

Exempt droit de greffe
art. 124 de l'art. 3 de
la loi du 10.10.1967

expédition

numéro de répertoire 2016 / 6105
date du prononcé 3 octobre 2016
numéro de rôle A/ 16/ 02078

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le €	le €	le €

ne pas présenter à
l'inspecteur

Tribunal de Commerce du Hainaut, division de Charleroi

Jugement

Actions 'comme en référé'

présenté le
ne pas enregistrer

En cause de :

L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS, en abrégé I.P.I., institut professionnel créé par l'Arrêté royal du 6 septembre 1993, dont le siège social est sis à 1000 BRUXELLES, rue du Luxembourg, 16/B, agissant par son Conseil National, représenté par son Président, Monsieur Yves Ermen, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0267.300.821.

Partie demanderesse, comparaisant par Maître Isabelle BEIRENS, avocate remplaçant son confrère Maître Yves PAQUAY, avocat à 4300 WAREMME, avenue Edmond Leburton, 35.

Contre :

Monsieur ABRAS Roger, né le 24.03.1931, domicilié à 6040 JUMET, rue des Hamendes, 175/001.

Partie défenderesse, faisant défaut.

Le Tribunal a constaté la production en formes régulières des pièces de procédure prévues par la loi et en particulier la citation signifiée le 21 septembre 2016.

Le conseil de la partie demanderesse a été entendu en ses explications à l'audience publique de ce 26 septembre 2016.

Après délibéré, le jugement suivant intervient :

Le port du titre et l'exercice de la profession d'agent immobilier sont réglementés par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et par la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007.

Conformément à l'article 8 §1er al. 3, 1° de la loi-cadre du 3 août 2007, l'IPI a pour mission légitime de contrôler le respect des règles concernant l'accès et l'exercice de la profession d'agent immobilier et d'agir en justice, afin notamment d'obtenir la cessation d'infractions ou de pratiques contraires à la réglementation.

Dans le cadre de cette mission mais également en sa qualité de groupement professionnel au sens de l'article XVII.7 al. 1, 3°, et al 2 du Code de droit économique, l'IPI peut agir en cessation à l'encontre de toute personne exerçant irrégulièrement la profession d'agent immobilier ou se livrant à des actes contraires aux pratiques honnêtes du marché.

En l'espèce, le défendeur était agent immobilier agréé IPI sous le n°100.002 et a fait l'objet d'une mesure de radiation disciplinaire par décision prononcée par la Chambre exécutive de l'I.P.I. le 13 octobre 2015, décision notifiée le 14 octobre 2015 et coulée en force de chose jugée.

En dépit de cette radiation, le défendeur a continué à exercer des activités d'agent immobilier sous la dénomination commerciale « BATICONFORT - SYNDIC » tel qu'il ressort de documents émanant de l'intéressé ainsi que des vérifications opérées par l'IPI auprès de copropriétés qu'il gère.

Dès lors, par acte d'huissier du 21 septembre 2016, l'I.P.I. a cité Mr R. ABRAS en cessation.

Les faits constatés à charge de ce dernier constituent une violation des dispositions de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, de la loi cadre du 3 août 2007, de leurs

arrêtés d'exécution, ainsi que des articles VI.93, 97 6°, 100 2° et 4°, 104,105 1° c) et 4° du Code de droit économique.

Toute violation d'une disposition légale ou réglementaire dans le cadre de l'exercice d'un commerce est réputée être un acte contraire aux usages honnêtes en matière commerciale au sens de l'article VI. 104 du CDE.

Cet exercice illégal procure un avantage économique au détriment de ceux qui respectent la loi, en l'occurrence les agents immobiliers agréés IPI qui consentent d'importants efforts personnels et financiers pour obtenir leur agrégation et respecter les obligations légales et déontologiques qui s'y rapportent.

Par ailleurs, les intérêts des consommateurs et copropriétaires sont mis en péril dès lors qu'ils sont trompés par l'usage indu d'un numéro IPI radié et sont exposés à voir leur immeuble géré par un syndic qui n'offre plus la garantie inhérente à l'agrégation IPI, telle que l'assurance RC, le cautionnement, le compte de tiers, l'assurance indélicatesse supplétive souscrite par l'IPI en cas de défaillance de ses membres, etc.

Les actes contraires aux pratiques du marché sont en l'occurrence établis ; il s'impose dès lors de faire droit à la demande de cessation, comme précisé au dispositif ci-dessous.

POUR CES MOTIFS

Nous, Jean-Philippe LEBEAU, Président du Tribunal de Commerce du Hainaut, assisté de Pierre CARLU, Greffier.

Statuant par défaut « comme en référé »,

Recevons la demande.

La disons fondée.

Constatons l'existence dans le chef du défendeur d'actes contraires aux dispositions de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, de la loi cadre du 3 août 2007, de leurs arrêtés d'exécution, ces comportements constituant aussi des manquements notamment aux articles VI. 93, 97 6°, 100 2° et 4°, 104, 105 1° c) et 4° du Code de droit économique du 28 février 2013.

Faisons interdiction à Monsieur Roger ABRAS d'exercer sans agrégation I.P.I. la profession d'agent immobilier à titre indépendant, ce tant en personne physique que comme collaborateur, gérant, administrateur ou associé actif d'une personne morale, ou encore en ce qu'il assumerait la direction effective de cette activité au sein d'une entreprise, et ce sur l'ensemble du territoire belge ou relativement à des biens y situés.

Ordonnons également la cessation de la pratique illicite consistant à faire usage ou mention d'un numéro d'agrégation IPI retiré du fait de la radiation survenue.

Ordonnons la fermeture de l'agence du défendeur en tout lieu où il l'établirait et lui fait interdiction d'offrir des services relevant de la profession d'agent immobilier, quel qu'en soit le support ou media (vitrine, revues, journaux, sites internet, panneaux, annonces immobilières, affichages dans les copropriétés).

Ordonnons à Monsieur Roger ABRAS de produire à l'I.P.I. dans les huit jours de la signification du présent jugement la liste complète des copropriétés qu'il gère, et lui fait injonction d'y démissionner de sa fonction et de retirer tout affichage ou panneaux le renseignant lui ou BATICONFORT SYNDIC comme le syndic des copropriétés concernées.

Autorisons l'I.P.I. à procéder à la publication du présent jugement dans sa publication I.P.I.-Mail et sur son site web, ainsi qu'aux frais du défendeur, durant 3 mois, dans le hall d'entrée des copropriétés gérées par le défendeur.

Condamnons le défendeur au paiement d'une astreinte de 5.000,00 € par violation de la présente décision et par jour de retard à s'y conformer, à dater de la signification du présent jugement.

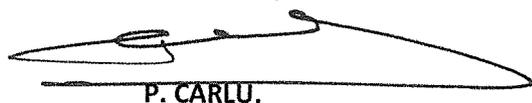
Le condamns également aux frais et dépens de la présente instance liquidés ce jour à la somme de 1.725,81 €, sous déduction du montant de la TVA appliquée sur les frais d'huissier, si la partie demanderesse est assujettie.

Il a été fait application de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire.

Autorisons l'exécution provisoire du présent jugement.

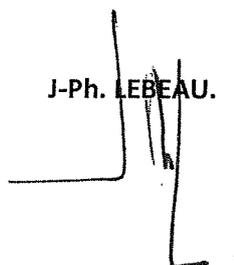
Cette décision a été prononcée à l'audience publique du trois octobre deux mille seize, des actions « comme en référé ».

Le Greffier,



P. CARLU,

Le Président,



J-Ph. LEBEAU.