

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

**Date : 15/02/2022**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1927**

**Agent immobilier – courtier et syndic – prête-nom – collaboration avec des tiers non agréés IPI – non-supervision d'agence – compte de tiers – virements non justifiés - formation**

« D(...) »

*En votre qualité de seul agréé IPI de la SRL (...),*

**1.**

*Entre au moins le 26/07/2018 et le 16/12/2020, avoir collaboré avec des tiers non agréés IPI :*

*1.1. Monsieur (...) qui a posé des actes d'agent immobiliers, ce qui a mené à sa condamnation à cesser cette pratique illicite par le Tribunal de l'Entreprise de Liège dans un jugement du 16/12/2020 (annexe 10 de la pièce 1) ;*

*1.2. Monsieur (...):*

*- qui détient 35 parts sociales en sorte qu'il est donc présumé de manière irréfutable être indépendant (articles 8 et 10 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier et l'article 4 al. 3 de la loi-cadre de 2007) ;*

*- qui selon vos déclarations « n'est nullement lié à l'agence, qui s'est simplement occupé d'ouvrir des portes aux visiteurs sans faire de visites ou communiquer d'informations essentielles » (annexe 7 de la pièce 1) ;*

*- qui est fondateur depuis 2002 et gérant depuis 2014, d'une seconde société, fondée sans vous mais quasi homonyme, la SRL (...), qui a pour objet le courtage en matière de financement ainsi que des opérations immobilières (annexe 10 de la pièce 1, page 3 du jugement du 16/12/2020) ;*

*- qui a également accès au compte de tiers de l'agence immobilière SRL (...) (pièce 6 du D8650) ;*

*- qui signe en qualité d'employeur le contrat de travail de Monsieur (...), employé administratif (13h/semaine), chargé de la visite des biens entre le 09/09/2020 et le 08/12/202, ce qui indique que c'est Monsieur (...) qui a la direction effective de l'activité immobilière au sein de la SRL (...) (pièce 3.3.) ;*

*(articles 1, 3, 4 et 22 du Code de déontologie) ;*

**2.**

Depuis le 26/07/2018, date à laquelle vous avez constitué la SRL (...) avec Messieurs (...) et (...), non agréés IPI, avoir manqué à votre obligation de superviser cette agence immobilière :

- vos fonctions de haut fonctionnaire dans une administration communale ne vous laissent pas énormément de temps pour superviser une agence immobilière, que vous déclarez exercer d'ailleurs à titre complémentaire depuis 1991 (**annexe 7 de la pièce 1**) ;
- comme vous l'indiquez dans votre courrier du 12/02/2021, votre maladie lourde a « perturbé le bon fonctionnement de l'agence (...) et force est de constater que cette situation pu amener occasionnellement la société à se mettre en infraction au vu de la loi du 11 février 2013 comme il a été constaté dans le jugement du tribunal de l'entreprise du (...)2020 » (**pièces 3.1. et 3.2.**) ;
- vous possédez moins de parts sociales (30) que Monsieur (...) (35 parts sociales) et Monsieur (...) (35 parts sociales), ce qui vous place en position de minorité pour décider des actions de l'agence immobilière (**annexes 1 et 10 de la pièce 1**) ;
- votre dossier administratif ne mentionne que votre adresse privée car selon vos déclarations (courriel du 24/05/2021) :

« Enfin, à propos de mon dossier administratif, je vous confirme que, si mon profil ne mentionne que mon adresse privée, c'est en raison du fait que je fonctionne depuis 1991 en personne physique depuis mon domicile et que mes associés et moi-même, sommes d'accord pour que je conserve cette activité sur ma région non concurrentielle vis-à-vis (...) dont son activité n'est pas basée sur la prospection. » (**pièce 9 du D(...)**) ;

(**articles 1, 3, 4 et 22 du Code de déontologie**) ;

**D(...)(contrôle de l'agence immobilière)**

### **3. Compte de tiers**

Entre le 08/01/2020 et 23/02/2021, dates des extraits bancaires communiqués (pièce 5), avoir utilisé inadéquatement le compte de tiers BNP (...) en virant deux montants de 6732€ et 5000 € en faveur de la SRL (...), sans facture correspondante de commission ni document les justifiant, avec la conséquence que 01/07/2020, ce compte présentait un solde négatif, en violation de l'article 3 de la directive déontologique relative au compte de tiers (**page 2 du rapport de l'expert, pièces 5 et 7**), comme listé par l'expert :

« On notera deux opérations sans communication dont un retrait de 6.732 € le 24/06/2021 en faveur de (...) SPRL et un second retrait de 5.000 € le 22/02/2021 en faveur (...) étant l'abréviation de (...) (pièce 04).

En date du 01/07/2020, le compte tiers présente un solde négatif de -5,25 € provenant des frais de tenue de compte. Le 21/09/2020, un versement de 50 € est réalisé par (...) pour couvrir lesdits frais. Le compte de tiers a donc présenté un solde négatif du 01/07/2020 au 21/09/2020.

*Par mail du 19/03/2021, Monsieur (...) nous communique l'attestation bancaire confirmant l'ouverture d'un compte de tiers depuis le 11/10/2018 au nom (...) SPRL (pièce 06).*

*Les personnes ayant accès audit compte sont dont les 3 gérants (pièce 04) que sont Monsieur (...) (35 parts sociales) non agréé, Monsieur (...) (35 parts sociales) non agréé et Monsieur Jean-(...) (30 parts sociales). »*

***(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<sup>er</sup> à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier) ;***

#### **4. Formation**

*Entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019, n'avoir suivi aucune formation professionnelle alors que (pièce 5 du D8610) :*

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

*- vous étiez, le 17/02/2021, encore inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires (pièce 5 du D8610) ;*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de transparence, de loyauté, de confraternité et de formation et avoir violé notamment :***

***- les articles 1, 3, 4, 22, 29, 30, 37 et 66 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018) ;***

***- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;***

***- et l'article 21/2 § 1<sup>er</sup> 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 l'appelé en a reconnu partiellement la matérialité 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 12/07/2021 ;

1. En effet, l'appelé a collaboré durant plus de deux ans avec des personnes non agréées par l'IPI et n'a pas assuré de manière effective un contrôle et une supervision des activités de l'agence exerçant sous la forme de la SRL (...) (griefs 1 et 2) ;

C'est bien le cas pour le sieur (...) qui, n'ayant aucun statut au sein de la SRL (...), a notamment procédé, pour compte de cette dernière, à des visites de biens avec indication d'informations essentielles aux visiteurs (motifs des ventes, prix qui pouvaient selon lui être discutés, modalités des offres qui devaient lui être adressées, ...) et ce durant tant ses activités professionnelles en tant que fonctionnaire, que sa période de maladie du 08 novembre 2019 au 01 juillet 2021 ;

Malgré les dénégations de l'appelé, il en est de même pour le sieur (...) qui détient des parts sociales de la SRL (...) et qui, en sa qualité de mandataire indépendant, est intervenu au nom et pour le compte de la personne morale précitée en y exerçant la direction effective (notamment accès au compte de tiers de l'agence et signature d'un contrat d'employé avec une personne chargée des visites), et ce alors que l'appelé ne venait guère à l'agence (à ses propres dires, il passait une fois par semaine) ou était malade ;

2. Le grief visé sous 3 relatif à la gestion du compte de tiers n'est pas établi et, sur avis conforme de l'Assesseur juridique, l'appelé en sera acquitté ;

3. Le grief repris sous 4 relatif aux formations professionnelles obligatoires, reconnu par l'appelé, est établi ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de transparence, de loyauté, de confraternité et de formation, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 3, 4, 22 et 37 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018) ;

(...)

### **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 le grief visé sous 3 visé dans le D(...) et en acquitte l'appelé (...);

Par ailleurs, **dit** établis, dans le chef de l'appelé (...), les griefs 1, 2 et 4 à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 12/07/2021 et repris ci-dessus ;

**D'une part**, prononce, du chef des griefs 1 et 2 réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 6 MOIS S'ECOULANT DU 01/04/2022 AU 30/09/2022 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 ;

Impose, **d'autre part**, au même appelé, et ce du chef du grief 4, **l'obligation de suivre pendant 30h00 endéans les 18 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 ;

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. »*

(...)