

**Juridiction : Chambre exécutive d'expression française**

**Date : 05/10/2021**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD1891**

**Agent immobilier intermédiaire – courtier – prête-nom – collaboration avec des tiers non agréés IPI – non-supervision d'agence – compte de tiers – maître de stage – confraternité – régisseur – détournement de clientèle – mission sans contrat écrit – conventions non réglementaires – absence de certificat PEB et de collaboration avec l'Institut – formation - cotisations**

Texte :

(...)

« **D(...)** »

*En votre qualité d'administrateur délégué et de seul agréé IPI de la SRL (...) Bruxelles, ayant son siège à 1160 Bruxelles, avenue (...), et en votre qualité de gérant et de seul agréé IPI de la SRL (...), ayant son siège à (...), seul responsable déontologique pour ces deux agences immobilières :*

**1.**

*Avoir manqué à votre obligation de personnellement et effectivement organiser votre agence immobilière et avoir manqué à votre obligation d'organiser un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont vous devez répondre dont vos deux stagiaires agréés IPI, notamment :*

- a) suivant les déclarations à l'expert de Monsieur (...) (pièce 8), administrateur de (...), non agréé IPI, et par son mail du 10/06/2021 (pièce 8, annexe A34), ne plus avoir donné de nouvelles à l'agence depuis le 01/06/2021 et ce malgré la demande expresse de Monsieur (...) que vous repreniez contact avec l'expert en vue du contrôle fixé, en date du 18/06/2021 et avec la circonstance aggravante qu'un nouvel administrateur agréé IPI a dû être désigné par AG du 07/06/2021 (pièce 8, annexes 13 et 14) ;*
- b) suivant les déclarations de Madame (...), stagiaire IFAPME, seule présente à l'agence de (...) Bruxelles lors de la visite de l'expert, le responsable de l'agence est Monsieur (...), non agréé IPI et détenteur de 100% des parts sociales, et que vous n'êtes jamais présent à l'agence (pièce 8, annexe A11) ;*

*suivant l'un de vos deux stagiaires IPI, Monsieur (...)*

- c) qui a demandé à l'expert en date du 22/06/2021 (pièce 8, annexe A34.1) la procédure pour changer de maître de stage ou suspendre son stage en raison de votre absence prolongée ;*
- d) à ce jour, à défaut de collaboration de votre part avec l'Institut, aucune information n'a été transmise sur la gestion actuelle de l'agence (...) Bruxelles ;*
- e) vous n'étiez pas présent lors de la visite de l'expert en l'agence (...) Bruxelles en date du 06/05/2021, ni lors des visites de celui-ci en l'agence de (...) en date des 07/05/2021, 10/05/2021 et 08/06/2021 (pièce 8) ;*
- f) ne pas être mandataire du compte de tiers de l'agence (...) tel que repris au grief 2 (pièce 8, annexes A16 et A17) ;*

- g) pour 8 des 9 dossiers sélectionnés par l'expert dans le cadre de son contrôle de l'agence (...), les contrats sont au nom de votre stagiaire IPI, Monsieur (...)(pièce 8, annexe A22.1, A23.1, A24.1, A25.1, A27.1, A28.1, A29.1 et A30.1) ;
- h) pour 3 dossiers sélectionnés par l'expert dans le cadre du contrôle de l'agence (...) Bruxelles, les contrats sont à votre nom mais signés par votre employée, Madame (...)(pièce 8, annexes A31, A32 et A33) ;

**(article 1, 3 et 4 du code de déontologie)**

**2.**

Ne pas être mandataire du compte de tiers BE(...) ouvert le 05/11/2013 pour l'agence (...), les seuls mandataires étant Monsieur (...), non-agréé IPI, et Monsieur (...), stagiaire IPI (pièce 8, annexes A16 et A17).

**(article 29 du code de déontologie et la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier)**

**3.**

Avoir agi de manière déloyale en ayant eu une attitude de nature à nuire à votre confrère, en engageant Madame (...), ancienne employée et gestionnaire de (...), dans le but d'ouvrir un département « régisseur » dans votre agence de (...) Bruxelles et ce sur base de la clientèle dont elle avait la gestion auprès de son ancien employeur comme le démontrent les éléments suivants :

- a) la liste des mandats en cours au sein de (...) Bruxelles transmise par Madame (...) en date du 06/05/2021 (pièce 8, annexe A20) reprend exclusivement des clients dont elle avait personnellement la gestion au sein de (...) comme en atteste la liste transmise par cette dernière (pièce 8, annexes A37.1 et A37.2) ;
- b) Madame (...) est votre employée depuis le 11/05/2020 (pièce 8, annexe A19) ;
- c) 6 renoms ont été envoyés à (...) entre le 20/05/2020 et le 28/05/2020 à votre profit suite à l'engagement de Madame (...) (pièce 8, annexe A 37.3) ;
- d) La SRL (...) Bruxelles a été constituée en date du 29/04/2021 et n'avait pas de portefeuille « régisseur » (pièce 8, annexe A12).

**(article 23 du code de déontologie)**

**4.**

Avoir entamé votre mission sans disposer d'un contrat écrit à 2 reprises :

- contrat signé le 14/06/2021 alors que le bien est annoncé sur le site en date du 05/05/2021 (pièce 8, annexes A28.1 et A28.2)
- contrat signé le 14/06/2021 alors que le bien est annoncé sur le site en date du 05/05/2021 (pièce 8, annexes A30 et A30.1)

**(article 45 du code de déontologie ainsi que l'article 2 de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers)**

5.

*Avoir laissé signer par vos commettants des conventions de courtage qui violent l'article 20 du Code de déontologie ainsi que 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, 2° : honoraires mentionnés hors TVA à 4 reprises (pièce 8 A27, A31, A32 et A33)*

*- article 2, 10° : absence d'adresse du bien ou adresse incomplète (pièce 8 annexe A27).*

***(article 20 du Code de déontologie ainsi que l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers)***

6.

*Pour 5 biens sélectionnés par l'expert, avoir publié des annonces de mise en vente sans disposer de certificat PEB (pièce 8 annexes A22, A23, A28, A29 et A30)*

***(article 1 du Code de déontologie et article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments) ;***

7.

*Ne pas avoir collaboré avec l'expert en vous abstenant de répondre à ses sollicitations par mails en date des 10/05/2021 et 18/05/2021 (pièce 8, annexe A34) et ne pas avoir repris contact avec ce dernier après ses passages en vos agences des 06/05/2021, 07/05/2021, 10/05/2021 et 08/06/2021, avec pour conséquence que l'expert a dû échanger avec vos collaborateurs et que vous n'étiez pas présent au rendez-vous fixé du 18/06/2021 malgré la confirmation d'une reprise de contact avec l'Institut par ceux-ci (**pièce 8, annexes A34 et A34.1**).*

***(article 44 du code de déontologie)***

8.

*Entre le 01/01/2019 et le 31/12/2020, n'avoir suivi que 4h en 2019 et aucune heure en 2020 de formation professionnelle agréée, alors que :*

*- l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre, 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) ;*

*- pour l'année 2019, vous étiez inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires (**pièce I**) ;*

*- 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**) ;*

*Avec les circonstances aggravantes que :*

*a) vous êtes maître de stage depuis le 22/07/2015 pour les deux colonnes et que vous suivez actuellement deux stagiaires (pièce 12) ;*

b) *il ne s'agit pas d'un manquement isolé, n'ayant suivi aucune heure de formation pour les années 2016 et 2017 et 12h en 2018 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) (pièce 8 annexe A03) ;*

*(article 37 du Code de déontologie).*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse, transparence, diligence, de formation et de collaboration envers l'Institut et avoir violé :*

- *les articles 1, 3, 4, 20, 23, 29, 37, 44 et 45 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 2 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 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments*

**D8851**

*Nonobstant la sommation de la Chambre exécutive faite par mail avec accusé de réception le 08/07/2021 avec confirmation de lecture du même jour (pièce 4), ne pas avoir acquitté les cotisations pour les années 2020/2021, ainsi que les frais de rappel et de procédure y afférents, soit un total général de 2.897,34 € € se répartissant comme suit :*

Détail :

- 825 € Cotisation 2020
- 70 € Frais de rappel cotisation 2020
- 1.117,34 € Frais d'huissier procédure 2020
- 815 € Cotisation 2021
- 70 € Frais de rappel cotisation 2021

*Avoir ainsi manqué à vos obligations vis-à-vis de l'Institut, telles qu'elles résultent notamment*

- *de l'article 7, § 4, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, telle que codifiée par l'AR du 03/08/2007 ;*
- *des articles 1 et 44 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »*

(...)

### III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseure juridique dans la convocation du 30/07/2021 ;

Il est interpellant de constater que, nonobstant le nombre et la gravité des faits reprochés à Monsieur (...) dont plusieurs, pris séparément, peuvent justifier la sanction la plus grave, soit la radiation, ce dernier n'ait pas cru utile de comparaître pour s'en défendre ou, à tout le moins, d'expliquer le contexte qui aurait permis à la Chambre exécutive de statuer enrichie d'un débat contradictoire.

L'attitude de Monsieur (...), constante depuis de nombreux mois, voire années (défaut de formation professionnelle obligatoire) laisse à penser que ce dernier a totalement démissionné de toute gestion et de toute responsabilité au sein de la SRL (...) au travers de laquelle il exerce son activité professionnelle d'agent immobilier, laissant à des stagiaires non formés et non encadrés, et à des personnes non agréées, le soin de poursuivre ses activités.

Cette façon de procéder est totalement inadmissible et ne pourrait perdurer, raison pour laquelle la sanction la plus sévère sera prononcée.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de délicatesse, de transparence, de diligence, de formation et de collaboration envers l'Institut et il a violé :

- les articles 1, 3, 4, 20, 23, 29, 37, 44 et 45 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 2 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 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;
- l'article 7, § 4, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, telle que codifiée par l'AR du 03/08/2007 ;

(...)

## **V. DE L'EXECUTION PROVISOIRE :**

Compte tenu de la nature et de la gravité des faits, de leur nombre, du comportement peu scrupuleux et injustifié de l'appelé tel qu'il apparaît à présent des éléments des dossiers et du risque de récidive dans son chef, il convient de conférer à la présente décision un caractère exécutoire nonobstant tout recours ;

## PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut 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 30/07/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé, (...), la sanction de la **RADIATION DES COLONNES DES INTERMEDIAIRES ET DES SYNDICS 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 ;

A l'unanimité du Président et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours, et ce donc à l'exception de sa publication dont question ci-dessus ;

Enfin, la Chambre exécutive indique ou rappelle à l'appelé son obligation de respecter le prescrit de l'article 21, § 1<sup>er</sup>, 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. » (...)*