

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/11/2022

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1993

Agent immobilier intermédiaire – courtier – absence de compte de tiers - collaboration avec des tiers non agréés IPI – détention de parts sociales - présomption irréfutable d'être indépendant - publicités sans PEB - déficit de formation professionnelle

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

Entre le 10/07/2008, date de votre inscription au tableau des titulaires et le 02/02/2022, ne pas avoir disposé, jusqu'à ce jour, d'un compte de tiers alors que cette obligation est rappelée très régulièrement dans les publications de l'Institut (pièces 8.1., 8.2., 8.3. et 8.4.) ;

(articles 28, 29 et 67 de l'ancien Code de déontologie approuvé par l'A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 29, 30 et 66 du nouveau Code de déontologie approuvé par 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 et l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier) ;

2.

Entre le 09/09/2020 et le 21/12/2021, avoir collaboré avec un tiers non agréé IPI, Monsieur (...), qui en détenant 20 parts sociales (annexe A07) était présumé de manière irréfutable être indépendant (articles 8 et 10 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier et l'article 4 al. 3 de la loi-cadre de 2007) et ce alors qu'il posait des actes d'agent immobilier, comme l'ont constaté l'expert de la Chambre exécutive et le service Dépistage de l'Institut (voir jugement d'accord pièce 7 et ses annexes :

(...)

(D(...), pièce 1 et annexes) ; (articles 1, 3, 4, 22 et 23 du Code de déontologie) ;

3.

Entre au moins le début du mois de juillet 2021 et le 03/01/2022, avoir collaboré avec un tiers non agréé IPI, Madame (...), qui n'a été engagée sous contrat de travail que le 03/01/2022 mais qui procédait à des visites de biens, conseils, estimations et signature de contrats en juillet 2021, comme l'attestent :

- la plainte de Monsieur (...);

- votre réponse du 13/10/2021 (pièces 3 et 6 du dossier D(...) et pièce 1 du D(...)) ;

- et qui se fait rémunérer à la commission comme une indépendante (cfr. sa lettre de démission du 18/03/2022 - pièce 3 du D(...) et ses annexes) ;

- qui porte le titre d'agent immobilier sur ses cartes de visite, comme l'a relevé le service dépistage de l'Institut (pièce 7 et ses annexes) ;

(articles 1, 3, 4, 22 et 23 du Code de déontologie) ;

4.

Entre au moins le début du mois de novembre 2021 et le 03/01/2022, avoir collaboré avec un tiers non agréé IPI, Madame (...), qui n'a été engagée sous contrat de travail que le 03/01/2022 mais qui intervenait déjà dans la vente d'un appartement à (...) en novembre 2021 et dans la location d'un autre à (...) le 10/11/2021 (pièce 1 du D(...) et annexes A14.1, A14.2, A18.1 et A18.2) ;

(articles 1, 3, 4, 22 et 23 du Code de déontologie) ;

5.

Pour plusieurs biens sélectionnés par l'expert, avoir publié des annonces de mise en vente sans disposer de certificat PEB, comme relevé dans son rapport :

- « Annonces sans PEB alors que ce dernier est mentionné dans la fiche de présentation (annexes A12 et A12.1, A14 et A14.1)
- Pour le bien sous annexe A12, le contrat est signé le 23/10/2021 (annexe A12.2) et le PEB est établi le 26/01/2022 (annexe A12.3) soit après la visite du 12/01/2022 annonçant le contrôle.
- Pour le bien sous annexe A13, l'annonce mentionne un PEB unique C alors qu'il existe 2 autres PEB indiquant un PEB E et G (annexes A13 et A13.1).
- Pour le bien sous annexe A13, le contrat est signé le 28/09/2021 (annexe A13.2) et le PEB est établi le 02/11/2021 (annexe A13.3).
- Pour le bien en vitrine sous annexe A21, le contrat est daté du 25/09/2021 (annexe A21.2) et le PEB est établi le 05/11/2021 (annexe A21.3).

(...)

(D(...), pièce 1 et ses annexes et pièce 3) ;

(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) ;

6.

Entre le 01/01/2019 et le 31/12/2020, n'avoir suivi que 2h de formation professionnelle agréée en 2019 et aucune heure de formation en 2020, 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) ;

- pour les années 2019-2020, vous étiez inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires (**pièce 9**) ;
- vous avez été omis de la colonne des syndics le 19/11/2021 (**pièce 9**) ;
- le service communication rappelle régulièrement cette obligation ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de confraternité, de loyauté, de formation, de prudence et d'information et avoir violé :

- **les articles 1, 3, 4, 22, 23, 29, 30, 37 et 66 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;**
- **directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;**
- **l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;**
- **l'article 8 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier ;**
- **article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments. »**

(...)

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 partiellement reconnus et/ou non formellement contestés 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 10/05/2022 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelé de ne pas avoir, du 10/07/2008, soit son inscription au tableau des titulaires, au 02/02/2022, date de la régularisation de la situation faisant suite au contrôle effectué par l'Expert désigné par l'Assesseur juridique pour procéder à des vérifications, disposer d'un compte de tiers malgré l'obligation d'abord déontologique et ensuite également légale à cet égard ;

Ce grief, non contesté, est établi comme il ressort notamment du rapport de l'Expert du 17 février 2022 (v. pièces 1 et son annexe A04 du D(...)) ;

2. Le grief 2 relatif à la collaboration, du 09/0/2020 au 21/12/2021, de l'appelé avec un tiers non agréé en la personne de (...) est reconnu, mais aussi établi à l'examen du même rapport de l'Expert et des pièces du dossier dont notamment la copie du livre des part sociales de société (v. pièce 7 du D(...)) et la décision du tribunal de l'entreprise du (...) 2022 entérinant l'accord des parties rendu ainsi contraignant aux termes duquel le sieur (...) s'est notamment engagé à ne pas exercer à titre d'indépendant la profession d'agent immobilier, ainsi qu'à assumer la direction effective de cette activité au sein de la SPRL (...)(v. pièces 7.1 et 7.2 du D(...)) ;

3. Les griefs 3 et 4 concernant la collaboration de l'appelé, d'une part, de juillet 2021 au 03/01/2022, avec un tiers indépendant non agréé en la personne de (...) et, de seconde part, de novembre 2021 au 03/01/2022 en la personne de (...), ne sont pas établis, les deux intéressées ayant exercé sous contrat de travail durant toute ces périodes comme il ressort de fiche DIMONA de la SPRL du 11/07/2022 transmise par le conseil de l'appelé par courrier du 19/09/2022 (v. pièce 6 de la farde de procédure commune) ;

L'appelé sera donc acquitté du chef de ces deux griefs ;

4. Le grief 5 concernant l'absence du certificat PEB dans plusieurs annonces et qui n'est pas contesté par l'appelé, est établi comme il ressort de l'examen des pièces visées sous ce grief ;

5. Le grief 6 se rapportant à un défaut de suivi de formations pour l'année 2019 et 2020 et qui n'est pas contesté, est établi comme il résulte des éléments et documents repris dans le dossier et notamment la fiche « formation » de l'intéressé qui n'a suivi que 2h de formation au lieu des 40h exigées ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de transparence, de loyauté, de confraternité, de formation et d'information, tous inhérents à la profession d'agent immobilier et il a violé les articles 1, 3, 4, 22, 23, 29, 30, 37 et 66 du Code de déontologie (approuvé par 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, l'article 21/2 § 1er à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, l'article 8 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier et l'article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

(...)

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 3 et 4 visés sous D(...) et en acquitte l'appelé (...);

Pour le surplus, **dit** établis dans le chef de l'appelé (...), les griefs 1, 2, 5 et 6 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 10/05/2022 et repris ci-dessus;

Prononce, d'une part, du chef des griefs 1, 2 et 5, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE SIX MOIS** ;

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

Dit que les TROIS MOIS de suspension restant à exécuter le seront du **16/01/2023 au 15/04/2023 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 ;

Impose, d'autre part, au même appelé, et ce du chef du grief 6, l'obligation de suivre pendant 48h00 endéans les 18 mois à dater du prononcé de la présente décision, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession d'agent immobilier intermédiaire, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;

(...)