

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 13/11/2018

Type de décision : contradictoire, sur opposition

Numéro de décision : DD1590

Courtier – agent immobilier intermédiaire – régisseur - recours sur opposition – retard dans la rétrocession de loyers – non- respect de l'interdiction d'exercer décidée par l'assesseur juridique – absence de décompte de gestion – collaboration avec un tiers non agréé IPI – honoraires réclamés indûment – agent immobilier omis du tableau – devoirs de probité, de diligence et de dignité - violation de l'article 2 de l'A.R. du 12/01/2007 et des articles 1, 3, 4, 22 et 27 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006

Texte :

(...)

« D(...) »

L'opposante a été poursuivie devant la présente Chambre pour les griefs suivants :

« D(...) »

1.

1.1. En votre qualité de responsable déontologique de la société (...) (pièce 4.2.), avoir attendu le 21/09/2015 pour transférer à votre commettante, Madame (...), le loyer de son locataire du mois de mars 2015 (soit un montant de 730 €) et le loyer du mois d'avril 2015 pour deux de ses locataires (pour un montant de 1460 €), soit un montant total de 2190 €, malgré la rupture de votre convention par Madame (...) au 30/04/2015 et sa mise en demeure du 30/06/2015 (pièce 4 et ses annexes et pièces 12 et 14) ;

1.2. Entre le 30/04/2015, date de la fin de votre mission d'administrateur de biens, et le 10/07/2015, date à laquelle l'assesseur juridique vous a interdit d'exercer la profession d'agent immobilier, avoir omis d'établir un décompte de clôture final pour la gestion des biens de Madame (...), malgré une mise en demeure de sa part du 30/06/2015 (pièce 4.3.).

D(...)

2.

Alors que par courriers recommandé et ordinaire et par courriel du 09/07/2015 (pièce 3), il vous a été interdit par l'assesseur juridique suppléant d'exercer la profession d'agent immobilier pour une durée de trois mois, qui a débuté le 10/07/2015 et a expiré le 09/10/2015 (D(...), pièce 15), avoir continué à exercer cette profession:

- au travers de la société (...), comme l'atteste le dossier de plainte de Madame (...) (D(...), pièces 9 et 17) ;

- et au sein de l'agence immobilière (...), comme l'atteste la plainte de Madame (...) et la réponse de votre conseil, Me (...) (D(...), pièces 1, 5, 5.2., 5.4., 5.8., 8, 11.1., 15).

D(...)

3.

Entre le 14/01/2016, date à laquelle Monsieur (...) a été omis d'office de l'Institut pour la seconde fois (pièce 24), et le 01/05/2016, date à laquelle vous avez arrêté votre collaboration avec la SPRL (...) (pièce 16), avoir accepté de collaborer avec un tiers non agréé IPI, Monsieur (...), co-gérant de cette société, qui a seul accès au compte de tiers de l'agence immobilière (pièce 21) ;

4.

Dans le cadre de la vente de la maison sise à (...), appartenant à Madame (...), avec laquelle vous avez signé une convention de courtage le 22/07/2015, entre octobre 2015 et novembre 2015, (pièce 5.2.) :

4.1. avoir réclamé indûment des honoraires à votre cliente, Madame (...), de 2,5% (pièce 19) ;

4.2. et avoir tenté de surprendre son consentement (pièce 5.8.) en insérant dans le compromis une clause par laquelle Madame (...) reconnaissait contre son gré que la vente avait été conclue par l'entremise de la SPRL (...) alors que tel n'était pas le cas, comme le relève le jugement du Tribunal de Première Instance du (...) du (...)2017 (pièces 1, 5, 17, 18 et 19 du D...) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de diligence et de dignité et avoir violé les articles 1, 3, 4, 22 et 27 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

Avec la circonstance que par sa décision n° 986 du 07/02/2016, la Chambre d'appel vous a suspendue du 20/05/2016 au 19/05/2017 et que par sa décision n° 999, la Chambre d'appel vous a suspendue du 20/05/2017 au 19/11/2017 (pièces 13 et 14 du D...). »

(...)

II. EXAMEN DES GRIEFS

La Chambre exécutive estime qu'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'opposante a reconnu la matérialité des griefs 1.1 et 1.2. du dossier D(...) et des débats tenus à celle-ci que les griefs reprochés à l'opposante demeurent établis tels que déclarés par décision dont opposition du 27/03/2018 ;

1. D(...) :

Il est établi que l'opposante a tardé, sans motif légitime, à établir le décompte final relatif à la gestion des biens de Mme (...) suite à la rupture de la convention le 22 avril 2015 et à

transférer à cette dernière, sa commettante, les fonds lui revenant, soit une somme de 2.190,00€, comme cela résulte de la plainte de cette dernière du 24 juillet 2015 (v. pièce 4, 12 et 14) et des aveux de l'appelée à l'audience du 19 juin dernier ;

2. D(...) :

L'opposante conteste avoir contourné l'interdiction d'exercer la profession d'agent immobilier qui lui avait été imposée par l'Assesseur juridique suppléant pendant trois mois, soit du 10 juillet 2015 au 09 octobre 2015 ;

Toutefois, il résulte de l'examen du dossier D(...), et notamment des pièces 12.4 (courrier de l'assesseur juridique suppléant du 09 juillet 2015 notifiant une interdiction de l'exercice de la profession pour trois à dater du 10 juillet 2015 jusqu'au 09 octobre 2015), 5.2 (convention de courtage signée le 22 juillet 2025 par l'opposante) et 5.4 (échanges de courriels du 28 septembre 2015 avec Mme (...) concernant une visite et un rendez-vous à fixer avec Monsieur (...) afin de discuter du dossier), que ce grief 2 est établi à suffisance ;

3. D(...) :

A) L'appelée conteste avoir collaboré, entre le 14 janvier 2016 et le 01 mai 2016, au sein de la SPRL (...) avec une personne non agréée IPI, en l'occurrence un sieur (...) ;

Ce dernier a été omis d'office de la liste des stagiaires syndic et courtier par décision du 12 janvier 2016 (v. pièce 24) ;

Il ressort de l'examen de la pièce 21, soit l'historique des transactions du compte de tiers de la SPRL précitée que le seul mandataire de ce compte, qui doit nécessairement être un agent immobilier, était ce sieur (...) notamment pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2017, soit au cours de la période infractionnelle visée ci-dessus, ce que l'opposante ne pouvait et ne devait ignorer en manière telle que ce grief sera retenu ;

B) Il est ici reproché à l'opposante d'avoir indûment réclamé des honoraires à sa commettante et d'avoir tenté de surprendre son consentement quant à sa prétendue intervention dans la vente du bien concerné ;

L'opposante conteste ces griefs ;

Toutefois, il ressort à suffisance des éléments du dossier et plus particulièrement de l'annexe 5 à la pièce 5 du dossier (rapport d'activité de l'agence de l'opposante) de la procédure qu'aucune commission ne pouvait être due au profit de l'opposante puisqu'elle n'était pas intervenue, alors qu'après avoir été informée d'une offre faite directement et exclusivement à Mme (...), elle a encore tenté de faire croire que son agence était intervenue dans cette vente, comportements et faits que relève par ailleurs aussi le Tribunal de première instance du (...) dans son jugement du (...) 2017 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'opposante a manqué à ses devoirs de probité, de diligence et de dignité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et elle a

violé l'article 2 de l'A.R. du 12/01/2007 ainsi que les articles 1, 3, 4, 22 et 27 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant sur opposition, en première instance et après délibération ;

Déclare l'opposition recevable et partiellement fondée ;

Dit que demeurent établis, à charge de l'opposante (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés ci-dessus ;

Toutefois, rapporte la sanction de la radiation ;

Prononce, du chef de ces griefs réunis, la sanction la **SUSPENSION D'UNE DUREE D'UN AN** ;

Dit que cette suspension prendra cours à dater de son éventuelle réinscription dans l'une ou les deux colonnes du tableau des titulaires et qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période ;

(...)