

**Juridiction : Chambre d'appel d'expression française**

**Date : 07/12/2011**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : 707**

**Collaboration à l'exercice illégal de la profession – manquement aux articles 1, 4, 22 et 23 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD720 du 28 juin 2011 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de deux ans de suspension ;

(...)

**3) Examen du recours**

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« D(...) »

*1. Avoir collaboré notamment (...) avec la S.P.R.L. X., exerçant l'activité d'agent immobilier sous la dénomination commerciale « (...) », et notamment avec Monsieur (...), alors que ni ce dernier ni aucun autre organe ou dirigeant effectif de la société n'était agréé par l'Institut pour exercer la profession, notamment en laissant cette société utiliser votre numéro d'agrément et le mentionner sur ses conventions de louage de services, avec la circonstance que :*

- *l'activité illégale de cette société a fait l'objet d'un constat (...) de l'huissier de justice (...);*
- *cette société a été condamnée, par jugement du (...) du Président du Tribunal de Commerce (...), à mettre fin à ses activités immobilières et à cesser de collaborer avec des tiers indépendants non agréés et a d'ailleurs été ensuite déclarée en faillite par jugement du (...) du Tribunal de Commerce (...).*

*2. Avoir, au sein de la S.P.R.L. Y., dont vous êtes le gérant depuis le (...), collaboré avec des tiers indépendants non agréés par l'Institut pour exercer la profession et plus particulièrement avec Monsieur (...), ainsi que vous l'avez admis, en réponse au courrier du 10 mars 2010 du service dépistage de l'Institut, auquel vous avez écrit qu'il était votre collaborateur indépendant, avec la circonstance que de très nombreuses annonces publicitaires de la S.P.R.L. Y. renvoient aux seules coordonnées de Monsieur (...) qui semble exercer lui-même la plus grande partie des activités immobilières de la S.P.R.L. Y. ainsi que cela a pu être constaté le (...) par l'huissier de justice (...).*

3. En votre qualité de gérant de la S.P.R.L. Z., exercer du (...), date de la constitution de la société, jusqu'au (...), date de la publication aux Annexes du Moniteur Belge d'un extrait de l'assemblée (...) ayant acté votre démission, avoir collaboré avec des personnes non agréées pour exercer la profession d'agent immobilier et notamment avec Monsieur (...) et Monsieur (...) précité, avec la circonstance que l'activité immobilière de la société est principalement exercée par Monsieur (...) ainsi qu'il ressort du site internet de la société.

4. Avoir permis à la S.P.R.L. Z. et à son gérant statutaire, Monsieur (...), d'exercer des activités immobilières sous le couvert fictif de votre agrégation, ainsi qu'il ressort du caractère statutaire du mandat de Monsieur (...) et du caractère non statutaire du vôtre, de votre remplacement immédiat en qualité de gérant non statutaire par un agent immobilier stagiaire agréé, et du fait que le numéro de GSM renseigné sur le site de la société n'est pas le vôtre mais celui de Monsieur (...) précité.

5. Avoir collaboré (...) avec la S.P.R.L. W. dont aucun gérant ni dirigeant effectif n'était agréé par l'Institut pour exercer la profession, dans le but de couvrir ainsi l'activité immobilière de cette société.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de dignité et de délicatesse et avoir violé les articles 1, 4, 22 et 23 du Code de Déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a dit ces griefs établis et prononcé à l'encontre de l'appelant la sanction de deux ans de suspension ;

Il résulte de l'examen du dossier par la Chambre d'appel que les griefs retenus par la Chambre exécutive sont restés établis ;

La matérialité des faits n'est d'ailleurs pas contestée par l'appelant qui invoque à son bénéfice l'ignorance dans son chef des dispositions légales régissant la profession et son implication dans la régularisation de la situation créée ;

L'invocation de cette ignorance des dispositions légales et du détournement de la réglementation ne peut cependant être retenue dans le chef de l'appelant qui, outre son obligation de formation permanente, ne pouvait ignorer le danger, tant pour les tiers que pour la profession, des collaborations poursuivies avec des personnes non agréées, l'Institut s'attachant, par ses publications adressées à ses membres et par la publication de décisions de jurisprudence sur son site, d'attirer l'attention des agents immobiliers sur l'inadéquation totale du comportement reproché ;

D'autre part, c'est avec retard, à l'initiative de la Chambre exécutive et après décision judiciaire, que l'appelant s'est enfin décidé à régulariser la situation ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelant a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de loyauté et de confraternité inhérents à la profession d'agent immobilier et il a violé les articles 1, 4, 22 et 23 du code de déontologie de l'IPI ;

C'est également à bon droit que, pour apprécier la sanction qui s'imposait, la Chambre exécutive a tenu compte des éléments suivants :

- *la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés ou relativisés;*
- *la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;*
- *l'impérieuse nécessité d'empêcher la répétition de pareils comportements ;*
- *le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;*
- *l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement général ;*
- *l'atteinte portée à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier;*
- *le fait que l'appelé aurait régularisé la situation ;*
- *l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé;*
- *l'espoir d'amendement dans son chef ;*

Le comportement de l'appelant qui, outre la durée de la période infractionnelle, met en péril les fondements même de la réglementation de la profession et les nécessaires garanties au bénéfice des tiers, ne peut être banalisé ;

La Chambre d'appel, compte tenu tant de la régularisation tardive intervenue que des regrets exprimés par l'appelant et des engagements annoncés à l'audience pour garantir que ce comportement ferait partie d'une pratique révolue, estime, dans le cas d'espèce, pouvoir limiter la durée de la suspension à un an ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,**

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé ;

Confirme la décision entreprise sous la seule émendation que la sanction de la suspension de deux ans de l'appelant est ramenée à **un an de suspension** ;