

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 04/06/2020

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1767

Agent immobilier intermédiaire – collaboration tiers non agréé- concurrence déloyale – défaut de formation - devoirs d'information, de probité, de dignité, de confraternité, d'honorabilité et de loyauté– non-respect des articles 1, 22, 23, 24 et 37 du nouveau Code de déontologie

Texte :

D(...)

En votre qualité de responsable déontologique de l'agence immobilière (...), exercée en personne physique,

1.

Entre au moins le 27/03/2018 et le 16/05/2019, date à laquelle vous déclarez cesser toute relation avec Madame (...) (pièce 10 annexe A32), avoir collaboré avec ce tiers non agréé pour exercer la profession d'agent immobilier, qui facture des « frais de mission dans le cadre de prestations de services » notamment dans plusieurs ventes (pièce 10, annexe A26):

- *Vente (...): facture de Madame (...) de 2.722,50 € le 28/03/2018, vos propres honoraires pour cette vente étant de 6.050 € (pièces 12.3. et A26) ;*
- *Vente (...): facture de Madame (...) de 4.083,75 € le 16/05/2018, vos propres honoraires pour cette vente étant de 9.075 € (pièces 13.2. et A26) ;*
- *Vente (...): facture de Madame (...) de 4.083,75 € le 18/06/2018, vos propres honoraires pour cette vente étant de 9.075 € (pièces 14.2. et A26)*
- *Facture de Madame (...) de 4.356 €, payée par le compte de tiers le 28/09/2019 (annexes A24 et A30 de la pièce 10) ;*
- *Facture de Madame (...) de 3.596,64 € payée par le compte de tiers le 31/01/2019 (annexes A24 et A30 de la pièce 10) ;*

*alors qu'elle exerce comme indépendante non agréée IPI, assujettie à la TVA (annexe A27), sous le titre « consultante marketing », en contradiction avec ce que vous écriviez dans votre courriel du 16/05/2019 adressé à l'expert (...), selon lesquelles « elle se chargeait de la confection et de la gestion des dossiers administratifs », honoraires qui semblent par ailleurs disproportionnés au vu de ce descriptif de fonction et au vu des salaires que vous versez à vos employés (...) (...) € pour le salaire d'avril 2018, payé depuis le compte de tiers le 18/05/2019, opération 103, annexes A24, A30 et A32) et (...)(...)€ pour le salaire d'avril 2018, opération 104 du 18/05/2018) (**articles 1 et 22 du Code de déontologie**) (pièce 10 et ses annexes A01, A26, A27 et A32) ;*

2.

Alors que par jugement du 19/05/2017 (pièce 3.2.), la Cour d'appel de Liège a confirmé le jugement du Tribunal de commerce de Liège, division Namur vous condamnant à rembourser à la SPRL (...) (en faillite depuis le 15/12(...)016, pièce 7) la somme de 6.050 euros, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal, en raison d'avances sur commissions perçues de cette société pour des ventes jamais réalisées, être resté en défaut, jusqu'au 15/05/2019, de

respecter intégralement cette décision judiciaire, malgré une plainte du curateur, Me (...) (article 1, 23 et 24 du Code de déontologie) (pièces 3 et 10, annexe A31 et pièce 16) ;

3.

Les 03/07/2017 (pièce 12.1), 15/01/2018 (pièce 13.3.), et 22/05/2018 (pièce 14.3.), avoir fait signer à vos commettants, un contrat de courtage qui viole l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers et, notamment :

- *article 2.1° : absence de définition claire de la mission de l'agent immobilier : la mission de l'agent est de trouver un acheteur mais rien n'est indiqué quant au pouvoir de conclure le contrat de vente au nom et pour le compte de votre commettant ;*
- *article 2.1° : honoraires et indemnités mentionnés hors TVA dans les contrats de courtage ;*
- *article 2.4° : puisque votre convention prévoit en son article 3 « qu'à défaut de renonciation par lettre recommandée, donnée avec un préavis d'un mois, la présente convention se renouvellera par période(s) d'un mois », sans que le consommateur sache comment y mettre fin lorsque le contrat a été renouvelé, alors que l'article 2.4° de l'AR du 12/01/2007 dispose que :*

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

(...)

3° La durée du contrat.

(...)

4° Au cas où un contrat d'intermédiaire conclu pour une durée déterminée est prolongé ou renouvelé tacitement, il peut y être mis fin sans frais et à tout moment moyennant un préavis de maximum un mois. »

L'article 91 du Livre VI du Code de droit économique porte que :

« Lorsqu'un contrat conclu à durée déterminée entre une entreprise et un consommateur comprend une clause de reconduction tacite, cette clause figure en caractères gras et dans un cadre distinct du texte, au recto de la première page.

Cette clause mentionne les conséquences de la reconduction tacite, et notamment la disposition du paragraphe 2, ainsi que la date ultime à laquelle le consommateur peut s'opposer à la reconduction tacite du contrat et les modalités selon lesquelles il notifie cette opposition.

§ 2. (...), le consommateur peut, après la reconduction tacite d'un contrat à durée déterminée, résilier le contrat à tout moment, sans indemnité, au terme d'un délai de préavis déterminé dans le contrat, sans que ce délai puisse être supérieur à deux mois. »

- *article 2.10° : absence de mention de l'adresse de l'endroit où le contrat est conclu ;*

4.

Entre le 01/01/2016 et le 31/12/2018, avoir suivi 7h de formations professionnelles en 2016, 2h en 2017 et 8h en 2018, alors que 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, actuellement 37 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) (pièce 10 et annexe A01 et A04 et pièce 16) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de confraternité, d'honorabilité, de dignité, de loyauté et d'information et avoir violé :

- les articles 1, 22, 23, 24 et 36 du Code de Déontologie, devenus les articles 1, 22, 23, 24 et 37 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018),

- l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;

- l'article 91 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'appelé a reconnu partiellement 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 18/12/2019 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelé d'avoir, pendant quasi 14 mois, collaboré avec une personne non agréée par l'Institut pour exercer la profession protégée d'agent immobilier, à savoir une dame (...);

Ce grief est avéré dès que cette personne, consultante en marketing, n'était et n'est effectivement pas agréée pour professer alors qu'elle a bien posé des actes relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier dans le cadre des activités de la société de l'appelé, ce qui résulte du fait qu'elle facturait à cette dernière des « *frais de mission* » (v. copies des factures annexées à la pièce A26) et par ailleurs correspondant à 40% des honoraires revenant à la société de l'appelé, soit un pourcentage important qui ne pouvait et ne peut uniquement se justifier par un travail exclusivement administratif, comme le soutient l'appelé ;

2. Ensuite, il lui est fait grief d'avoir tardé à rembourser sa société faillie suite à une décision judiciaire ;

Ce grief est établi en ce qu'il ressort des pièces du dossier et des aveux mêmes de l'appelé qu'il a trainé pendant quasi deux ans pour régler sa dette ;

3. Il lui est encore reproché d'avoir, pendant quasi un an, utilisé des conventions de courtage non conformes au prescrit de l'AR du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, ce qui doit être retenu à la lecture des conventions employées et produites au dossier (pièces 12.1, 13.3 et 14.3), ce que l'appelé ne conteste pas ;

4. Enfin, l'appelé est critiqué en ce qu'il n'a pas suivi le nombre d'heures requises de formations professionnelles de 2016 à 2018, ce qu'il ne conteste pas ;

En se comportant comme visés aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de confraternité, d'honorabilité, de dignité, de loyauté et d'information, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé :

- les articles 1, 22, 23, 24 et 36 du Code de Déontologie, devenus les articles 1, 22, 23, 24 et 37 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018),
- l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;
- l'article 91 du Livre VI du Code de droit économique.

(...)

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'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 18/12/2020 et repris ci-dessus ;

Prononce, à l'encontre de l'appelé (...), du chef des griefs 1, 2, 3 et 4 réunis, la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE D'UN AN** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit 6 mois, et ce durant 5 ans à compter de la date de son éventuelle réinscription dans l'une ou les deux colonnes de la liste des stagiaires ou du tableau des titulaires, moyennant le respect de la condition probatoire suivante :

- suivre, en plus de ses obligations déontologiques, **durant 23h00**, une ou plusieurs formations en rapport avec la profession d'agent immobilier, et ce dans l'année à dater de la date de son éventuelle réinscription et en sus de ses obligations déontologiques annuelles de formation ;

Dit que cette suspension prendra cours à dater de sa réinscription éventuelle dans l'une ou les deux colonnes de la liste des stagiaires ou du tableau des titulaires et qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période;

(...)