (...)		
- (...)	06/04/20	-79,11 € (salaire)
- (...)		
- BASE	26/06/20	-423,22 €

b) la rémunération de Monsieur (...), stagiaire IPI (pièce 7, A04) :

- 1.400 € le 06/09/19
- 10,00 € le 04/12/19
- 300,00 € le 17/12/19

- 200,00 € le 24/12/19
- 500,00 € le 06/02/20
- 1.500 € le 10/02/20
- 1.500 € le 12/03/20

c) des versements repris avec en communication « loyer », alors que Monsieur (...) a déclaré que l'agence ne faisait pas de gestion privative :

- 608,12 € les 04/12/19, 06/01/20, 04/02/20, 05/03/20, 06/04/20, 06/05/20 et 04/06/20 à Monsieur (...) s'agissant suivant la déclaration de Monsieur (...) du propriétaire de l'appartement qu'il occupe personnellement (pièce 7) ;
- (...) pour 1.045 € (09/09/19, 09/01/20)
- (...) pour 538,75 € (16/12/19, 10/02/20)
- (...) pour 853,12 € (07/01/20, 04/02/20, 05/03/20)
- (...) pour 826,00 € (08/01/20, 06/02/20, 06/05/20)
- (...) pour 700,00 € (10/02/20, 10/03/20, 17/04/20, 18/05/20, 09/06/20) ;

d) des versements fait sur le compte ouvert au nom de Monsieur (...) sans pouvoir apporter de justificatifs :

- 8.000 le 21/08/19 (...facture 2017)
- 300 le 03/09/19 (acompte facture (...))
- 2.468,85 le 05/09/19 (facture ...2018)
- 900 le 20/09/19
- 940 le 03/10/19
- 400 le 14/10/19
- 110 le 06/11/19
- 400 le 12/11/19
- 200 le 12/11/19
- 4.877 le 25/11/19 (bordereau d'achat bois)
- 550 le 06/12/19
- 420 le 09/12/19
- 120 le 17/12/19
- 50 le 31/12/19
- 1.500 le 10/01/20
- 1.500 le 10/02/20 (acompte (...))
- 850 le 20/02/20
- 140 le 25/02/20
- 220 le 02/03/20
- 150 le 03/03/20
- 600 le 09/03/20
- 1.500 le 12/03/20 ((...) acompte)
- 500 le 02/04/20
- 150 le 03/04/20
- 870 le 07/04/20
- 150 le 21/04/20
- 5.000 le 26/05/20
- 160 le 04/06/20
- 1.600 le 26/06/20
- 1.600 le 30/06/20

e) votre propre rémunération :



- 3.000 le 12/09/2019
- 4.000 le 24/12/2019

**3.2.** Avec la circonstance aggravante que suite à la signature d'un compromis en date du 17/06/2020 (pièce 7. A17.3), l'acquéreur a versé sur le compte tiers un acompte de 22.000 € par un premier versement de 14.000 € le 25/06/2020 et un second versement de 8.000 € le 30/06/2020 (pièce 7.A07), acompte devant être bloqué jusqu'à la réalisation de la condition suspensive d'une durée maximum de 6 semaines, et qu'à la date du 30/06/2020, le compte tiers présente un solde de 36,88 € (pièce 7, A.07) ;  
**(articles 1, 29, 31, et 66 du Code de déontologie, ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier)**

#### 4.

Dans le cadre de la vente d'une maison sise rue (...) (pièce 3.1.), depuis le 18/06/2020, date de la signature de l'acte authentique, avoir omis de transférer à l'étude du notaire (...) la somme de 28.700 € (correspondant à l'acompte perçu et à votre commission payée une seconde fois indûment par l'étude notariale), malgré leurs différents courriels de rappel et ce alors que votre agence leur a envoyé plusieurs fausses preuves de versement :

- une capture d'écran d'un virement de 21.360 € envoyée par Madame (...) le 18/06/2020 ;
- une preuve de versement de 27.000 € envoyée par Mme (...) le 25/06/2020 ;
- Monsieur (...) a affirmé à la comptable de l'Etude du notaire avoir versé 28.000 € le 28/06/2020 ;

**(articles 1, 30, 31 et 32 du code de déontologie)**

#### 5.

Entre le 01/01/2019 et le 31/12/9, n'avoir suivi que 4h de formation professionnelle alors que alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre 10h de formation par colonne et que vous êtes inscrit uniquement sur la colonne intermédiaire avec la circonstance aggravant que vous êtes maître de stage de Monsieur (...) Maxime, stagiaire IPI. **(Article 37 du code de déontologie)**

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

**-les articles 1, 3, 4, 22, 23, 29, 31, 32, 34, 37 et 66 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018)**

**- 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.**

En vertu de l'article 52 § 2 de l'arrêté royal du 20/07/2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, l'assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive a décidé, en raison de l'urgence, d'écourter le délai de convocation de 30 jours.

L'urgence résulte en l'espèce de ce qu'il ressort des dossiers que :

- les faits qui vous sont reprochés sont graves ;
- le dossier D(...) révèle que votre gestion vous empêche de restituer à l'Etude du Notaire (...) une somme de 28.700 €, depuis le 18/06/2020 ;
- cette situation risque d'avoir des conséquences négatives pour les consommateurs ;

- le compte tiers (...) de la SPRL(...)est débité par différents virements et retraits, révélant que ce compte de tiers est en réalité utilisé comme un compte courant de l'agence et présentait le 30/06/2020 un solde de 36,88 € (pièce 7, A.07) ;
- ;
- Monsieur (...) se comporte comme le parton de l'agence, que vous ne supervisez pas correctement ; »

(...)

### III. 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 au cours de laquelle l'appelé a reconnu leur matérialité et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 07/08/2020 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelé d'avoir collaboré avec un tiers non agréé par l'Institut pour exercer la profession d'agent immobilier en la personne de (...) ;

Il ressort du rapport de l'Expert (...) du 30 juillet 2020 (v. pièce 7) et notamment des constatations et vérifications opérées par lui et reprises ci-dessus dans le libellé du grief 1 sous a) à g) auquel il est ici expressément renvoyé, ainsi que de l'examen de la convention de cession de l'activité immobilière du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (v. dossier de pièces déposé par l'appelé - pièce 16) que cette collaboration est démontrée, l'appelé de reconnaître lui-même à l'audience qu'il était conscient que le sieur (...), qui avait repris ses activités d'agent immobilier contre paiement d'une somme de (...), a utilisé son numéro IPI ;

2. Par identité de motifs tels que retenus ci-dessus pour le grief 1, le grief 2 est aussi avéré ;

3. Les griefs repris sous 3 relatifs à une utilisation totalement irrégulière du compte de tiers et qui sont matériellement établis comme il résulte encore des constatations effectuées par l'Expert (...), est la résultante des manquements repris ci-dessus sous 1 et 2 ;

4. Les griefs visés ci-dessus sous 4, à savoir la rétention d'un acompte de 28.700,00€ et les fausses affirmations de versements qui ont suivi, sont également établis comme il ressort de l'examen de la plainte et de ses annexes (v. pièce 3) ;

5. Enfin, il ressort du relevé des formations professionnelles repris en pièce 2 du dossier que l'appelé n'a pas rempli ses obligations à cet égard pour l'année 2019 puisqu'il n'a suivi que 3h00 (et non 4h00) au cours de cette année ;

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

- les articles 1, 3, 4, 22, 23, 29, 31, 32, 34, 37 et 66 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) ;

- 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.

(...)

#### **V. DE L'EXECUTION PROVISOIRE :**

Compte tenu de la nature et de la gravité des faits, de leur nombre, du comportement peu scrupuleux et injustifié de l'appelé tel qu'il apparait 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,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement 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 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 07/08/2020 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION DES COLONNES DES INTERMEDIAIRES ET 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, à l'unanimité du Président et de ses membres, déclare la présente décision **exécutoire nonobstant tout recours** ;

(...)