

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

**Date : 27/03/2018**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD1529**

**Courtier – collaboration avec des tiers indépendants non agréés IPI – absence de supervision des agences – non confraternité – mauvais affichage - manquement aux articles 1, 3, 4, 22, 23, 44 et 46 du Code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

**1.**

*Depuis le (...), avoir accepté votre nomination en tant que cogérant et directeur technique de l'agence immobilière et le transfert en votre faveur de (...) parts sociales, de la SPRL (...), (dont la dénomination commerciale est « (...) »), dans le seul but de lui donner l'apparence de travailler sous le couvert d'un agrément de l'Institut alors que, selon les éléments recueillis par le service Dépistage de l'Institut, vous ne suivez pas régulièrement les activités de cette société et avoir ainsi manqué à votre obligation d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous devez répondre (pièces 1 et ses annexes et 7) ;*

**2.**

*Depuis le (...), avoir collaboré avec un tiers indépendant non agréé par l'Institut pour exercer la profession, (...),*

- *fondateur de la SPRL « (...) » (...), détenteur de la majorité des parts sociales et cogérant ;*
- *qui pose des actes d'agent immobilier comme l'a constaté le service Dépistage de l'Institut (rapports d'inspection des (...) et (...) et procès-verbal de constat de l'huissier (...), pièce 1, annexes 7, 8 et 9) ;*

*en sorte qu'il a été condamné à cesser d'exercer illégalement la profession d'agent immobilier par une décision du Président du Tribunal de commerce (...) (pièce 1, annexe 11 et pièce 7).*

**3.**

*Depuis le (...), avoir accepté votre nomination en tant que gérant de la SPRL (...) dans le seul but de donner à cette société l'apparence de travailler sous le couvert d'un agrément de l'Institut alors que selon les éléments recueillis par le service Dépistage de l'Institut, vous ne suivez pas régulièrement les activités de cette société et avoir ainsi manqué à votre obligation d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous devez répondre (pièce 1 et son annexe 14 et pièce 8) ;*

4.

*Entre (...) et le (...) (pièce 9), avoir omis de prévenir l'Institut de votre changement d'adresse, empêchant ainsi ses organes d'exercer ses compétences légales (pièces 2, 3, 4, 5, 6 et 9).*

*D(...)*

5.

*En votre qualité de responsable déontologique de la SPRL (...) (...), dans le cadre de la mise en vente en viager d'une maison unifamiliale, sise (...), appartenant à (...),*

5.1.

*Entre la fin de l'année (...) et au moins le (...) (pièce 1 et ses annexes et pièce 5), avoir mis en vente au moyen de divers supports publicitaires cette maison sans respecter le contrat de courtage exclusif signé par votre confrère, (...);*

5.2.

*Avoir manqué à votre obligation de conseil vis-à-vis de (...) en annonçant une valeur de vente du bien de 142.000 € alors que, selon vos documents, sa valeur serait de 105.000 € (pièces 5, 8 et 15)*

5.3.

*Avoir omis de répondre au courrier de votre confrère du (...) (pièce 1);*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de loyauté et de probité ainsi qu'aux articles 1, 3, 4, 22, 23, 44 et 46 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et l'article 7 du règlement d'ordre intérieur de l'IPI (AM 06/05/2003).***

*(...) »*

*(...)*

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

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure et notamment des pièces 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 15, que les 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 probité, de dignité, de confraternité, de loyauté et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 3, 4, 22, 23, 44 et 46 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 et l'article 7 du règlement d'ordre intérieur de l'IPI (AM 06/05/2003);

### **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 ne peuvent être ni banalisés, ni tolérés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier et /ou de syndic ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- le caractère répété des faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les consommateurs qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte aux confrères et à la réputation de la profession d'agent immobilier;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la suspension d'une durée de deux ans, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, 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'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 **SUSPENSION D'UNE DUREE DE DEUX ANS S'ECOULANT DU (...) AU (...) INCLUS** ;

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

(...)