

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/01/2019

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1626

Courtier – agent immobilier intermédiaire – maître de stage – manque de supervision – garanties locatives non restituées – documents disparus – honoraires détournés par la stagiaire – mauvaise utilisation du compte de tiers – violation des articles 1, 3, 4, 28, 29, 30 et 67 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018 (M.B. 31/10/2018)

Texte :

(...)

1.

Entre au moins 2013, date à laquelle les premiers manquements de Madame (...) ont commencé selon vous (pièce PC 4.1., page 5) et le 22/04/2015, date à laquelle Madame (...) a cessé d'être votre employée pour devenir votre stagiaire, en votre qualité de responsable déontologique de la S.A. (...), avoir manqué à votre obligation de personnellement et effectivement organiser votre agence immobilière et avoir manqué à votre obligation d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous devez répondre (Dossier de procédure commune pièce PC 4 et ses annexes et D(...), pièce 4).

2.

En votre qualité de responsable déontologique de la S.A. (...), avoir manqué à votre obligation de personnellement et effectivement organiser votre agence immobilière et avoir manqué à votre obligation d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous devez répondre, entre le 23/04/2015, date à laquelle Madame (...) a été inscrite sur la liste des stagiaires et le 20/01/2017, date à laquelle la rupture de la convention de stage a pris effet (PC 6), en laissant votre stagiaire, Madame (...) commettre les manquements suivants (Dossier de procédure commune pièce PC 4 et ses annexes) :

2.1. suivant votre plainte du 14/02/2017 adressée à l'IPI, vous avez constaté que depuis au moins 2013, un nombre important de loyers et / ou de garanties locatives, pour un montant de 16.380 €, ont été déposés sur les comptes bancaires de Madame (...) alors que ces garanties auraient dû être constituées auprès de la banque KORFINE ou sur un compte bloqué au nom des locataires et bailleurs (dossier de procédure commune, pièce PC4 et ses annexes) ;

2.2. depuis au moins 2013, un nombre important de loyers et / ou de garanties locatives, pour un montant de 20.500 €, ont été perçus Madame (...) en liquide contre reçu de sa part alors que ces garanties auraient dû être constituées auprès de la banque KORFINE ou sur un compte bloqué au nom des locataires et bailleurs (D...) ;

2.3. Madame (...) a fait signer des documents à l'en-tête de KORFINE afin de faire croire aux bailleurs et locataires que la garantie locative était constituée auprès de la banque KORFINE (PC 5.8. et D...) ;

2.4. des garanties locatives n'ont pas été remboursées à l'issue des locations, dont celle de Monsieur (...), pour un montant de 1000 € (D...);

2.5. au moins une garantie a été remboursée en décembre 2016 au locataire, Monsieur (...) alors que le bail était toujours en cours (pièce PC 5.8. et dossier D...);

2.6. des honoraires revenant à l'agence (...) S.A. ont été détournés (pièce PC 4.1., page 4 et dossier D...);

2.7. les clients n'ont reçu aucune facture pour les honoraires réclamés par Madame (...) (D...);

2.8. de nombreux dossiers et documents ont disparus, selon votre plainte à l'IPI du 14/02/2017 (dossier de procédure commune, pièce PC 4.1.);

Avec la circonstance que de nombreuses transactions se sont déroulées au sein de l'agence (Dossier de procédure commune, pièces PC 5.2., PC 5.7.), parfois en votre présence (audition de Monsieur (...), dossier de procédure commune pièce PC3 et annexe A09, de Monsieur (...) annexe A15-OWA08, Entretien avec Madame (...)).

3.

Entre le 04/02/2015 et le 29/12/2016, avoir manqué à votre obligation d'utiliser le compte de tiers conformément à vos obligations déontologiques en la matière (pièces PC3 et annexes A03, A14.3., A.14.4. et A.14.5. et D(...) pièce 8.1.):

3.1. comme l'a relevé l'expert (...) dans son rapport et lors de votre audition, de nombreux acomptes sont versés sur le compte à vue et non sur le compte de tiers ;

3.2. des honoraires sont prélevés le jour même du versement de l'acompte, voire même parfois avant le versement de l'acompte ;

3.3. le 05/10/2015, une garantie locative de 1.000 € est versée sur le compte à vue de l'agence et est transférée le même jour vers votre compte bancaire BE(...) au nom de SCS (...) (opération 150 du 05/10/2015).

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité, de délicatesse et de prudence et avoir violé les articles 1, 3, 4, 28, 29, 30 et 67 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie de l'IPI. »

(...)

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 et des débats tenus à celle-ci, que les griefs

reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 25/04/2018 ;

1. En résumé, il est d'abord reproché à l'appelée, de ne pas avoir, du 01/01/2013 au 20/01/2017, c.-à-d. tant au cours de la période pendant laquelle Mme (...) était employée de son agence, que durant celle au cours de laquelle cette dernière était sa stagiaire IPI, organisé un contrôle et supervisé de manière continue cette dernière (griefs 1 et 2) ;

Il ressort des éléments du dossier que Mme (...) a travaillé en qualité de salariée au sein de l'agence (...) de l'appelée entre 1998 et avril 2015 ; Ensuite, après avoir été admise à la liste des stagiaires de l'IPI, elle a débuté un stage dans cette même agence auprès de Mme (...) à dater du 23 avril 2015 ; La collaboration a pris fin le 19 janvier 2017 ; Le 14 février 2017, un des administrateurs délégués de l'agence a dénoncé une série de faits repris dans sa plainte (v. PC 4. 1) ;

L'examen du dossier révèle que, durant environ un peu moins de trois ans entre janvier 2013 et décembre 2016 (v. pièces PC 3 et PC 4.1, 4.2 et 4.3), Mme (...) a, de manière répétée, perçu, soit par versement sur un de ses comptes privés, soit en espèces, des garanties locatives pour compte de l'agence (...) avec laquelle elle collaborait ;

Le montant total des garanties locatives concernées s'élève à la somme substantielle de 54.920,00€ (13.180,00€, 6.120,00€, 10.530,00€, 4.590,00€ et 20.500,00€) ;

Cette dernière a encore fait croire aux locataires et bailleurs, que certaines des garanties locatives étaient constituées auprès de KORFINE, ce qui n'était pas le cas ;

De plus, comme le relève encore l'Assesseur juridique, les transactions locatives effectuées à l'intermédiaire de Mme (...), se sont déroulées au sein de l'agence (v. pièces PC.5 et ses annexes) et même pour certaines en présence de l'appelée (v. pièces PC 3 et ses annexes) ;

En outre, l'appelée reconnaît qu'en raison des liens de bon voisinage et amicaux qui les unissaient depuis longtemps, elle lui a accordé aveuglément sa confiance ;

Enfin, l'appelée n'a pas utilisé, entre février 2015 et décembre 2016, son compte de tiers pour toutes les transactions et opérations dont la nature et l'objet l'imposaient, ce qu'elle admet ;

Tous ces éléments concordants et déterminants permettent de considérer que l'appelée a bien manqué à son devoir de surveillance et de vigilance à l'égard de Mme (...) qui en a profité au préjudice notamment de nombreux bailleurs et locataires ;

2. Il est ensuite fait grief à l'appelée de ne pas avoir utilisé son compte de tiers conformément aux règles déontologiques, ce qui est établi comme cela ressort de l'examen des pièces PC 3 et ses annexes, l'appelé étant par ailleurs en aveux sur ce grief ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de prudence et de vigilance, tous inhérents à la profession d'agent immobilier et elle a violé les articles 1, 3, 4, 28, 29, 30 et 67 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018 (M.B. 31/10/2018) ;

(...)

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'appelée (...), les griefs 1, 2 et 3 à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 25/04/2018 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ces griefs réunis, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 6 MOIS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 6 mois, et ce durant 5 ans ans à compter de la date de la présente décision ;

(...)