

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

**Date : 29/04/2019**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD1657**

**Courtier – agent immobilier intermédiaire – faux en écriture – infraction pénale – déficit de formation**

Texte :

(...)

« D(...) »

**I.**

*Par jugement du (...)2018 passé en force de chose jugée, le Tribunal de première instance du (...), division (...), section correctionnelle vous a condamné :*

**AU PENAL :**

*à une peine d'emprisonnement principal de deux mois avec un sursis total de 3 ans et à une amende de 500 euros portée à 3000 euros, avec sursis pour la moitié, pour avoir :*

*« Comme auteur ou coauteur dans le sens de l'article 66 du code pénal :*

*A – A (...), le (...)*

*Avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, avoir commis un faux en écritures de commerce, de banque ou en écritures privées par fabrication de conventions, dispositions, obligations ou décharges, ou par leur insertion après coup dans les actes, et dans la même intention frauduleuse ou le même dessein de nuire, avoir fait usage dudit acte faux ou de ladite pièce fausse, à savoir, avoir établi une fausse facture au nom de la société (...) (nom commercial de l'agence immobilière (...)) dont il est l'agréé IPI, pièce 10, audition du 25/04/2017, page 2) pour un montant de 3722 euros dans le but de se faire remettre des sommes plus importantes que celles réellement supportées au titre des réparations locatives dues suite à la rupture du contrat de bail le liant à Monsieur (...).*

*B – A (...), le (...)*

*Avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, avoir commis un faux en écritures de commerce, de banque ou en écritures privées par fabrication de conventions, dispositions, obligations ou décharges, ou par leur insertion après coup dans les actes, et dans la même intention frauduleuse ou le même dessein de nuire, avoir fait usage dudit acte faux ou de ladite pièce fausse, à savoir, avoir établi une fausse facture au nom de la société (...) SPRL pour un montant de 7155 euros dans le but de se faire remettre des sommes plus importantes que celles réellement supportées au titre des réparations locatives dues suite à la rupture du contrat de bail le liant à Monsieur (...). »*

*Avec la circonstance que le Tribunal a tenu compte « d'un antécédent judiciaire pour des infractions voisines d'escroquerie et de recel qui témoignent de sa propension à la délinquance en col blanc » ;*

### **AU CIVIL :**

*A payer à la partie civile 1 € à titre de dommage.*

*En agissant de la sorte, à savoir en établissant deux fausses factures, l'une au nom de votre agence immobilière pour un montant de 3.722 € et l'autre au nom de (...) SPRL pour un montant de 7155 €, afin de les réclamer à votre locataire sortant, Monsieur (...), vous avez enfreint les principes de dignité, d'intégrité, d'honorabilité, de probité et de délicatesse qui régissent la profession d'agent immobilier (pièces 8, 10 et 11) (**articles 196 et 197 du Code pénal et 1 du Code de déontologie**)*

### **2.**

*Entre le 01/01/2017 et le 06/12/2018, être resté en défaut de suivre la moindre formation professionnelle alors que, conformément à l'article 36 du Code de déontologie, l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre au moins une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile (pièces 3, 5, 7 et 12) (**article 36 du Code de déontologie**) ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, d'intégrité, d'honorabilité, de probité et de délicatesse et avoir violé les articles 1 et 36 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et les articles 196 et 197 du Code pénal. »*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, et notamment du jugement du tribunal correctionnel du (...) du (...) 2018 (pièces 2, 8 et 10) en ce qui concerne le grief 1, et des pièces 3, 7 et 12 relativement au grief 2, que les deux griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...);

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de délicatesse et de formation permanente, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1 et 36 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 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 par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

Dit établis, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du (...) et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION de la ou des colonnes du tableau des titulaires de la profession d'agent immobilier intermédiaire et / ou de syndic** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;

Enfin, la Chambre exécutive rappelle à l'appelé qu'il lui appartient de respecter scrupuleusement le prescrit de l'article 21, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier qui stipule que :

*« Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.*

*Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1er la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1er est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.*

*Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1er, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux. »*

(...)