

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 08/07/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1879

Agent immobilier intermédiaire – collaboration avec un tiers non agréé IPI – absence de compte de tiers - formation permanente - violation des articles 1, 3, 4, 29, 30, 37 et 66 du Code de déontologie et de la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier

Texte :

(...)

« **D(...)** »

En votre qualité d'associé et de seul agréé IPI de la SRL « (...) », responsable déontologique de cette agence immobilière,

1.

Entre le 13/04/2016 et le 23/12/2019, période pendant laquelle vous avez acquis 126 parts sociales sur 1250 de la SRL « (...) » (annexe 4 de la pièce 3), avoir collaboré avec un tiers indépendant non agréé par l'Institut pour exercer la profession, Monsieur (...), qui a posé des actes d'agent immobilier, comme l'atteste le jugement du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division de Charleroi du (...), coulé en force de chose jugée, qui l'a condamné à cesser de pratiquer sans agrégation IPI et qui a ordonné la fermeture de l'agence immobilière sous peine d'astreinte, suite aux éléments recueillis par le service dépistage de l'Institut (pièce 3 et ses annexes et en particulier annexe 10 et pièces 12 et 14.1) ;

(articles 1 et 22 du Code de déontologie) ;

2.

Entre le 13/04/2016 et le 23/12/2019, avoir conservé vos parts sociales de la SRL « (...) » dans le but de donner à cette société l'apparence de travailler sous le couvert d'un agrément de l'Institut alors que vous ne suivez 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 devez répondre (articles 3 et 4 du Code de déontologie) (pièce 3 et ses annexes et pièces 12 et 14.1) ;

3.

Entre le 01/01/2007, date de l'entrée en vigueur de la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier et le 25/04/2016, ne pas avoir disposé d'un compte de tiers, et ce alors que vous êtes agréé IPI depuis le 13/10/2005 (articles 28, 29 et 67 de l'ancien Code de déontologie approuvé par l'A.R. du 27/09/2006, devenus les articles 29, 30 et 66 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) (pièces 9, 12, 14, 15 et 18.2) ;

4. Formation

Entre le 01/01/2017 et le 31/12/2019, n'avoir suivi aucune formation professionnelle et entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020, n'avoir suivi que 4h de formation professionnelle (pièces 2, 12, 14 et 19) alors que :

- *l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, jusqu'au 29/12/2018, une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile calculée sur 2 ans (article 36 du Code de déontologie du 27/06/2006, M.B. du 18/10/2006)*
- *et, depuis le 30/12/2018, 10h de formation permanente par année calendrier et par colonne (article 37 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018, M.B. du 31/10/2018) ;*
- *au 31/12/2020, vous étiez inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires (pièce 19)*
- *le 15/10/2019, le service communication a envoyé un courriel à ce propos à tous les membres de l'Institut (pièce 10) ;*
- *l'IPI-mail du 16/10/2019 rappelait les obligations de chaque agent immobilier en la matière (pièce 11) ;*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, de formation, de dignité, de transparence, de confraternité, de loyauté et de diligence et avoir violé :

- *les articles 1, 3, 4, 22, 28, 29, 36 et 67 du Code de Déontologie,*
- *devenus les articles 1, 3, 4, 22, 29, 30, 37 et 66 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)*
- *la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier. »*

(...)

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 les griefs ont été partiellement reconnus et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 08/02/2021 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelé d'avoir collaboré avec un tiers non agréé IPI entre le 13 avril 2016 et le 23 décembre 2019, en l'occurrence le sieur (...);

Il ressort des éléments relevés par le service de dépistage de l'IPI et repris dans son rapport du 9 juin 2020 duquel il apparaît que le sieur (...), gérant de la société « (...) » et dont l'appelé a acquis 126 parts sur 1.250 part, et ce à titre gratuit - aucune preuve d'achat de ces parts n'est fournie -, a posé à plusieurs reprises des actes relevant de l'exercice de la profession : il effectue des visites de biens mis en vente par sa SPRL et donne des explications et précisions quant aux biens et à leur prix et aux possibilités de négociations ;(v. pièce 3 et ses annexes 2, 7, 8 et 9) ;

De plus, par jugement du 30 mars 2020 non appelé, le tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, a constaté que la (...) et le sieur (...) se sont rendus responsables d'actes

contraires aux dispositions de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et ses arrêtés d'exécution et a ordonné aux précités de cesser la pratique illicite constatée (v. pièce 3, annexe 10) ;

Ce grief, se fondant sur ces différents éléments et non uniquement sur base du jugement précité comme le soutient à tort l'appelé, est donc établi tel que libellé ;

2. Ensuite, il est fait grief à l'appelé d'avoir servi de prête-nom à la société (...) et le sieur (...);

Ce manquement n'est pas établi à suffisance à défaut d'éléments suffisamment probants et déterminants attestant que l'appelé n'a pas suivi régulièrement les activités de la société (...), aucune pièce justifiant son implication dans celle-ci n'ayant été sollicitée par l'Assesseur juridique à l'intéressé au cours de l'information tandis que l'appelé prétend actuellement, et ce sans être contredit, qu'il a participé à la vente de 4 ou 5 biens au travers de cette société ;

3. Le grief 3 relatif à un défaut dans le chef de l'appelé de disposer d'un compte de tiers avant le 25 avril 2016 est établi comme il ressort de l'examen des pièces du dossier (v. pièces 9, 12, 14, 15 et 18.2) et n'est par ailleurs pas matériellement contesté par l'appelé ;

4. Enfin, il ressort des relevés de formations figurant au dossier qu'il est en défaut d'avoir suivi 72h de formations professionnelles entre 2017 et 2020, ce qui n'est pas non plus contesté ;

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

- les articles 1, 3, 4, 22, 28, 29, 36 et 67 du Code de Déontologie originaire devenus les articles 1, 3, 4, 22, 29, 30, 37 et 66 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),
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier.

(...)

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la suspension d'une durée de 9 mois, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, 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 partiellement fondées ;

Dit non établi à suffisance le grief visé sous 2 et en acquitte l'appelé (...) au bénéfice du doute ;

Par ailleurs, **dit** établis dans le chef de l'appelé (...), les griefs 1, 3 et 4 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 08/02/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce, d'une part, du chef des griefs 1 et 3, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la SUSPENSION D'UNE DUREE DE 9 MOIS ;

Dit toutefois 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 la présente décision ;

Dit que les 3 mois de suspension restant à exécuter le seront **du 1^{er} octobre 2021 au 31 décembre 2021 inclus ;**

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

Impose, de seconde part, au même appelé, du chef du grief 4, de suivre pendant 75h endéans les 24 mois 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 ;

(...)