

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 06/09/2022

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1978

Agent immobilier intermédiaire – courtier – absence de compte de tiers – garanties locatives versées sur le compte bancaire professionnel - non supervision de l'agence – prête-nom – antécédents disciplinaires - déficit de formation professionnelle

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité d'agent immobilier agréé IPI et de responsable déontologique de la S.A. (...),

1.

Alors que vous étiez titulaire courtier entre le 1/03/1995 et le 19/08/2020 (date de la notification de la décisions d'omission de la colonne courtier – pièce 15) et que vous l'êtes à nouveau depuis le 31/03/2021 (date de la notification de la décision de réinscription - pièce 16), être resté en défaut de disposer d'un compte de tiers et vous être contenté de communiquer à l'expert copie d'un courrier d'ouverture de compte au 25/03/2021, sans qu'il ne soit précisé s'il s'agit bien d'un compte de tiers (pièce 13, A08.2 et A03 - Q/R03) ;

2.

Entre septembre 2018 et octobre 2019, date de son licenciement, avoir laissé Madame (...), alors votre employée, utiliser votre numéro IPI et faire appel à votre insu à Monsieur (...) lequel travaille pour vous, et partant ne pas avoir supervisé votre agence durant cette période (voir vos propres réponses aux questions de l'expert durant votre audition du 22/06/2021 – Q/R 04 et 05 - pièce 13, A03) ;

3.

Du 01/01/2019 à ce jour, n'avoir suivi aucune heure de formation professionnelle alors que :
- l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre, 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) ;
- le 10/10/2019, le service communication vous a envoyé un courriel à propos de votre absence de formation (pièce 14) ;

Avec les circonstances aggravantes que :

- a) votre obligation de formation vous a été rappelée par l'expert lors de votre audition du 22/06/2021 (pièce 13, A03) ;*
- b) il ne s'agit pas d'un manquement isolé, n'ayant suivi aucune heure de formation pour les années 2016, 2017 et 2018 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) (pièce 2) ;*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de confraternité et de formation et avoir violé notamment :

- les articles 1, 3, 4, 29 et 37 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) ;*
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;*

Avec les circonstances que :

- la Chambre d'Appel a prononcé à votre encontre la sanction de suspension d'un an dont 6 mois avec sursis pour une période de 5 ans par sentence du 13/04/2016 (pièce 17), et cela notamment pour des faits de prête-nom ;*
- la Chambre Exécutive a prononcé à votre encontre la sanction de suspension d'un an par décision du 26/03/2013, et cela notamment pour des faits de collaboration avec un illégal (pièce 19). »*

(...)

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 le grief visé sous 3 et des débats tenus à celle-ci, que tous les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 07/01/2022 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelé de ne pas avoir disposé d'un compte de tiers durant son tituliariat en qualité de courtier de 1995 à 2020 et depuis sa réinscription au tableau des titulaire le 31 mars 2021 ou à tout le moins de ne pas en rapporter la preuve ;

Dans son audition du 22 juin 2021 par l'Expert requis par l'Assesseur juridique, l'appelé a reconnu qu'il n'en n'avait pas ouvert ni à son nom, ni à celui de la SA (...), mais qu'il en avait fait la demande un à deux mois avant son audition ;

Par courriel du 7 juillet 2021, il a transmis à l'Expert une attestation émanant d'ING datée du 25 mars 2021 selon laquelle il avait ouvert un compte bancaire auprès de cette institution sans toutefois qu'il soit précisé, comme il se doit pourtant, qu'il s'agit d'un compte de tiers ;

A l'audience, il a maintenu qu'il avait un compte de tiers, mais toutefois toujours sans en apporter la preuve par le dépôt d'une attestation en bonne et due forme ;

Ce grief est donc bien établi tant pour la période antérieure que postérieure au 25 mars 2021 ;

2. Le grief visé 2 reproche à l'appelé de ne pas avoir, entre septembre 2018 et octobre 2019, supervisé son employée Mme (...) en la laissant, d'une part, utiliser son numéro IPI sans contrôle et, de seconde part, faire poser, à son insu, des actes relevant de la profession d'agent immobilier à M. (...), non agréé IPI ;

Ce grief est établi, son employée Mme (...) ayant agi, et ce à la parfaite connaissance de l'appelé comme il l'a reconnu lors de son audition du 22 juin 2021 par l'Expert, totalement à sa guise et de manière non régulière en faisant verser des garanties locatives sur le compte

bancaire professionnel de la SA (...) et non sur un compte bloqué ou à tout le mois sur un compte de tiers, ce dont, pour rappel, la SA précitée ne disposait pas notamment en 2018 et 2019 ;

3. Le grief repris sous 3 porte sur un défaut total de suivi de formations professionnelles depuis plus trois ans, ce qui est établi comme il ressort de l'examen notamment de la fiche « formations » de l'appelé (v. pièce 2 et 14) ;

L'appelé est d'ailleurs en aveux sur ce manquement ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de confraternité, de diligence, de professionnalisme et de formation et il a violé les articles 1, 3, 4, 29 et 37 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) et la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;

(...)

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 (...), tous les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 07/01/2022 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, la Chambre exécutive invite l'appelé à respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier selon lequel : *« Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.*

Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1er la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le

non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1er est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.

Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1er, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux. »

(..)