

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

**Date : 08/12/2021**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1913**

**Agent immobilier intermédiaire – courtier – prête-nom – collaboration avec des tiers non agréés IPI – compte de tiers – syndic – primes d'assurances – commissions – mouvements bancaires non justifiés - mentions obligatoires – mission sans contrat écrit – travaux dans un lot privatif sans l'accord du copropriétaire – refus de remboursement - formation**

« D(...) »

*En votre qualité de gérante et responsable déontologique de la SPRL (...), ayant son siège à Bruxelles (...):*

**1.**

*Avoir collaboré avec un tiers non agréé IPI, Monsieur (...), collaborateur indépendant exerçant à travers une société luxembourgeoise «(...)», et qui a posé des actes d'agent immobilier syndic suivant votre déclaration au service Dépistage de l'Institut (pièce 20), avec la circonstance que le service Dépistage vous a prévenu de la situation par mail des 25/02/2021 et 03/03/2021 (pièce 20 annexes 3 et 4), et vous a demandé de régulariser, demande restée sans suite à ce jour (pièce 20 annexe 5);*

**2.**

*Entre le 01/03/1995, date de votre inscription au tableau des titulaires sur la colonne intermédiaire (pièce 1) à ce jour, ne pas avoir établi que vous disposiez d'un compte de tiers, les documents transmis à la demande de l'expert relevant du compte de la SPRL (...) et non d'un compte de tiers (pièce 16, annexes A07 et A08 du rapport de l'expert)*

**3.**

*Entre le 05/11/2019 et le 26/07/2020, avoir à plusieurs reprises fait verser sur le compte de la SPRL (...) des indemnités d'assurances concernant des sinistres de copropriétés alors que le syndic doit veiller à ce que toutes sommes revenant à l'ACP soient versées directement sur le compte de cette dernière (pièce 16, annexe A07 du rapport de l'expert):*

- 26/07/2020 (...): 500 € sinistre ACP (...)
- 24/04/2020 (...): 386,53 € sinistre rez (...)
- 23/01/2020 (...): 14,79 € sinistre DI (...)
- 28/11/2019 (...): 150 € sinistre ACP (...)
- 18/11/2019 ALLIANZ BENELUX : 231,30 € - (...)
- 13/11/2019 (...): 258,37 € sinistre ACP (...)
- 05/11/2019 (...): 500 € sinistre ACP (...)

**4.**

*Entre le 31/10/2019 et le 07/07/2020 avoir versé à plusieurs reprises des montants à la NV (...) mentionnant en communication qu'il s'agit de commission (pièce 16, annexe A07 du rapport de l'expert), avec la circonstance aggravante que suite à l'interrogation de l'expert à*

*ce sujet vu n'avez pu apporter aucun justificatif à ces transferts : « Nous n'avons aucune explication à fournir. Nous n'avons jamais fait attention à l'intitulé de la communication » (pièce 16, annexe 21 du rapport de l'expert) :*

- 07/07/2020 (...) 751,90 € commission 2ème 2020
- 07/07/2020 (...) 54,37 € solde commission 30/06/2020
- 29/04/2020 (...) 26,46 € solde commission 2019
- 23/04/2020 (...) 1097,76 € solde commission 1er 2020
- 31/10/2019 (...) 26,46 € solde cie 09/19

## **5.**

*Être resté en défaut de reprendre les mentions obligatoires légales (article XII.6. du Code de droit économique) et déontologiques (article 20 du nouveau Code de déontologie) sur le site de votre agence : (pièce 16, annexe 12 du rapport de l'expert) :*

- le titre professionnel avec le numéro IPI octroyé en Belgique ;
- le nom de l'entreprise d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance ;
- les coordonnées de l'autorité de surveillance ;
- une référence à la déontologie de l'IPI.

*Avec la circonstance aggravante que vous vous présentez sur votre site sous le nom de (...), à savoir votre nom d'épouse, ne permettant dès lors pas au consommateur de vous identifier et de vérifier votre agrément, votre numéro IPI n'étant, de surcroît, pas mentionné.*

## **6.**

*Avoir exercé sans contrat écrit ou avec un contrat non signé dans le cadre des affaires suivantes (pièce 16, rapport de l'expert) :*

- le dossier régisseur – propriétaire (...) (annexe A13)
- le dossier régisseur – propriétaire (...) (annexe A14)
- le dossier vente (...), Madame (...) ne possédant qu'un simple courrier d'autorisation (annexe A14.2) malgré l'annonce d'un contrat écrit (annexes A20 et A21) ;
- ACP (...) (annexe A17) contrat daté du 23/04/2012 non signé
- ACP (...) (annexe A18) contrat date du 23/04/2012 non signé

## **7.**

*En votre qualité de responsable déontologique de la SPRL « (...) », syndic de l'association des copropriétaires « (...) », sise à Bruxelles (...), suite à l'obtention d'une indemnité de l'assurance de l'ACP octroyée dans le cadre d'un sinistre causé à une partie privative due à la fuite d'une canalisation commune, avoir mandaté un entrepreneur pour effectuer des travaux dans ce bien privatif sans l'accord préalable du copropriétaire concerné quant au choix de l'entrepreneur, quant aux travaux à effectuer et quant à leur prix (pièce 3), avec les circonstances que vous refusez de restituer l'indemnité de 3.325,00 € reçue de l'assurance, et correspondant au montant exact de la facture établie pour les travaux, sous prétexte que ils ont été effectués (pièce 10) alors que la plaignante n'a pas marqué son accord sur l'exécution de ceux-ci ;*

## **8.**

*Depuis votre agrégation au 31/12/2020, n'avoir suivi que 4 heures de formation professionnelle agréée en 2019 (pièce 2), 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 1) ;*
- le 15/10/2019, le service communication a envoyé un courriel à ce propos à tous les membres de l'Institut (pièce 19) ;*
- l'IPI-mail du 16/10/2019 rappelait les obligations de chaque agent immobilier en la matière (pièce 19.1) ;*

*Avec les circonstances aggravantes que vous êtes maître de stage depuis le 16/10/2015 pour les deux colonnes (pièce 1) ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité et de formation et avoir violé les articles 1, 28, 29, 36 et 67 de l'ancien Code de déontologie approuvé par l'A.R. du 27/09/2006, et les articles 1, 20, 22, 29, 30, 37, 45, 66, 76, 78 et 79 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). »*

(...)

### **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'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 06/07/2021 ;

D(...)

Grief 1 : L'appelée avance pour sa défense qu'elle a mis fin à sa collaboration avec le tiers non agréé, lequel ne serait intervenu que pour effectuer des encodages. Ces affirmations ne sont étayées par aucune pièce et sont contredites par les pièces du dossier de procédure (pièce 20). Le grief est établi.

Grief 2 : Le grief n'est pas contesté. Même si l'usage d'un compte de société en lieu et place d'un compte de tiers est exceptionnel, l'infraction (grave) au Code de déontologie subsiste.

Grief 3 : Le grief, grave, n'est pas contesté.

Grief 4 (libellé corrigé - erreur matérielle : lire « reçu » et non « versé » en accord avec le conseil de l'appelée - ) : La perception de commission est établie et incontestable. Selon la jurisprudence constante de la Chambre exécutive, ce grief justifie à lui seul la sanction la plus haute, à savoir la radiation. Depuis de nombreuses années, et de manière répétée, par tous ses canaux d'information, l'IPI rappelle à ses membres l'interdiction absolue de percevoir des

commissions de la part de cocontractants avec les ACP gérées. Si une réduction est accordée sur volume, cette réduction doit être transparente et bénéficier aux ACP.

Grief 5 : Le grief est non contesté avec la circonstance aggravante que l'examen de la cause, à l'audience du 9 septembre, a été remis en continuation à l'audience du 9 novembre 2021 pour permettre à l'appelée de régulariser et qu'à cette dernière audience, il a pu être constaté que les mentions irrégulières apparaissaient toujours sur le site de l'appelée.

Grief 6 : Le grief est non contesté et l'explication selon laquelle il s'agirait de très vieux contrats n'exonère pas l'appelée de son obligation de disposer de contrats écrits.

Grief 7 : Le grief est établi. Il ne peut être admis que l'indemnité d'assurance revenant à un lot privatif -et non aux communs- puisse être utilisée par le syndic sans l'accord du propriétaire du lot privatif concerné.

Grief 8 : Le grief est non contesté.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de sincérité et de formation et elle a violé les articles 1, 28, 29, 36 et 67 de l'ancien Code de déontologie approuvé par l'A.R. du 27/09/2006, et les articles 1, 20, 22, 29, 30, 37, 45, 66, 76, 78 et 79 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).

Dans l'appréciation de la sanction, la Chambre exécutive tiendra compte de l'ancienneté de l'appelée dans la profession et de son absence d'antécédents disciplinaires, mais également du fait qu'invitée à régulariser sa situation autant que faire se pouvait à l'audience du 9 septembre 2021, l'appelée n'en a rien fait, ce qui fut constaté à l'audience du 9 novembre 2021.

Les explications fournies et les pièces déposées à cette dernière audience sont notoirement insuffisantes à établir que l'appelée a définitivement mis fin à ses activités professionnelles et a cédé l'intégralité de ses activités.

(...)

### **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'appelée (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 06/07/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée (...), 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 ;

Enfin, la Chambre exécutive invite l'appelé à 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. »*

(...)