

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 05/01/2020

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1835

Agent immobilier syndic – détournements de fonds – enrichissement personnel – nombreuses carences professionnelles – honoraires hors TVA - mentions légales - Absence des devoirs d'information, de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité, de confraternité et violation des articles 1, 20, 37, 68, 69, 78, 81, 84 et 86 du Code de déontologie, articles VI.2 du livre VI du Code de droit économique et 1129 du Code civil

Texte :

(...)

« **D(...)** »

1.

En votre qualité d'ancien gérant et responsable déontologique de la (...), ayant au moment des faits son siège à (...), ancien syndic de l'association des copropriétaires (...), avoir omis d'exercer votre mandat avec diligence et avoir ainsi mis en péril le fonctionnement de la copropriété et notamment :

- *Avoir prélevé le 17/09/2019 un montant de 15.000 € sur le compte de l'ACP sans justifications et transféré ce montant sur votre compte personnel (D(...)) pièce 4) avec les circonstances aggravantes que :*
 - a) *vous avez le même jour, en vue de pouvoir prélever ce montant, transféré 10.000 € du fonds de réserve sur le compte du fonds de roulement de l'ACP, sans son autorisation préalable ;*
 - b) *le remboursement de ce prélèvement a été effectué le 20/03/2020 par la (...) ayant repris la gestion de la (...) à la date du 01/10/2019 ;*

D(...)

2.

En votre qualité d'ancien gérant et responsable déontologique de la (...), ayant au moment des faits son siège à (...), avoir prélevé avant le 01/09/2019 sur les comptes des différentes ACP dont vous aviez la gestion un montant total de 229.953,93 € (D(...)) pièce 5) suite à des problèmes de trésorerie et sur une période de 5 ans, montant que vous déclarez avoir remboursé suite à la vente de la (...), ce que vous avez reconnu lors de votre audition par l'expert (...) (pièce 2, annexe A03, R1).

3.

En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la SPRL (...) ayant son siège à (...):

3.1. avoir exercé votre mission sans mandat signé pour l'ACP (...) et n'avoir fourni que la dernière page du contrat pour la gestion privative de 5 biens (pièce 2, annexe A15, A17, A26, A27 et A31)

3.2. avoir fait signer à vos commettants, un contrat de gestion privative, comprenant une mission d'intermédiaire de location, qui viole l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers et, notamment :

- article 2.2° : honoraires et indemnités mentionnés hors TVA dans les contrats de gestion ;
- article 2,10° : absence de mention de la date et l'adresse de l'endroit où le contrat est conclu ;

et tel que relevé par l'expert (...) dans son rapport du 03/11/2020 (pièce 2) de la manière suivante :

- Sur les 16 contrats complets communiqués, 13 indiquent des honoraires hors TVA (annexes A13, A14, A16, A18, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A28, A29 et A32).
- (...)
- Pour les 04 GP suivantes, l'adresse du commettant manque et le contrat n'est pas daté (GP (...)) – annexes A19, A23, A24, A29 et A32.
- Pour les 02 GP suivantes, contrats non datés (GP (...)) – annexes A22 et A26.

3.3. le 31/12/2018, avoir fait signer à votre commettant, un contrat exclusif de régisseur, comprenant une mission d'intermédiaire de location, qui ne contient pas l'adresse exacte du bien dont la gestion privative vous est confiée (pièce 2 annexe A18) (**Code de droit économique livre VI article VI.2., article 1129 du Code civil « Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce » et article 1 du Code de déontologie**) ;

4.

Depuis au moins le 02/10/2020, être resté en défaut de mentionner sur votre site internet (...) les mentions obligatoires légales (article XII.6. du Code de droit économique) et déontologiques (article 20 du nouveau Code de déontologie) (pièce 2 annexe A11):

- numéro d'entreprise ;
- coordonnées de l'autorité de surveillance ;
- le titre professionnel suivi du numéro IPI ;
- l'indication selon laquelle l'agrément a été octroyé en Belgique ;
- une référence à la déontologie de l'IPI.
- le nom de l'entreprise d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance.

5.

En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la (...) ayant son siège à (...), avoir prélevé sur les fonds de réserves de plusieurs ACP sans autorisation préalable de l'AG en vue de payer des fournisseurs des dites ACP tel qu'établi par le rapport de l'expert (...) daté du 03/11/2020 (pièce 2) de la manière suivante :

- « ACP (...) le compte destiné au fonds de réserve est utilisé notamment pour payer une facture (n°2019-033) à la (...) pour un montant de 329,55 € (opération 02/09/2019 – annexe A33.1)
- Pour l'ACP (...) alors que le solde du compte courant est de 2.739,04 € au 31/12/2019, des versements ont été faits en faveur de fournisseurs pour un montant total de 6.172,85 € dont notamment une facture de 1.065 € en faveur de la (...) entre le 01/01/2020 et le 29/01/2020. En date du 20/01/2020, une provision de 5.000 € provenant du fonds de réserve est versée pour permettre le paiement des divers fournisseurs.
Les 5.000 € ont été remboursés au compte du fonds de réserve en date du 09/03/2020 (annexe A33.2).
- Mêmes opérations entre le 19/03/2020 et le 14/04/2020 avec une provision venant du fonds de réserve de 2.000 € le 02/04/2020 et le montant remboursé le 08/05/2020 (annexe A33.3).
- Mêmes opérations entre le 07/07/2020 et le 14/07/2020 avec une alimentation du compte via le fonds de réserve de 5.000 € le 13/07/2020 et 2.000 € le 13/07/2020.
La somme de 7.000 € est remboursé au fonds de réserve le 18/08/2020 (annexe A33.4). »

Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité, de confraternité et avoir notamment violé :

- les articles 1, 20, 37, 68, 69, 78, 81, 84 et 86 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018)
- 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
- l'article VI.2 du livre VI du Code de droit économique
- l'article 1129 du Code civil

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 que :

- les faits qui vous sont reprochés sont graves ;
- une interdiction temporaire d'exercer la profession fondée sur l'article 20 § 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier vous a été notifiée en date du 01/10/2020 ;
- vous avez reconnu avoir effectué des versements des comptes des ACP sur votre compte personnel sans justificatif ou accord préalable et qu'à ce jour vous détenez encore des ACP dans votre portefeuille ; »

A l'audience publique du 15/12/2020, l'appelé n'a pas comparu, ni personne pour lui ; l'assesseur juridique a été entendu ; les débats ont ensuite été clôturés et l'affaire a été mise en délibéré;

Sur quoi, après en avoir délibéré,

I. PROCEDURE

Le délai de convocation légal de 30 jours a été abrégé et réduit à 26 jours à l'initiative de l'Assesseur juridique suppléant estimant qu'il y avait urgence à examiner les griefs invoqués aux motifs que les faits reprochés sont graves et que l'appelé a reconnu avoir effectué des versements des comptes des ACP sur son compte personnel sans justificatif ou accord préalable et qu'il détenait encore des ACP dans son portefeuille.

L'abréviation du délai de convocation est justifiée par les motifs invoqués par l'Assesseur juridique dans la convocation du 19/11/2020 et que la Chambre fait siens ici ;

En conséquence la convocation du 19/11/2020 est régulière et la Chambre exécutive est valablement saisie ;

A l'audience du 15/12/2020, l'appelé n'a pas comparu ni personne pour lui ; partant, il sera statué par défaut à son égard ;

II. RECEVABILITE DES POURSUITES

Les poursuites disciplinaires engagées à l'encontre de Monsieur (...) sont recevables, aucun moyen n'ayant été soulevé à cet égard et ne paraissant devoir l'être d'office ;

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces 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 19/11/2020 ;

En effet, il ressort de tous les documents et éléments recueillis par l'Expert (...), qu'outre des fautes et carences résultant d'un défaut majeur de compétences et de connaissances professionnelles dans son chef telles que visées aux griefs 3, 4 et 5, l'appelé a surtout commis des manquements très graves liés à la gestion des fonds des ACP dont il était le syndic et visés sous les griefs 1 et 2 et, notamment, des détournements de ces fonds à son profit et/ou celui de sa société pour une somme totale de 248.920,00€ (229.953,93 € + 18.966,06 €), ce qu'il a d'ailleurs reconnu dans son audition par l'Expert du 21 octobre 2020 (v. pièce 2, annexe A03) ;

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

- les articles 1, 20, 37, 68, 69, 78, 81, 84 et 86 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018),
- 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,
- l'article VI.2 du livre VI du Code de droit économique,
- l'article 1129 du Code civil ;

(...)

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 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,

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 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 19/11/2020 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 ;

(...)