

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 28/05/2019

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1677

Agent immobilier intermédiaire – courtier – régisseur – escroquerie – faux en écriture – blanchiment d'argent – mission sans contrat écrit – absence de compte de tiers – collaboration avec des tiers non agréés IPI – non collaboration avec l'Institut

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

*Entre le 01/10/2011 et le 03/06/2016, avoir participé à la mise en place d'une escroquerie dans le cadre de la vente d'immeubles, la réalisation de travaux et/ou l'activité de régisseur, soit en personne physique, soit par le biais du nom commercial de votre activité professionnelle « (...) » ou de la société « (...) », ayant permis de tromper des banques sur la solvabilité réelle des acquéreurs et de détourner des sommes d'argent à votre profit (pages 86 à 93), comme le relatent les procès-verbaux de vos auditions (...) (**article 1 du Code de déontologie et articles 66, 496 et 505 du Code pénal**) ;*

2.

*Entre le 01/10/2011 et le 03/06/2016, avoir rédigé de faux baux, falsifié des baux en modifiant le montant du loyer, établi de fausses factures de travaux au nom de la société (...) et de faux devis (...) (**article 1 du Code de déontologie et articles 66, 496 et 505 du Code pénal**) ;*

3.

*Entre le 01/10/2011 et le 03/06/2016, date à laquelle votre suspension disciplinaire a pris effet (pièce 53), avoir participé à des opérations de blanchiment d'argent et accepté que de nombreuses sommes d'argent vous soient remises en liquide, en contradiction avec la législation anti-blanchiment (pièce 52, page 91, interrogatoire par le juge d'instruction le (...), puis pages 306, 308, 309 et rapport du CTIF, pages 222 à 260) (**article 1 du Code de déontologie et loi du 11/01/1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, remplacée depuis par la loi du 18/09/2017**) ;*

4.

*Entre le 01/10/2011 et le 03/06/2016, avoir accepté des missions de courtage sans contrat écrit avec vos commettants et avoir accepté puis poursuivi vos missions d'agent immobilier alors qu'elles étaient contraires aux dispositions du Code de déontologie et aux dispositions impératives d'ordre public (pièce 52, pages 90, 91, 222 à 260, 306, 308 et 309) (**articles 1, 8 et 10 du Code de déontologie, loi du 11/01/1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, remplacée depuis par la loi du 18/09/2017 et articles 66, 496 et 505 du Code pénal**) ;*

5.

Depuis le 01/10/2011 jusqu'à ce jour, avoir omis de disposer d'un compte de tiers ou du moins de l'utiliser pour la perception des acomptes dans le cadre de votre activité d'agent immobilier (pages 91, 306, 308 et 309) (articles 28, 29, 67 et 69 du code de déontologie et directive déontologique relative au compte de tiers) ;

6.

Entre le 01/10/2011 et le 03/03/2016, avoir collaboré avec des tiers indépendants non agréés par l'Institut pour exercer la profession d'agent immobilier (article 1 et 22 du Code de déontologie) (...)

7.

Depuis le 04/10/2016, avoir omis de communiquer à l'assesseur juridique suppléant le numéro de votre compte de tiers, malgré des rappels des 02/12/2016, 27/08/2018 et 31/08/2018 (pièces 24, 33, 41, 45 et 46) (article 44 du Code de déontologie) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de délicatesse, d'honorabilité, de dignité et avoir violé les articles 1, 8, 10, 22, 28, 44, 67 et 69 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006), la directive déontologique relative au compte de tiers, les articles 66, 496 et 505 du Code pénal et la loi du 11/01/1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ;

(...)

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'appelée a reconnu leur commission et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 20/12/2018 ;

Pour résumer les griefs reconnus par l'appelée, la Chambre exécutive retiendra que l'appelée a :

- permis et participé à, et ce en parfaite connaissance de cause et dans le but d'en tirer un profit personnel, la commission, durant presque 5 ans, de faits d'escroqueries, d'abus de confiance, de faux et usages de faux et blanchiment d'agent tels qu'exposés ci-dessus dans le libellé des griefs avancés par l'Assesseur juridique auxquels la chambre renvoie et qui ont donné lieu à l'ouverture de poursuites pénales au cours desquelles elle a aussi reconnu sa participation (griefs 1, 2 et 3),

- accepté des missions de courtage sans la rédaction préalable d'un contrat écrit (grief 4),
- manqué de disposer et d'utiliser un compte de tiers pour les opérations l'exigeant et d'en communiquer les références (griefs 5 et 7),
- collaborer avec quatre personnes non agréées pour poser des actes relevant de l'exercice indépendant de la profession d'agent immobilier (grief 6).

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de sincérité, d'honorabilité, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et elle a violé les articles 1, 8, 10, 22, 28, 44, 67 et 69 du Code de déontologie (approuvé par l'A.R. du 27/09/2006), devenus les articles 1, 8, 10, 22, 29, 44, 66 et 68 du nouveau Code de déontologie (approuvé par l'A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) et la directive déontologique relative au compte de tiers ;

(...)

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 dans le chef de l'appelée (...) les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du (...)/2018 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **RADIATION de la ou des colonnes intermédiaire et/ou 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 ;

Enfin, la Chambre exécutive indique et/ou rappelle à l'appelée qu'il lui appartient de respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier selon lequel : « *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. »

(...)