

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 05/07/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1884

Agent immobilier intermédiaire – collaboration avec un tiers non agréé IPI - mentions obligatoires – contrat de courtage non conforme à la réglementation – honoraires mentionnés hors TVA - PEB – absence de collaboration avec l'Institut - formation permanente

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de responsable déontologique de la SRL (...) – agences (...) :

1.

Depuis le 09/01/2020, date à laquelle Monsieur (...) a été omis d'office de la liste des stagiaires, n'ayant pas accompli toutes les obligations liées à son statut et ce pour la deuxième fois, ne pouvant dès lors plus être réinscrit à cette liste (pièce 1, annexe A08.2), avoir continué de collaborer avec ce tiers non agréé comme en atteste les éléments suivants :

- a) Monsieur (...) détient 50% des parts et est gérant depuis le 11/01/2012, date de constitution de la société (pièce 1, annexe A06) ;*
- b) Monsieur (...) est désigné comme « Directeur d'Agence » sur la page Facebook de l'agence (...), poste publié le 20/09/2020, soit après son omission d'office (pièce 1, annexe A08), avec comme circonstance que vous mentionnez qu'il s'agirait d'une erreur de votre master franchise et que celle-ci va être corrigée (pièce 4), publication toujours pourtant apparente au 25/03/2021 (pièce 6) ;*
- c) A la date du 25/03/2021, soit plus d'un an après son omission d'office, sur votre site (...) le numéro IPI de Monsieur (...) est toujours mentionné dans les personnes de contact (pièce 7.1) ainsi que dans le modèle de contrat de syndic (pièce 7.2) laissant apparaître qu'il a toujours le pouvoir de s'occuper de la gestion des ACP ;*
- d) Suivant rapport d'inspection dressé par le détective privé de l'Institut (pièce 5 – synthèse), sur la liste des ACP transmises et dont vous avez actuellement la gestion, le numéro IPI de Monsieur (...) apparaît encore sur au moins 24 plaques apposées.*

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

2.

Être resté en défaut de reprendre les mentions obligatoires légales (article XII.6. du Code de droit économique) et déontologiques (article 20 du nouveau Code de déontologie) :

- a) Sur votre site (...) (pièce 7.1) :*
 - le numéro d'entreprise ;*

- le nom de l'entreprise d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance ;
 - les coordonnées de l'autorité de surveillance
 - une référence à la déontologie de l'IPI.
- b) Sur vos documents à en-tête (...), à savoir plusieurs offres d'achat, compromis et factures (pièce 1, annexes A12.3, A12.4, A13.4, A14.3, A14.4, A18.2, A18.3, A18.4, A19.3 et A24.1) :
- Mention de votre numéro d'agrément IPI.

3.

Entre au moins le 17/03/2020 et le 15/10/2020, avoir fait signer aux consommateurs des contrats qui violent l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers et l'article VI.4. du livre VI du Code de droit économique sur les points suivants :

3.1

Le compromis sous annexe A12.4 rédigé par l'agence n'indique pas :

- a) le numéro de compte de l'agence sur lequel l'acompte doit être versé ni que ce dernier est un compte de tiers ;
- b) la provenance des fonds pour le versement de l'acompte (**article 66, §2, de la loi du 18/09/2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces**)

3.2

Avoir fait signer 7 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 (pièce 1, annexes A10.1., A11.1., A14.1., A15.1., A16.1., A17.1. et A19)

3.3

Avoir fait signer à 3 reprises à vos commettants un contrat de courtage reprenant vos honoraires sans mentionner la TVA (pièce 1, annexes A11.1, A12.1, A13.1)

4.

Pour 11 biens sélectionnés par l'expert, avoir publié des annonces de mise en vente :

- a) Reprenant des informations PEB erronées et non-conformes au rapport dressé par le certificateur (pièce 1 annexes A09, A09.2, A11, A11.2, A12, A12.2, A13, A13.2, A14, A14.2, A17) ;
- b) Sans disposer de certificat PEB (pièce 1 annexes A14.2, A14.3, A18.1, A18.2, A19.1, A19.2) avec la circonstance aggravante que vous reconnaissez que pour deux biens le PEB n'a pas été dressé alors que les publicités y relatives reprennent pourtant des mentions légales, de surcroît erronées (pièce 1, annexes A15 et A16)

(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) ;

5.

*Ne pas avoir pleinement collaboré avec l'expert en vous abstenant de répondre à ses nombreuses sollicitations et en ne lui répondant pas avant le 18/01/2021 alors que la première prise de contact a eu lieu par mail du 20/07/2020, à savoir 6 mois plus tôt (mails des 20/01/2020, 25/08/2020, 09/09/2020, 10/11/2020, 03/12/2020 et deux visites de contrôle sans avertissement préalable du 28/10/2020 et du 13/01/2021 aux cours desquels l'expert a pu rencontrer votre collaboratrice en raison de votre absence) (pièce 1 et annexes A02, A20, A21, A22 et A23) (**article 44 du code de déontologie**)*

6.

Depuis votre agrégation au 31/12/2020, n'avoir suivi aucune heure de formation professionnelle agréée, alors que :

- *l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, jusqu'au 29/12/2018, une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile calculée sur 2 ans (article 36 du Code de déontologie du 27/06/2006, M.B. du 18/10/2006)*
- *et, depuis le 30/12/2018, 10h de formation permanente par année calendrier et par colonne (article 37 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018, M.B. du 31/10/2018) ;*
- *au 31/12/2020, vous étiez inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires (pièce 1, annexes A03) ;*
- *le 15/10/2019, le service communication a envoyé un courriel à ce propos à tous les membres de l'Institut (pièce 8) ;*
- *l'IPI-mail du 16/10/2019 rappelait les obligations de chaque agent immobilier en la matière (pièce 8.1) ;*

Avec les circonstances aggravantes que :

- a) *vous êtes maître de stage depuis le 04/10/2011 et qu'actuellement vous vous occupez de former un stagiaire, dont, entre autres, au respect du code de déontologie (pièce 1, annexes A03) ;*
- b) *par courrier du 07/11/2019, l'assesseur juridique vous a laissé un délai jusqu'au 31/12/2020, à savoir plus d'un an, pour suivre 20h de formation par colonne afin de résorber votre déficit pour les années antérieurs et vous n'en avez suivi aucune (pièce 9).*

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

- *les articles 1 et 36 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, 37, 44 et 45 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 ;*
- *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 VI.4. du livre VI du Code de droit économique ;*
- *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 66, §2, de la loi du 18/09/2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces. »*

(...)

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 les griefs ont été reconnus et/ou non formellement contestés de manière factuelle 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 31/03/2021 ;

D8369

Grief 1.

Monsieur (...) est le beau-fils de Monsieur (...). Il est constant que ce dernier a été omis d'office de la liste des stagiaires et qu'il n'est plus en situation de demander sa réinscription. Nonobstant cette situation bien connue de l'appelé, il est établi et par ailleurs, non contesté, que Monsieur (...) est resté gérant et actionnaire à 50 % de la SRL (...) et a continué à apparaître comme « directeur d'agence » ou comme agent agréé IPI sur divers supports, P.V. d'ACP ou publications.

Dans l'appréciation de la sanction, la Chambre exécutive tiendra compte de la volonté de régularisation de l'appelé dont les premières concrétisations sont apparues (notamment sur le site de l'agence (...)).

Les griefs 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 4 et 5 sont établis et par ailleurs non contestés, à l'exception des éléments A17.1 et A19 du grief 3.2 qui ne seront pas retenus à charge de Monsieur (...).

Le grief 6 est pareillement établi et non contesté après rectification de l'erreur de date (agrégation au 06.10.2011 et non au 31.12.2020) sans incidence sur ledit grief, et ce avec les circonstances aggravantes visées.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs d'honorabilité, de probité, de diligence, de formation, de collaboration et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé :

- les articles 1 et 36 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, 37, 44 et 45 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 ;
- 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 VI.4. du livre VI du Code de droit économique ;
- 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 66, §2, de la loi du 18/09/2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

(...)

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 31/03/2021, à l'exception des éléments A17.1 et A19 du grief 3.2, et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 1 AN** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit 6 mois, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision, moyennant le respect des conditions probatoires cumulatives suivantes :

- suppression du nom de Monsieur (...) en qualité d'agent immobilier ou laissant penser qu'il pourrait être agent immobilier de tous les modes de communication (papiers ou virtuels) de la société SRL (...) (agences (...)) ou de toute société dont Monsieur (...) serait responsable déontologiquement en sa qualité d'agréé IPI ;

- Scission effective des activités immobilières de Monsieur (...) des autres activités de Monsieur (...) par création de deux sociétés distinctes ;

- Obligation pour Monsieur (...) de suivre **30 heures de formation** dans **les 12 mois à dater du prononcé de la présente décision**, en rapport avec la profession d'agent immobilier, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;

Dit que les 6 mois de suspension restant à exécuter le seront du **1^{er} octobre 2021 au 30 mars novembre 2022 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 ;

(...)