

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/01/2021

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1816

Agent immobilier intermédiaire – absence de compte de tiers – utilisation d'argent liquide – non supervision d'agence – honoraires hors TVA – honoraires par différence - conventions non conformes – absence de PEB – absence de collaboration avec l'IPI - devoirs de probité, de diligence, d'information, de loyauté, de délicatesse, de dignité et déférence à l'égard de l'Institut – violation des articles 1, 3, 4, 8, 12, 20, 21, 28, 29, 44 et 65 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018), des articles 1, 3, 4, 8, 12, 20, 21, 29, 30, 44, 45 et 65 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), de 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 et de l'article VI.4. du Livre VI du Code de droit économique.

Texte :

(...) :

D(...)

En votre qualité de responsable déontologique de l'agence (...),

1.

Entre le 01/01/2007 (date de l'entrée en vigueur de la directive déontologique relative au compte de tiers) et le 5/11/2019 (date de l'ouverture effective d'un compte de tiers - PC 1 annexe A25), avoir manqué à votre obligation de disposer d'un compte de tiers alors que vous êtes inscrite en tant que titulaire courtier auprès de l'Institut depuis le 1/03/1995 ;

2.

Courant 2019, avoir laissé votre employé, Monsieur (...), encaisser un montant en liquide de 20.000€ (D(...)) - PC 1 annexe A02 audition R5), somme qui se trouvait encore au moment de votre audition du 27/01/2020 entre vos mains.

3.

Ne pas avoir supervisé votre agence et l'avoir laissée entre les mains Monsieur (...), employé à temps partiel (PC 1 annexe A06), comme en atteste :

- *Le fait que c'est Monsieur (...) qui signe le contrat de travail pour l'engagement de Madame (...) au nom de la SPRL (...) (D(...) pièce 4) ;*
- *Le fait que Madame (...) déclare dans sa plainte (D(...) pièce 6) : «Tous les contacts, je les avais avec (...) et je n'ai vu (...) qu'une seule fois ».*
- *Les plaintes D(...), D(...) et D(...) qui ne mentionnent l'intervention que Monsieur (...).*

4.

Avoir fait signer à vos commettants des conventions de courtage notamment les :

- 19/10/2019 (PC 1 annexe A13.1)
- 1/10/2019 (PC 1 annexe A14.1)
- 30/07/2019 (PC 1 annexe A15.1)
- 16/11/(2019) (PC 1 annexe A16.1)
- 25/09/2018 (PC 1 annexe A17.1)
- 16/10/2019 (PC 1 annexe A18.1)
- 14/02/2019 (PC 1 annexe A19.1)

qui violent l'article 20 du Code de déontologie ainsi que l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers et, notamment :

- *l'article 2,2° : honoraires mentionnés hors TVA ;*
- *l'article 2,10° : absence de mention de l'adresse exacte de l'endroit où le contrat est conclu ;*
- *l'article 2,11° : clause de rétractation abusive : sept jours ouvrables alors que les contrats sont signés hors de l'agence ;*
- *l'article 2,12° : absence de mention sur la manière dont l'agent immobilier informe le consommateur de l'exécution de sa mission ;*
- *absence de mention de votre adresse exacte, de votre n° IPI ainsi que du nom et du numéro de la police d'assurance.*

5.

Avoir stipulé dans une convention de courtage du 30/07/2019 que vos honoraire seraient fixés à 3% + TVA en cas de vente au prix annoncé de 160.000 € et que le surplus au-dessus de ces 160.000€ serait divisé en deux parts égales nettes, ce qui constitue un honoraire déontologiquement prohibé (PC 1 annexe A15.1) ;

6.

Ne pas disposer de convention de courtage ni de convention de collaboration pour un bien à vendre à (...) à 645.000 € (PC 1 annexe A12) et un bien en location sis à (...) à 1850 € (PC 1 annexe A20) ;

7.

Courant 2019 et 2020, avoir diffusé des publicités sur Immoweb pour la mise en vente ou location de nombreux biens sans mentionner le certificat de performance énergétique (PEB), comme en atteste les impressions du 22/10/2019 et du 24/01/2020 (PC 1 annexes A12 à A14, A18 à A22) ;

8.

Être resté en défaut de répondre aux courriers ordinaire et recommandé de l'assesseur juridique du 2/03/2020 (PC 3) ainsi qu'au courriel du 3/04/2020 (PC 4), vous demandant vos remarques et observations suite au rapport de l'expert.

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

- les articles 1, 3, 4, 8, 12, 20, 21, 28, 29, 44 et 65 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018)*
- les articles 1, 3, 4, 8, 12, 20, 21, 29, 30, 44, 45 et 65 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) ;*
- 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.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 que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 5/08/2020 et à laquelle la chambre renvoie ici expressément ;

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

- les articles 1, 3, 4, 8, 12, 20, 21, 28, 29, 44 et 65 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018)
- les articles 1, 3, 4, 8, 12, 20, 21, 29, 30, 44, 45 et 65 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) ;
- 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.4. du Livre VI du Code de droit économique.

(...)

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'appelée (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 5/08/2020 et repris ci-dessus ;

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

(...)