

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

**Date : 24/04/2018**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD1559**

**Courtier – prête nom – collaboration avec un tiers non agréé – non supervision d'agence – non suivi des formations – non réponse à l'assesseur juridique – honoraires – publicité trompeuse – non-respect des obligations en cas de fin de contrat - antécédents disciplinaires - manquement aux articles 1, 3, 4, 15, 16, 17, 22, 23, 36, 44 et 53 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.**

Texte :

(...)

« D(...) »

**1.**

*Depuis le 09/02/2017, avoir participé délibérément et activement au contournement de l'interdiction faite à Monsieur (...) d'exercer la profession d'agent immobilier, par sentence du (...) de la Chambre d'Appel, qui l'a radié du tableau des agents immobiliers (décision n° 852, pièce 5), en acquérant une ou plusieurs parts sociales de la SPRL (...) (pièce 1 annexe 8), dans le seul but de donner à cette société une apparence de régularité, manquant ainsi à vos obligations, d'une part, de personnellement et effectivement organiser votre agence immobilière et, d'autre part, d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous devez répondre, puisqu'il ressort de la plainte du service Dépistage de l'Institut,*

*que votre qualité d'associé totalement minoritaire, sans fonction organique au sein de cette société, ne vous permet pas d'y assurer une quelconque influence, ni d'assurer la supervision ou le contrôle des activités immobilières, vu notamment la dispersion géographique de son champs d'activités (plus de 300 biens sur toute la Wallonie), et cela d'autant plus que cette société joue délibérément sur le nom « (...) », faisant l'objet d'une importante diffusion publicitaire, notamment via le site web « www. (...).be », ce qui ne vous laisse qu'un rôle d'exécution et non de direction ou de contrôle effectif (pièce 1 et ses annexes) ;*

- *que Monsieur (...) exerce seul le pouvoir de direction de cette société ;*
- *que cette société a opéré depuis le 09/02/2017 sous le couvert de votre numéro personnel d'agrément IPI (...) (pièces 1 et 11) ;*
- *qu'il ressort de l'entretien que vous avez eu le (...) avec le service Dépistage de l'Institut, que « pour tout ce qui a trait aux activités immobilières, il faut demander à Monsieur (...) car vous n'exercez plus comme agent immobilier car il y a trop de contraintes et que vous ne voyez pas pourquoi vous ne pourriez pas aider quelqu'un de compétent à travailler » (pièce 1, annexe 7) ;*
- *que vous avez repris des études à l'Université (...), en cours de jour ;*
- *qu'à l'exception de votre numéro IPI sur le site www.(...).be, aucune trace d'une quelconque activité d'agent immobilier de votre part n'a été constatée par le service dépistage (pièce 1 annexe 1) (articles 1, 3, 4, 22, 23 du Code de déontologie) ;*

2.

*Entre le 01/01/2016 et le 31/12/2017, 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 et 6) (article 36 du Code de déontologie) ;*

3.

*Avoir omis de répondre aux courriers ordinaires et recommandés de l'IPI des (...) et (...) (pièces 6 et 7) (article 44 du Code de déontologie) ;*

#### **D7060**

4.

*Depuis le 02/06/2017, date à laquelle votre commettant, Monsieur (...) a mis fin au contrat de courtage signé avec Monsieur (...) le 10/03/2017, avoir laissé poursuivre les visites de son bien situé rue (...) et avoir omis de lui restituer les clés de ce bien (pièce 1 et ses annexes) (articles 15, 16 et 17 du Code de déontologie).*

5.

*Avoir omis de répondre aux courriers ordinaires et recommandés de l'IPI des (...) et (...) (pièces 3 et 4 du D7060) (article 44 du Code de déontologie) ;*

#### **D7124**

*En votre qualité de responsable déontologique de l'agence « SPRL (...) » (pièces 4 et 8), diffuser des publicités et exploiter un site internet « (...) » proposant aux consommateurs de bénéficier « des honoraires les moins chers du marché (1% + TVA) » :*

6.1.

*alors que l'article VI.4. du Code de droit économique, tout comme l'article 2.2 de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, imposent **que le prix indiqué soit le prix total à payer par le consommateur, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur** (pièces 1, 2 et 10) (articles 1, 23 et 53 du Code de déontologie) ;*

6.2.

*sans préciser clairement, que votre commission ne peut être inférieure à 2.500 €, en telle sorte que le taux réduit dont vous vous targuez ne s'applique finalement qu'aux biens dont le prix de vente dépasse 250.000 €, et attirer ainsi des clients potentiels en les induisant en erreur (pièce 1) (articles 1, 23 et 53 du Code de déontologie).*

6.3.

*Avoir omis de répondre aux courriers ordinaire et recommandé de l'IPI du (...) (pièce 9) (article 44 du Code de déontologie) ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de d'information, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI et avoir violé les articles 1, 3, 4, 15, 16, 17, 22, 23, 36, 44 et 53 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).*

*Avec la circonstance que par sa décision DD1446 du 09/06/2017, la Chambre exécutive vous a sanctionné d'un avertissement (pièce 2.1. du D7058). »*

(...)

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

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...) et repris ci-dessus et auxquels la Chambre renvoie ici expressément et formellement, l'appelé ayant en réalité principalement servi de prête-nom au sieur (...) qui est interdit d'exercice de la profession d'agent immobilier depuis la décision de la Chambre d'appel du (...) par laquelle il fut radié du tableau des titulaires ainsi qu'à sa société, la SPRL (...) et leurs avoir permis d'exercer de manière trompeuse à l'égard des consommateurs et déloyale à l'égard des confrères ;

En se comportant comme visés aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de délicatesse, d'information, de diligence, de confraternité 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, 15, 16, 17, 22, 23, 36, 44 et 53 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 pour la plupart peu scrupuleux et 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 ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- le caractère répété de 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 général ;
- 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, 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'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (...) et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION DES COLONNES COURTIER ET SYNDIC DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ;**

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