

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/10/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1893

Agent immobilier intermédiaire – courtier – non-respect d'une suspension disciplinaire - prête-nom – collaboration avec des tiers non agréés IPI – employé et actionnaire - absence de collaboration avec l'Institut – formation – antécédents disciplinaires

« D(...) »

1.

Alors que la Chambre exécutive vous a infligé, par sentence du 16/12/2020, une suspension d'une durée d'un mois allant du 16/02/2021 au 15/03/2021, avoir permis à la société SRL « (...) » dont la dénomination commerciale est « (...) » de rester active pendant cette période, comme l'a constaté le 05/03/2021 le détective du service dépistage, sans veiller à en confier la direction effective à un autre agent immobilier agréé pendant la durée de votre suspension (article 10§2 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier et articles 1, 3, 4, 22 et 23 du Code de déontologie) (pièce 3 et ses annexes et pièce 7.2.) ;

2.

Depuis au moins le 16/03/2021, avoir collaboré avec un tiers indépendant non agréé IPI, Monsieur (...), employé de votre agence qui est redevenu administrateur de la société SRL « (...) » le 15/09/2020 (pièce 10), et à ce titre, conformément à l'article 10 §2, 2° de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier, est présumé de manière irréfragable exercer la profession à titre indépendant et qui pose des actes d'agent immobilier, comme il l'a lui-même écrit le 01/03/2021 au secrétariat de la Chambre exécutive (annexe 4 de la pièce 3) :

« Bonjour Mr (...), »

Je viens d'obtenir mon diplôme de Bachelier en immobilier et œuvre déjà pour le compte d'une agence. Mon maître de stage doit être M (...).

Ce dernier a malheureusement eu une suspension jusqu'au 15 mars prochain. (défaut de formation) Pouvez-vous me confirmer que ce dernier pourra devenir mon maître de stage une fois la sanction achevée c'est-à-dire dans 15 jours ?

Je vous remercie de m'accorder un peu de votre temps.

Bien cordialement, (...) »

Avec les circonstances que :

- ***A la date du 31/05/2021, Monsieur (...) n'a toujours pas introduit de demande d'inscription sur la liste des stagiaires ;***
- ***En 2017, le service dépistage avait déjà déposé plainte à l'encontre de Monsieur (...) car Monsieur (...) exerçait illégalement en qualité d'employé, administrateur et actionnaire de la société ; le dossier avait été classé sans suite au vu de la régularisation (pièce 8) ;***

- ***Dans un courrier du 31/07/2017, vous déclariez que Monsieur (...) détenait 50% de la SRL (...), société qui a notamment comme objet social l'intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers et qui est devenue administrateur de la SRL (...) le 01/01/2021 (pièces 10 et 10.1.)***

(article 10§2 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier et articles 1, 3, 4, 22 et 23 du Code de déontologie) ;

3.

Depuis le 15/03/2021, avoir omis de répondre au courrier du secrétariat de la Chambre vous transmettant la plainte par courrier recommandé et par mail (article 44 du Code de déontologie) (pièces 4 et 5) ;

4.

Entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020, n'avoir suivi que 5h de formation professionnelle (pièce 2) 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) ;***
- ***au 31/12/2020, vous étiez inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires (pièce 1) ;***
- ***vous êtes maître de stage depuis le 06/03/2012 ;***
- ***cette obligation vous a été rappelée à l'occasion du classement sans suite du dossier D(...) (pièce 8) et lors des deux décisions disciplinaires prononcées à votre encontre les (...)/2019 et (...)/2020 (pièces 7.2. et 7.3.) ;***

Avec la circonstance que :

- par sa décision DD(...) du (...)/2019, la Chambre exécutive vous a infligé un blâme et une obligation de formation de 27h (pièce 7.3.) ;

- par sa décision DD(...) du 16/12/2020, la Chambre exécutive vous a sanctionné d'une suspension de 1 mois (pièce 7.2.) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de diligence, de confraternité et de formation et avoir violé les articles 1, 3, 4, 22, 23, 37 et 44 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018). »

(...)

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 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 31/05/2021 ;

1. Concernant le grief 1 repris ci-dessus, même si l'appelé s'est mis en retrait de l'agence durant le temps de la mesure de suspension imposée par décision de la Chambre exécutive du (...)2020, soit du 16/02/2021 au 15/03/2021 et n'aurait accompli aucun acte relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période, il demeure qu'il n'a pas veillé à ce que la direction de son agence, qui a pourtant poursuivi ses activités durant cette période de suspension, soit assurée par un agent immobilier agréé comme cela ressort du rapport du service de dépistage de l'IPI et plus précisément du rapport du détective privé du 08 mars 2021;

Le grief est donc bien établi ;

2. Quant au grief 2, il ressort également du rapport du service de dépistage de l'IPI qu'il a permis, depuis le 1^{er} novembre 2020, au Sieur (...), personne non agréée pour exercer la profession d'agent immobilier, d'être à nouveau administrateur de la société (...)SPRL et de poser des actes relevant de l'exercice de la profession, ce dernier de déclarer dans un courriel du 1^{er} mars 2021 adresser à l'IPI « ... œuvrer déjà pour le compte d'une agence ... » ;

Ce grief est donc aussi bien établi ;

3. L'appelé est en aveux quant au grief 3 relatif à un défaut de répondre à un courrier de l'IPI ;

4. Enfin, le grief 4 portant sur un défaut de suivi de formations professionnelles au cours de l'année 2020 est matériellement établi, la crise sanitaire ne pouvant justifier ce manquement compte tenu des possibilités de suivre des formations notamment en ligne au cours de cette année ;

Le grief est donc également établi ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de diligence, de confraternité, de formation et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 3, 4, 22, 23, 37 et 44 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;

(...)

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 31/05/2021 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 9 MOIS** ;

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 la présente décision, moyennant le respect de la condition probatoire suivante :

- **suivre, durant 15h00, endéans les 12 mois à dater du prononcé de la présente décision**, une ou plusieurs formations agréées par l'IPI en rapport avec la profession d'agent immobilier et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;

Dit que les 3 mois de suspension à exécuter le seront **du 01/01/2022 au 31/03/2022 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 ;

Enfin, la Chambre exécutive indique ou rappelle à l'appelée son obligation de respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, 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. »

(...)