

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 18/05/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1856

Agent immobilier intermédiaire – collaboration avec un tiers non agréé – compte de tiers – prélèvements sans justification – confusion de patrimoines - non supervision d'un stagiaire - formation permanente - mentions obligatoires – certificat PEB – manquements aux devoirs d'honorabilité, de probité, de diligence, de formation – antécédents disciplinaires

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de co-gérante et de responsable déontologique des trois agences immobilières : (...) (annexes A10 et A11),

1. Compte de tiers

1.1. Agence de (...)

*Entre le 28/01/2019 et le 17/06/2019, avoir viré à deux reprises une somme de 10.000€, avec la communication « avance », de votre compte de tiers BE(...) vers votre compte professionnel BE(...), sans facture correspondante de commission ni document les justifiant, les opérations ayant lieu avant même la signature du compromis au motif que les ventes étaient « parfaites » alors que ces « avances » étaient, pendant cette même période, régulièrement remboursées vers le compte de tiers, ce qui atteste qu'il servait en réalité de trésorerie à l'agence (**rapport de l'expert page 2, pièce 11 et ses annexes, en particulier annexes A02**) ;*

1.2. Agence de (...)

*Entre le 13/08/2018 et le 22/03/2019, avoir viré à de multiples reprises une somme de 5.000€, avec la communication « avance », de votre compte de tiers BE(...) vers votre compte professionnel BE(...), sans facture correspondante de commission ni document les justifiant, les opérations ayant lieu avant même la signature du compromis au motif que les ventes étaient « parfaites » alors que ces « avances » étaient, pendant cette même période, régulièrement remboursées vers le compte de tiers, ce qui atteste qu'il servait en réalité de trésorerie à l'agence (**rapport de l'expert page 3, pièce 11 et ses annexes, en particulier annexes A04**) ;*

1.3. Agence de (...)

Entre le 18/01/2019 et 17/06/2019, avoir viré à de multiples reprises une somme de 10.000€, avec la communication « avance » ou « commission sans TVA » (le 13/08/2018), de votre compte de tiers BE(...) vers votre compte professionnel BE(...), sans facture correspondante

de commission ni document les justifiant, les opérations ayant lieu avant même la signature du compromis au motif que les ventes étaient « parfaites » alors que ces « avances » étaient, pendant cette même période, régulièrement remboursées vers le compte de tiers, ce qui atteste qu'il servait en réalité de trésorerie à l'agence (rapport de l'expert page 3, pièce 11 et ses annexes, en particulier annexes A03) ;

1.4. Agence de (...)

Entre le 13/08/2018 et 24/09/2018, avoir utilisé à plusieurs reprises le compte de tiers BE(...) afin de payer des factures (Allianz, land Rover, (...)), avec la circonstance qu'il a été reconnu qu'il s'agissait d'erreurs de votre fils V(...), commises pendant que vous étiez hospitalisée, mais sans que ces montants n'aient été remboursés vers le compte de tiers à la date du contrôle, le 10/09/2019 (rapport de l'expert page 4, pièce 11 et ses annexes, en particulier annexes A03 et A25 à A25.5.) ;

1.5.

Pour les biens vendus à Ciney (appartement (...)) et Somme-Leuze (habitation de vacances (...)), le compromis n'indique pas que le compte bancaire sur lequel verser l'acompte est un compte de tiers (rapport de l'expert page 6, pièce 11 et ses annexes A16.4 et A17.4.) ;

(articles 28, 29, 67 et 69 du Code de déontologie, devenus les articles 29, 30, 66 et 68 du Code de déontologie du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018, entré en vigueur le 30/12/2018 et directive déontologique relative au compte de tiers)

2.

Entre le 08/01/2019, date à laquelle Monsieur (...) a été omis d'office pour la première fois et le 02/04/2019, date à laquelle il a été réinscrit comme stagiaire,

2.1.

avoir collaboré avec ce tiers non agréé qui a posé des actes d'agent immobilier durant cette période, comme en atteste la plainte de Madame (...), qui a géré seul le dossier de cette cliente dans un premier temps, puis sans réelle supervision, comme en atteste la réponse de votre conseil (pièce 17 point 3),

2.2. manquant également ainsi à votre obligation de superviser votre agence et à vos obligations de maître de stage (articles 1, 3, 4 et 22 du Code de déontologie et article 19 du règlement de stage) (rapport de l'expert page 7, pièce 11 et annexes A07, pièce 6 et ses annexes et pièces 17 et 19) ;

3. PEB

3.1.

Pour le bien sis à (...), avoir mis en vente ce bien sans disposer du certificat P.E.B., qui ne sera émis que le 24/07/2019 alors que l'offre est datée du 26/06/2019 et le contrat est signé le 06/11/2017 (article 1 du Code de déontologie et article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance

énergétique des bâtiments) (rapport de l'expert page 6, pièce 11 et annexes A18, A18.2. et A18.3.) ;

3.2.

Pour quatre biens sélectionnés par l'expert, avoir publié des annonces de mise en vente de biens sans mentionner la catégorie du PEB (article 1 du Code de déontologie et article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments) (rapport de l'expert page 6, pièce 11 et annexes A13, A14, A15 et A16) ;

4.

Entre le 06/04/2019 et le 26/06/2019, avoir fait signer cinq contrats d'intermédiation qui ne contiennent pas l'adresse exacte de l'endroit où le contrat est conclu, laquelle doit être mentionnée manuscritement par le consommateur (article 2,10° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers) (rapport de l'expert page 6, pièce 11 et annexes A13.1., A15.1., A16.1., A20.1. et A21.1.) ;

5.

Entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019, n'avoir suivi que 13h de formation professionnelle alors que :

- à la date du 31/01/2019, vous étiez inscrite aux deux colonnes du tableau des titulaires et vous l'étiez toujours au 01/10/2020 (pièce 20) ;*
- l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre 10 h de formation par année calendrier et par colonne (article 37 du Code de déontologie) ;*
- le 15/10/2019, le service communication a envoyé un courriel à ce propos à tous les membres de l'Institut et l'IPI-mail du 16/10/2019 rappelait les obligations de chaque agent immobilier en la matière (pièce 18) ;*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'honorabilité, de probité, de diligence, de formation, et avoir violé :

- les articles 1, 28, 29, 67 et 69 du Code de déontologie du 27/06/2006 (M.B. du 18/10/2006) pour la période des faits s'étalant jusqu'au 29/12/2018*
- les articles 1, 3, 4, 22, 29, 30, 37, 66 et 68 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) pour la période infractionnelle postérieure au 30/12/2018 ;*
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;*
- l'article 2,10° 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 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;*
- l'article 19 du règlement de stage.*

Avec la circonstance que par :

- sa décision DD(...) du (...)2017, la Chambre exécutive vous a infligé un blâme (pièce 9.2.) ;*
- et par sa décision DD(...) du (...)2019, la Chambre exécutive vous a suspendue pour 6 mois, dont 4 mois avec sursis (pièce 9.2.). »*

(...)

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 leur matérialité a été reconnue par la défense et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelée sont partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 06/10/2020 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelée d'avoir, à plusieurs reprises, entre août 2018 et juin 2019, effectué, d'une part, des prélèvements de sommes forfaitaires de 10.000,00€ et 5.000,00€ de son compte de tiers au profit de son compte professionnel sans justificatif et, d'autre part, utilisé le compte de tiers de l'agence à des fins professionnelles en réglant au moyen de ce dernier plusieurs factures (griefs visés sous 1.1 à 1.4) ;

Il ressort de l'examen du rapport du 1^{er} octobre 2019 de l'Expert requis par l'Assesseur juridique (v. pièce 11 du dossier) que ces prélèvements et paiements n'étaient effectivement pas autorisés au moment de leur accomplissement, ces agissements procédant d'une confusion de patrimoines et constituant en réalité des avances sur honoraires/commissions motivées dans le chef de l'appelée par un manque apparemment récurrent de trésorerie de ses sociétés, ce qui est totalement proscrit dans la mesure où, pour rappel, tant que les commissions ou honoraires ne sont pas exigibles et justifiés par facture, les acomptes et/ou garanties versées par les candidats acquéreurs et qui alimentent le compte de tiers, ne peuvent, comme en l'espèce, profiter à l'agent et/ou servir à couvrir ses frais professionnels, ce qui ici encore conforté par la circonstance que bon nombre de ces « avances » étaient remboursées du compte professionnel vers le compte de tiers ;

Concernant les paiements de factures, comme l'a relevé l'Expert, ils ont de plus été effectués à des dates distantes de 9 mois pour certaines alors que l'appelée ne dépose aucun certificat médical attestant d'une hospitalisation durant une aussi longue période ;

Par ailleurs, le fait que personne n'aurait été préjudicié ne peut en aucune manière justifier son comportement, tout agent immobilier se devant de gérer correctement et de manière transparente les fonds qui, par leur nature, ne lui appartiennent pas ;

2. Quant au grief visé sous 1.5, il est établi dès lors que l'indication d'un numéro de compte doit être, par transparence à l'égard du consommateur, être accompagné de son dénomination ;

3. Les griefs 2.1 et 2.3 ne seront pas retenus au bénéfice du doute aux motifs, d'une part, qu'il ressort de la feuille d'audience relative à la cause concernant le sieur (...) et déposé par l'Assesseur juridique à la demande la Chambre à l'audience du 23 mars 2021 (pièce 44), que selon ce dernier, il était « *possible que Mme (...) ne savait pas* » qu'il était omis de la liste des stagiaires du 08 janvier 2019 au 02 avril 2019, ce qui semble démontrer qu'il ne le lui avait à tout le moins pas indiqué et, de seconde part, que même si l'appelée a l'obligation de contrôler et surveiller son agence et ses membres, il ne lui appartenait pas de continuellement s'assurer que l'intéressé était toujours bien inscrit à la liste des stagiaires et qu'il avait été omis de celle-ci durant une période relativement limitée de 3 mois ;

4. Concernant les griefs visés sous 3 et 4, à l'exception de celui repris sous 3.1 qui n'est pas établi dès lors que l'appelée disposait bien d'un certificat PEB antérieur à la mise en vente du bien (v. pièce 18 du dossier de l'appelée), les griefs pointés sous 3.2 et 4, non contestés, sont établis comme il résulte de l'examen de la pièce 11, annexes 13, 14, 15, 16, 20 et 21 du dossier de procédure ;

5. Enfin, concernant le défaut de suivi de formations professionnelles pour l'année 2019, l'appelée ne peut être suivie dans son argumentation basée sur le principe « non bis in idem » dès lors que la période ici visée, l'année 2019, est différente que celle visée dans les décisions antérieures dont la dernière date d'ailleurs du 1^{er} octobre 2019, soit d'avant la fin de l'année 2019 et concerne une période s'écoulant du 1^{er} janvier 2016 au 5 décembre 2018 (v. pièce 9 du dossier de la procédure) ;

Pour le surplus, les formations que l'appelée a ou aurait suivie en 2019 auprès de « *ED Academy* » ne sont pas agréées par l'IPI et ne sont pas, ni ne peuvent être reconnues et admises par la présente Chambre à défaut pour elle d'avoir notamment des informations concrètes et des renseignements complets sur les programmes et les contenus de ces formations ainsi que sur les formateurs en manière telle qu'il n'en sera pas tenu compte ;

Le grief est donc établi tel que libellé comme il ressort de l'examen des fiches « IPI » et « formation de l'appelée reprises en pièces 1 et 2 du dossier de procédure ;

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

- les articles 1, 28, 29, 67 et 69 du Code de déontologie du 27/06/2006 (M.B. du 18/10/2006) pour la période des faits s'étalant jusqu'au 29/12/2018
- les articles 1, 3, 4, 22, 29, 30, 37, 66 et 68 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) pour la période infractionnelle postérieure au 30/12/2018 ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;
- l'article 2,10° 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 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;
- l'article 19 du règlement de stage ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;

Dit non établi à suffisance les griefs visés sous 2.1, 2.2 et 3.1 et en acquitte l'appelée (...)

Pour le surplus, **dit** établis dans le chef de l'appelée (...), les griefs visés sous 1, 3.2, 4 et 5 à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 06/10/2020 et repris ci-dessus ;

D'une part, **prononce**, du chef des griefs 1, 3.2 et 4, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 9 MOIS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit 5 MOIS, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision ;

Dit que les 4 mois de suspension restant à exécuter le seront du **15 juillet 2021 au 14 novembre 2021 inclus** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période ;

D'autre part, **impose** du chef du grief 5 à l'encontre de l'appelée (...), **l'obligation de suivre pendant 20 heures endéans les 12 mois à dater du prononcé de la présente décision, une ou plusieurs formations** en rapport avec la profession d'agent immobilier (dont compte de tiers et clauses contractuelles) et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;

(...)