

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/11/2019

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1721

Courtier – agent immobilier intermédiaire - gestion compte de tiers – prélèvement anticipé des commissions - contrats irréguliers – honoraires HTVA – adresse de signature – déficit de formation - manquement aux articles 1, 29, 30, 31, 37 et 66 du Code de déontologie

Texte :

D(...)

En votre qualité de gérante et responsable déontologique de l'agence immobilière (...) (pièce 14, annexe A04),

1. Gestion du compte de tiers

1.1.

Entre le 26/04/2018 et le 01/08/2018, avoir à plusieurs reprises viré des sommes d'argent depuis le compte de tiers (...) sur le compte bancaire de l'agence (...), avec la communication « avance » ou (...), en sorte que le solde du compte de tiers était de 89,25€ en date du 18/07/2018 et de 58,91 € en date du 05/06/2019 alors que :

- des garanties locatives étaient censées y être consignées (notamment celle de Madame (...), d'un montant de 1360 €, virée le 24/05/2018 et non transférée à la date du 05/06/2019 vers un autre compte) ;

- selon les explications que vous avez envoyées à l'expert (...), vous reconnaissez que ces « avances et return » n'étaient pas censés se faire mais servaient à éponger les frais de l'agence et à permettre à la société (...) de ne pas tomber en faillite et ainsi permettre aux autres sociétés dans laquelle vous êtes gérante de poursuivre leur activité de marchand de biens et de promoteur (pièce 14 annexes A07 et A21 et pièce 16) ;

(articles 1, 28, 29, 30 et 67 du Code de Déontologie, devenus les articles 29, 30, 31 et 66 du nouveau Code de déontologie - A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018 - ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) ;

1.2.

Entre le 15/05/2018 et le 24/08/2018, avoir tardé à transférer chez KORFINE la garantie locative de 1500 € de Monsieur (...) (article 29 du Code de déontologie devenu article 30 du nouveau Code) (pièce 14 annexe A07) ;

2.

Le 10/11/2017, avoir rédigé un contrat de bail de résidence principale qui prévoit que la garantie locative de 1200 € des plaignants, Mme (...) et Monsieur (...), est versée sur le

compte du bailleur, la SPRL (...), dont vous êtes la gérante alors que, selon la loi du 20/02/1991, qui était d'application à cette date, la garantie locative, si elle est virée sur un compte, doit l'être sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière (**pièce 14, annexe A23**) ;

3.

Les 11/01/2019 et 24/01/2019, avoir conclu un contrat (mission exclusive de location) qui prévoit des honoraires hors TVA (pièce 14 annexes A18 et A19), violant ainsi 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 et l'article VI.4. du livre VI du Code de droit économique :

AR 12/01/2007, article 2,2° :

« La mission d'intermédiation fait l'objet d'un contrat écrit. Les clauses de ce contrat d'intermédiaire déterminent :

(...)

2° Le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation.

Ce tarif est le tarif global, 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. »

Code de droit économique, articles VI.4. :

(...)

« Le prix indiqué est 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. »

4.

Les 11/01/2019, 24/01/2019, 25/02/2019, 18/03/2019 et 01/05/2019, avoir fait signer six contrats d'intermédiation qui ne contiennent pas l'adresse exacte de l'endroit où le contrat est conclu, à mentionner manuscritement par le consommateur lui-même (**article 2, 10° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers**) (**pièce 14 annexes A12, A13, A14, A16.1. et A18**) ;

5.

Entre le 01/01/2017 et le 31/12/2018, n'avoir suivi que 3h de formation professionnelle en 2018 et aucune en 2017 alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, au moment des faits, au moins une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile (**article 36 du Code de déontologie du 27/09/2006, devenu l'article 37 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018**) (**pièce 2**) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de probité, de diligence, de loyauté, de formation et avoir violé :

- les articles 1, 28, 29, 30, 36 et 67 du Code de déontologie du 27/06/2006 (M.B. du 18/10/2006) pour la période des faits s'étalant jusqu'au 29/12/2018
- les articles 1, 29, 30, 31, 37 et 66 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) pour la période infractionnelle postérieure au 30/12/2018 ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;
- l'article 2,2° et 2,10° de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;
- l'article VI.4. du livre VI du Code de droit économique.»

(...)

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 matérialité 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 29/08/2019 ;

1. Les griefs visés sous 1 et 2 et concernant la gestion et le transfert irréguliers de fonds appartenant à des tiers sont avérés tels qu'exposés dans le libellé du manquement et auquel la Chambre renvoie ici expressément et formellement quant à l'exposé des faits précis, et ce comme cela résulte de l'examen des éléments recueillis par l'expert (...) requis par l'Assesseur juridique et de son rapport (pièce 14), l'appelée de reconnaître tant à l'expert que devant la Chambre, et ce avec franchise, avoir agi de la sorte en raison de difficultés financières et pour acquitter notamment des frais de l'agence ;

2. Quant aux griefs visés sous 3 et 4 et concernant l'absence de mentions obligatoires relatives à la TVA en ce qui concerne les honoraires prévus et au lieu de signature du contrat de courtage qui doit être mentionné par le commettant, ils sont établis comme cela résulte de l'examen des éléments recueillis par l'expert (...) (pièce 14) alors que l'appelée confesse qu'elle ignorait que ces renseignements étaient indispensables et obligatoires ;

3. Enfin, il est exact que l'appelée n'a suivi que 3 heures de formations professionnelles au lieu des 20 heures requises sur la période visée, et ce comme cela ressort de l'examen du relevé repris en pièce 2 du dossier et des aveux de l'appelée ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de délicatesse, de transparence, de diligence, de loyauté, de formation et elle a violé :

- les articles 1, 28, 29, 30, 36 et 67 du Code de déontologie du 27/06/2006 (M.B. du 18/10/2006) pour la période des faits s'étalant jusqu'au 29/12/2018,
- les articles 1, 29, 30, 31, 37 et 66 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) pour la période infractionnelle postérieure au 30/12/2018 ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;
- l'article 2,2° et 2,10° de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers,

- ainsi que l'article VI.4. du livre VI du Code de droit économique ;

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'appelée 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 ;
- le caractère répété des faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les consommateurs qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier et partant aux confrères ;
- le manque manifeste de professionnalisme dans son chef ;
- la négligence caractérisée dont elle a fait preuve ;
- la franchise dont l'appelé a fait preuve ;
- le fait que l'appelée semble vouloir régulariser la situation ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelée ;
- l'espoir de prise de conscience et d'amendement dans son chef ;
- la nécessité d'éviter son déclassement professionnel ;

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la suspension d'une durée de 6 mois sera prononcée pour les griefs 1 à 4, tandis que l'obligation de suivre des formations complémentaires lui sera imposée au regard du grief 5 ;

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 29/08/2019 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef des griefs 1 à 4, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la SUSPENSION D'UNE DUREE DE 6 MOIS ;

Dit que cette suspension **prendra effet le 1/01/2020 et ce jusqu'au 30/06/2020 inclus** et qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période ;

Impose par ailleurs à la même appelée, et ce du chef du grief 5, l'obligation de suivre pendant 30h00 endéans les 2 ans à dater du prononcé de la présente décision, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession d'agent immobilier intermédiaire, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;

(...)