

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 08/07/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1881

Agent immobilier intermédiaire - compte de tiers – prélèvements injustifiés - manque de collaboration avec l'Institut – manquements aux devoirs de probité, transparence, de diligence, de loyauté et violation des articles 1, 29, 30, 44 et 66 du Code de déontologie, de la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier et de l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Texte :

(...)

« *D(...)* »

En votre qualité d'administrateur seul agréé IPI de la SRL (...) (pièce 9),

1.

Entre au moins le 01/07/2019 et le 12/08/2020, date des extraits bancaires communiqués, avoir utilisé inadéquatement le compte de tiers AXA BE(...) en virant très régulièrement des sommes, pour un montant total de 47.950 €, vers le compte de (...) BE(...), avec la communication « transfert » et « remboursement compte gérant », sans facture correspondante de commission ni document les justifiant, en sorte que le 22/12/2019, le solde de votre compte de tiers était inférieur de 5.882,25 € à ce qu'il aurait dû être et le 12/06/2020, il ne présentait un solde créditeur que de 0,26 € (page 2 du rapport de l'expert, pièce 11 et pièce 3), comme listé par l'expert :

- *L'opération 14 du 01/07/2019 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 1.000 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération 16 du 12/07/2019 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 20.000 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération 17 du 29/08/2019 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 3.000 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération 18 du 02/09/2019 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 500 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération 22 du 05/12/2019 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 5.000 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération 25 du 22/12/2019 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 5.000 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération du 15/01/2020 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 3.500 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération du 20/04/2020 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 2.000 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération du 24/04/2020 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 2.000 € avec comme communication « transfert » ;*
- *L'opération du 05/05/2020 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 1.500 € avec comme communication « transfert » ;*

- L'opération du 13/05/2020 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 2.000 € avec comme communication « remboursement compte gérant » ;
- L'opération du 18/05/2020 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 1.000 € avec comme communication « transfert » ;
- L'opération du 12/06/2020 : virement vers le compte (...) BE(...) pour un montant de 1.450 € avec comme communication « transfert » ;

(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 et l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier) ;

2.

Alors que selon vos explications écrites du 15/09/2020 (pièce 6), ces mouvements s'expliquent « par des transferts internes vers le compte d'exploitation, pour ensuite effectuer le paiement du solde d'une vente vers le notaire », l'expert a constaté que pour une vente à F(...), vous avez perçu deux acomptes pour un montant total de 34.500 € en date des 10/07/19 et 20/11/19 mais vous n'avez transféré vers le compte de (...) BE(...) que 19.330 € en date des 25/11/19 et 23/01/20, ce qui ne correspond pas aux deux acomptes perçus (rapport de l'expert page 3, pièce 11) ;

(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) ;

3.

Ne pas avoir pleinement collaboré avec l'expert en vous abstenant de communiquer les extraits du compte BE(...) de (...) pour la période allant du 01/07/2019 au 30/06/2020, comme demandé par e-mail du 21/09/2020 (pièce 7) et ce malgré le courriel de l'assesseur juridique du 08/10/2020 vous demandant vos observations suite au rapport de l'expert (pièce 12) (article 44 du Code de déontologie) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, transparence, de diligence, de loyauté et de collaboration avec l'Institut et avoir violé notamment :

- les articles 1, 29, 30, 44 et 66 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) ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;
- et l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'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 reconnus 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 29/03/2021 ;

1. Il est d'abord reproché à l'appelé de ne pas avoir utilisé adéquatement son compte de tiers en effectuant de ce compte des transferts irréguliers de juillet 2019 à juin 2020 vers le compte professionnel de son agence, et ce de surcroît avec des mentions imprécises ; Le montant total des transferts litigieux s'élève à la somme substantielle de 47.950,00€ ;

A l'audience, l'appelé a expliqué que son compte de tiers fonctionnait comme un compte épargne, ce qui ne lui permettait pas d'effectuer des transferts vers des comptes de tierces personnes et l'obligeant à faire transiter l'argent revenant à ces dernières par son compte professionnel, situation qu'il aurait régularisée depuis le contrôle effectué par l'Expert en sollicitant sa banque ;

Ses prétentions, non justifiées par une/des pièces probante(s) émanant notamment de son institution bancaire, ni par les extraits de son compte professionnel qu'il n'a toujours pas fournis à ce stade, ne paraissent pas fondées dans la mesure où chacun des montants transférés vers son compte professionnel sont pour la plupart assez faibles et donc difficilement assimilables à des acomptes alors que la communication utilisée est toujours la même, à savoir « transfert », soit une communication qui ne permet nullement de rattacher le virement à une mission et/ou une vente déterminée, autant d'éléments qui laissent penser qu'il s'agissait de virements effectués à son profit exclusif, ce qui est encore conforté par le fait que l'appelé n'a pas non plus fourni les preuves des transferts de ces sommes vers un notaire ou un clients comme il soutient l'avoir fait et par le constat opéré par l'Expert et exposé au point 2 du premier grief, à savoir qu'un des transferts ne correspondait pas au montant de l'acompte ;

2. Comme indiqué ci-dessus, requis par l'Expert de communiquer les extraits de son compte professionnel pour la période litigieuse, l'appelé n'a pas transmis les documents demandés en manière telle que le grief 3 est établi ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de transparence, de diligence, de loyauté et de collaboration avec l'Institut, et il a violé :

- les articles 1, 29, 30, 44 et 66 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) ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;
- l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

(...)

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 29/03/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 3 MOIS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 3 mois, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision ;

(...)