

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

**Date : 26/08/2014**

**Type de décision : défaut**

**Numéro de décision : DD1154**

**Courtier – non restitution d'acompte, pas de compte tiers, pas de réponse à l'assesseur juridique instruisant le dossier disciplinaire - manquement aux articles 1, 28, 29 et 44 du code de déontologie.**

«D(...)

*En votre qualité de gérante de la SPRL A., déclarée en faillite sur aveu par jugement du Tribunal de Commerce (...), dans le cadre de la vente d'un immeuble sis à (...),*

**1.**

*Depuis le 28/04/2013, date de sa mise en demeure, ne pas avoir restitué à la candidate-acquéreuse, Madame B., le montant de son acompte de 5.000 €, suite à la vente publique de l'immeuble à une tierce personne (...);*

**2.**

*Depuis le 09/10/2013, ne pas avoir exécuté le jugement du Tribunal de Première Instance (...) vous condamnant par défaut à rembourser à Madame B. l'acompte de 5.000 €, majoré des intérêts moratoires et d'une somme de 500 € à titre de dommages et intérêts (...);*

**3.**

*Avoir omis d'ouvrir un compte de tiers destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs que vous êtes appelée à détenir ou, à tout le moins, depuis le 26/02/2014, avoir omis de transmettre la preuve que vous disposez d'un tel compte (...);*

D(...)

*En votre qualité de gérante de la société SPRL A., dans le cadre de la vente d'un immeuble sis à (...),*

**1.**

*Depuis le mois de juin 2011, avoir omis de déposer sur un compte de tiers l'acompte de 11.500 € que les acquéreuses, Mesdames C. et D. ont versé à la SPRL A. (...);*

**2.**

*Depuis le 23/07/2012, date à laquelle les acquéreuses ont, conformément à la condition suspensive, dénoncé le compromis de vente suite à un empêchement juridique de passer l'acte authentique, avoir omis de leur restituer l'acompte de 11.500 € alors que votre conseil ne conteste pas qu'il soit dû (...);*

**3.**

*Avoir omis de réagir aux courriers de l'Institut des 07/08/2013, 02/09/2013, 12/11/2013 et 13/01/2014 (...);*

**D5436**

*En votre qualité de gérante de la société SPRL A., dans le cadre de la vente d'un immeuble sis à (...),*

**1.**

*Depuis le 20/01/2014, avoir omis de transférer sur un compte de tiers la somme de 7.000 € ainsi que l'acompte de 25.000 € (sous déduction éventuelle de vos honoraires d'un montant de 5.000 €), que les acquéreurs ont versé sur le compte de la SPRL A. (...);*

**2.**

*Avoir omis d'ouvrir un compte de tiers destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs que vous êtes appelée à détenir (...);*

**3.**

*Depuis le 27/02/2014, date de la faillite sur aveu de la SPRL A., ne plus être en mesure de rétrocéder au vendeur, Monsieur F., le solde de la somme devant lui revenir le jour de la signature de l'acte authentique, soit 27.000 € (...);*

**4.**

*Avoir omis de réagir au courrier du secrétariat de la Chambre exécutive du 12/03/2014 (...);*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de probité et dignité ainsi qu'aux articles 1, 28, 29 et 44 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006).***

*Avec la circonstance que sa décision DD(...) du (...), la Chambre exécutive vous a suspendue pour deux semaines pour défaut d'assurance (...). »*

(...)

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

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et des éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...);

En effet, l'appelée n'a apporté, à aucun moment et d'aucune manière tant au cours de l'information disciplinaire que devant la présente Chambre, des éléments permettant d'énervier les prétentions des plaignant corroborées par les documents transmis par eux à l'Assesseur juridique;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs d'information, de probité, de dignité, de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier et de déférence envers les organes de l'IPI et elle a violé les articles 1, 28, 29 et 44 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

#### **IV. DE LA SANCTION :**

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature et la gravité intrinsèque des faits qui sont peu scrupuleux procédant d'une intention particulièrement malhonnête et qui ne peuvent être ni banalisés, ni tolérés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelée que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier et /ou de syndic ne peuvent être à ce point bafouées ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelée ;
- le caractère répété des faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;

Compte tenu de ces éléments et de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la radiation sera prononcée ;

#### **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 ;

En conséquence, dit établis, à charge de l'appelée G., les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du (...) ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée G., la sanction de la **RADIATION** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer la profession d'agent immobilier sauf recours suspensif introduit contre la présente décision dans le délai légal prévu pour ce faire ;