

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 22/03/2022

Type de décision : contradictoire (sur opposition)

Numéro de décision : DD1945

Agent immobilier intermédiaire – courtier – absence de compte de tiers – annonces sans PEB et sans mention de sa qualité d'agent immobilier - mission sans contrat écrit – conventions non réglementaires – collaboration avec un tiers non-agréé IPI – formation

« D(...) »

En votre qualité de responsable déontologique de l'agence (...),

1.

*Alors que vous êtes titulaire courtier depuis le 16/04/2009 (pièce 4), ne pas disposer de compte de tiers (pièce 9) (**article 29 du Code de déontologie**) ;*

2.

Concernant les bien suivants :

- *Immeuble à appartements rue (...) à 1140 Evere – convention de courtage vente du 28/09/2020*
- *Appartements rue (...) à 1180 Uccle – convention de courtage vente du 2/09/2020*
- *Maison de commerce et de rapport avenue (...) Woluwe-Saint-Pierre – convention de courtage vente du 30/01/2021*
- *Appartement rue (...) 1080 Molenbeek-Saint-Jean – convention de courtage vente du 7/09/2020*

a) Avoir publié des annonces sur Immoweb (pièce 1, annexe 1 – impressions du 22/10/2020) :

- *sans disposer préalablement des documents essentiels à la mise en vente, dont le certificat PEB, et avec la circonstance que pour les biens situés avenue des (...) et rue (...) vos conventions précisent que les certificats électriques, PEB et demande de renseignements urbanistiques sont à charge de la société (...) (**article 12 du Code de déontologie**) ;*
- *sans vous annoncer comme agent immobilier agréé IPI (**article 21 du Code de déontologie**) ;*
- *pour le bien situé avenue (...) uniquement : sans disposer de convention écrite, votre convention datant du 30/01/2021 (**article 45 du Code de déontologie**) ;*

*b) Avoir fait signer à vos commettants des conventions de courtage (pièce 9, annexe 5) 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, notamment :*

- *absence de description de l'étendue des pouvoirs de l'agent immobilier ;*
- *absence de clause de résiliation ;*
- *absence de clause prévoyant l'information périodique du consommateur ;*

- absence de mention manuscrite faite par le consommateur de la date et de l'adresse exacte où le contrat de courtage est conclu ;
- pour la convention avenue (...) : absence de signature ;
- pour les conventions rue (...) et rue (...) : une seule signature présente.

3.

Permettre à Monsieur (...) d'exercer illégalement la profession d'agent immobilier comme cela ressort :

- du fait que, selon vos dires, Monsieur (...) exécute des tâches comme : répondre au téléphone, accueillir des clients, enregistrer des annonces (pièce 3) ;
- du nom de la société « (...)» (pièce 6, A05) ;
- du numéro de téléphone renseigné pour obtenir des informations et visiter les biens qui est celui de Monsieur (...) (pièce 1, annexes 2 et 4)

(articles 4 et 22 du Code de déontologie).

4.

Entre le 1/01/2019 et le 1/01/2022, n'avoir suivi que 6h de formation permanente en 2020 et 15h en 2021 (pièce 10) (article 37 du Code de déontologie) 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) ;
- vous êtes inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires depuis le 16/04/2009 (pièce 4) ;

Avec la circonstance qu'il ne s'agit pas d'un manquement isolé, n'ayant suivi aucune heure de formation pour les années 2016, 2017 et 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 5).

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de diligence, d'information, de formation, de confraternité et de transparence et avoir violé notamment :

- les articles 1, 4, 12, 20, 21, 22, 29, 37 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) ;
- 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. »

(...)

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 partiellement reconnus et/ou non formellement contestés 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 07/01/2022 ;

1. Concernant les griefs repris sous 1 et 2, reconnus par l'appelé, ils procèdent à l'évidence d'un manque manifeste de professionnalisme lié principalement à un défaut de formations tel qu'il est visé au grief repris sous 4, également admis ;

2. Quant au grief visé sous 2 portant sur l'exercice de la profession par un illégal en la personne d'un sieur (...), l'usage de son nom dans la dénomination notamment commerciale de l'agence ainsi que les actes posés par l'intéressé en tant qu'indépendant et listés par l'Assesseur juridique dans la convocation, démontrant bien le rôle et l'assistance essentiels procurés par l'intéressé dans l'exercice de la profession d'agent immobilier par l'appelé et proscrits dans le chef des personnes non agréées ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de loyauté, de confraternité, de transparence, de diligence, d'information et 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, 4, 12, 20, 21, 22, 29, 37 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) ;

- 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 ;

(...)

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 07/01/2022 et repris ci-dessus ;

D'une part, **prononce**, du chef des griefs 1, 2 et 3 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 la moitié, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision.

Dit que les 4 mois et 15 jours de suspension restant à exécuter le seront du **15/05/2022 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 ;

De seconde part, **impose**, du chef du grief 4, à l'encontre de l'appelé (...), à titre de sanction autonome et distincte, **l'obligation de suivre pendant 40h00, 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 ;

(...)