

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 27/03/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1530

Courtier – compte de tiers – collaboration avec des tiers indépendants non agréés - absence de supervision des agences – manquement aux articles 1, 3, 4, 22, 23, 28, 29, 67 et 69 du Code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de responsable déontologique de la SPRL (...) (...) (pièces 4, 4.1., 10, 12.1., et 30) :

1.

Entre la date de signature de l'acte authentique (pièce 10), et, au plus tard, le (...), date de la faillite de la SPRL (...) (pièce 5), ne pas avoir rétrocedé au notaire instrumentant le solde de l'acompte de (...) € revenant à vos commettants, (...), soit (...) €, après déduction de votre commission de (...) € (pièces 10 et 11) ;

2.

2.1. *Entre le (...) (pièces 9, 25.4 et 25.5), date du premier des deux versements par les acquéreurs afin de constituer leur acompte de (...) € sur le compte de tiers renseigné sur le compromis de vente (pièce 8) (...) (ouvert auprès de la banque (...)), et le (...), date de la faillite de la SPRL (...) (pièce 5), avoir omis de maintenir sur ce compte tiers le solde de l'acompte de (...) €, soit (...) €, mais l'avoir transféré dès le (...) sur le compte épargne (...) avec en communication « trop perçus vente (...) », et ce, alors que la vente est assortie d'une condition suspensive (pièce 18) ;*

2.2. *Entre le (...) et le (...) (pièce 18), avoir permis que ce compte de tiers (...) soit débité par différents virements révélant que ce compte de tiers était en réalité utilisé comme un compte courant de l'agence, ainsi que l'indiquent les différentes communications utilisées (paiements d'amendes de roulage, de salaires, primes de fin d'année, de notes de frais, achats (...), facture de fournisseurs (...), décomptes de cartes de crédit, primes d'assurance, frais d'avocat, essence (...), etc...) en sorte que la société SPRL (...) (...) a été déclarée en faillite le (...) (pièces 17, 18, 19, 20, 23, 35 et ses annexes) ;*

3.

Entre le (...), date de la création de la (...) (...) et (...), date de la faillite de cette société (pièce 5 et ses annexes), avoir collaboré avec des tiers non agréés IPI, qui ont posé des actes d'agent immobilier :

3.1. *(...), non agréé IPI (pièce 28bis), employé de cette société depuis le (...),*

- qui répond à cette plainte disciplinaire à votre place (pièce 10) ;

- que vous qualifiez « d'ancien gérant » alors que selon les documents publiés au Moniteur belge, il n'a jamais exercé cette fonction dans cette société ;

- qui a procuration sur le compte tiers de l'agence (...) (pièces 35.5. et 18) ;

- qui a accès, avec vous, au compte à vue (...) ouvert au nom de la (...) (pièce 35.4) ;
- qui répond à votre conseil et vous informe du déroulement de la mission lorsque vous êtes convoqué à l'Institut (pièces 30 et 31) ;

3.2. (...), non agréée IPI, co-fondatrice avec vous de la société à cette date (pièce 5.2.), co-gérante (pièces 5.2. et 11), détentrice de 80 % des parts sociales (pièce 12.1.) et qui se porte caution solidaire du compte de tiers de cette société (pièces 18 et 35.5.) ;

3.3. (...), non agréée IPI, qui a posé des actes d'agent immobilier selon vos propres écrits adressés au service dépistage (pièce 4) ;

4.

Entre le (...) et le (...), avoir donné l'apparence d'exercer un contrôle de la société SPRL (...) (...), alors qu'en réalité vous l'avez laissée sous le contrôle et la direction de (...) et de (...), laissant ainsi la fausse apparence d'exercer personnellement ou de diriger effectivement l'activité d'agent immobilier de cette agence alors que vous ne suiviez 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 deviez répondre (en particulier la pièce 30 mais voir également les pièces 4, 4.1., 5, 10, 11, 12.1., 18, et 35);

D(...)

5.

Entre le (...) et le (...), date de la faillite de la SPRL (...) (...) (pièce 3), avoir donné l'apparence d'exercer un contrôle sur cette société (pièces 9 et 11), alors qu'en réalité vous l'avez laissée sous le contrôle et la direction de (...), non agréé IPI, mais gérant de cette société en sorte que, conformément à l'article 10§2 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier, il est présumé de manière irréfragable exercer la profession à titre indépendant, laissant ainsi la fausse apparence d'exercer personnellement ou de diriger effectivement l'activité d'agent immobilier de cette agence alors que selon vos propres écrits, vous ne suiviez pas les activités de cette société en 2013 puisque vous pensiez être suspendu par l'Institut à cette période-là et avoir ainsi manqué à votre obligation d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous deviez répondre (pièces 3, 9, 11, 16 et 18);

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de loyauté, de diligence, de délicatesse et de probité ainsi qu'aux articles 1, 3, 4, 22, 23, 28, 29, 67 et 69 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 ;

(...) »

(...)

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 au cours de laquelle l'appelé a partiellement reconnu leur matérialité et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...);

I. (...)

1. Il est d'abord bien établi, comme il ressort notamment des pièces 4, 10, 11 et 18 du dossier, que l'appelé a, dans le cadre d'une mission de vente, d'une part, omis de maintenir sur son compte de tiers et, de seconde part, conservé sans motif légitime un solde d'acompte d'un montant de (...) € qui devait être rétrocédé à ses commettants (griefs 1 et 2.1), ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas, faisant uniquement valoir qu'aucun préjudice n'a été causé à ses clients dans la mesure où ils ont été indemnisés par sa compagnie d'assurance RC professionnelle, ce qui ne peut en aucune manière justifier ou excuser son comportement ;

2. Il est également établi à la lecture des pièces 17, 18, 19, 20, 23, 35 du dossier et ses annexes que l'appelé a utilisé son compte de tiers à des fins personnelles privées et/ou professionnelles, ce que l'appelé ne conteste pas, mais qu'il tente vainement de minimiser en prétendant qu'il n'y avait pas d'intention frauduleuse, ce qui ne peut être retenu compte tenu de la nature des virements, du caractère répété de ceux-ci et de l'absence de toute régularisation pendant plus d'un an avant l'issue inéluctable qu'a été la faillite de sa société (grief 2.2) ;

3. Il est aussi avéré que l'appelé a collaboré pendant presque (...) et à plusieurs reprises avec des tiers non agréés par l'IPI pour exercer la profession, comme cela ressort notamment de l'examen des pièces 4, 5, 10, 11, 12, 18, 28bis, 30, 31 et 35 du dossier, ce que l'appelé ne conteste pas excepté en ce qui concerne (...) qui a pourtant à tout le moins bien apporté deux immeubles à vendre par an comme il le reconnaît, actes qui relève de l'exercice de la profession indépendamment de son caractère rémunéré ou non (grief 3) ;

4. Il résulte enfin, notamment de la lecture des pièces 4, 4.1., 5, 10, 11, 12.1., 18 et 35 du dossier et des explications fournies par l'appelé, que ce dernier n'a pas dirigé et exercé un contrôle approprié de cette agence SPRL (...) durant plus de (...) et qu'il a en réalité laisser agir des personnes non agréées par l'IPI, le fait qu'il ait rencontré des problèmes de santé et notamment un burnout, ne pouvant justifier une telle carence qui démontre en réalité, vu son absence quasi totale et la durée de celle-ci, une volonté de servir de prête-nom à des tiers exerçant illégalement la profession d'agent immobilier (grief 4) ;

II. (...)

5. Il est ici reproché à l'appelé de ne pas avoir, pendant 6 mois au cours de l'année (...), dirigé et contrôlé effectivement et adéquatement l'agence SPRL (...), ce qui est établi malgré les dénégations de l'appelé qui prétend avoir cédé toutes ses parts en décembre (...) comme cela résulte de l'examen des pièces 3, 9, 11, 16 et 18 de ce dossier, l'appelé ayant répondu en (...) et en (...) aux demandes de l'IPI en laissant présumer qu'il était encore bien intervenu au nom et pour le compte de cette agence après la prétendue cession de ses parts sociales et de l'AG du (...) actant sa démission du poste de Directeur des Opérations Immobilières et de sa qualité d'associé actif, le procès-verbal de cette AG n'ayant pas été publié au Moniteur Belge comme exigé pour rendre les décisions qu'il contient publiques et opposables aux tiers en manière telle qu'il est encore permis de considérer que l'appelé a servi ici aussi de prête-nom ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de loyauté, de diligence et de délicatesse, devoirs tous inhérents à la profession

d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 3, 4, 22, 23, 28, 29, 67 et 69 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 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 ;

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 peu scrupuleux commis et qui ne peuvent en aucune manière 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 ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement ;
- l'atteinte graves aux consommateurs et notamment les conséquences financières et administratives pour eux ;
- l'atteinte à la réputation de la profession d'agent immobilier;
- l'atteinte aux confrères ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- le manque manifeste de transparence dont il a fait preuve ;
- le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;

Compte tenu de ces éléments et malgré le temps écoulé et les problèmes de santé invoqués par l'appelé, 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 contradictoirement 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 **RADIATION de la ou des colonnes du tableau des titulaires de la profession de courtier 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 ;

(...)