

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 04/03/15

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 933

Avertissement : cette décision fait actuellement l'objet d'un pourvoi en cassation.

Collaboration à l'exercice illégal de la profession – organe de société – présomption irréfragable d'exercice de la profession en qualité d'indépendant – obligation d'inscription personnelle à l'IPI – manquement aux articles 1, 20 et 22 du code de déontologie – suspension simple du prononcé de la sanction disciplinaire (art. 19 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier).

Texte :

(...)

Appelante de la décision disciplinaire n° DD1141 du 26 août 2014 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire du blâme ;

(...)

3) Examen du recours

L'appelante a été poursuivie devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

«*D*(...)»

En votre qualité de responsable déontologique la société S.A. [X] (pièces 20 et 27), syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble (...), sis à (...):

- 1. Entre le (...), date de votre désignation en qualité de syndic de cette copropriété et le (...), veille de la date de l'inscription de Monsieur [P] en qualité de stagiaire I.P.I., avoir collaboré avec lui alors qu'il exerçait sans être agréé et qu'il est le co-fondateur avec vous de la société [X], dont il détient 90% des parts sociales (pièces 2, 19, 22, 26, 27F1 à 27F9 et 27G) ;*
- 2. Avoir omis de conclure un contrat avec l'ACP (...) (pièces 2 et 27, procès-verbal de l'audition de Mme (...)) ;*
- 3. Avoir omis d'indiquer sur votre site les mentions obligatoires requises en vertu de l'article 7 de la loi du 11/03/2003 sur certains aspects juridiques des services de la société de l'information et de l'article 20 du Code de déontologie (pièces 27, 30 et 31) :*
 - a. Le numéro d'entreprise ;*

- b. *Les coordonnées de l'autorité de surveillance : « Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles » ;*
- c. *Le titre professionnel : « agent immobilier agréé IPI » ou le cas échéant « agent immobilier stagiaire », suivi du numéro IPI ;*
- d. *L'indication du pays dans lequel l'agrégation a été octroyée (en l'espèce, la Belgique) ;*
- e. *Une référence à la déontologie de l'IPI.*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, de probité et de dignité ainsi qu'aux articles 1, 4, 8, 20, 22 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a :

- dit non établi le grief visé sous 2 et en a acquitté l'appelante ;
- dit par contre établis, à charge de l'appelante, les griefs visés sous 1 et 3 ;
- prononcé à l'encontre de l'appelante, du chef de ceux-ci réunis, la sanction du blâme ;

La Chambre exécutive retenait la motivation suivante :

« 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 partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 31/03/2014 ;

L'appelée conteste les griefs visés sous 1 et 2 et reconnaît le grief visé sous 3 ;

Quant au grief visé sous 1, il est reproché à l'appelée d'avoir, pendant approximativement six ans et demi, collaboré avec un indépendant non agréé par l'IPI, en l'espèce M. [P] ;

Les dénégations et prétentions de l'appelée à cet égard ne résistent pas à l'analyse du dossier dès lors qu'il ressort notamment des pièces 14, 20, 26 et 27 du dossier de la procédure et même des pièces 1 à 18 du dossier de pièces de l'appelée auxquelles la Chambre renvoie, que M. [P], compagnon de l'appelée, co-fondateur avec elle de la SPRL [X] dont il détient 90% des parts sociales et non agréé IPI, a bien posé, inévitablement en qualité d'indépendant, depuis en réalité avant le (...), soit déjà à partir du (...) de la même année, des actes juridiques et matériels liés à la profession de syndic auprès de l'ACP (...), à savoir propositions de services de gestion immobilière en qualité de syndic, signatures de convocations à des assemblées générales, présidences d'assemblées générales de copropriétaires, rédactions et signatures de p-v d'assemblées générales, signatures de contrats de travail et plus précisément de conventions de stage « Château Massart » (institut de formation notamment en immobilier) et de courriers engageant la société en rapport avec des actes relevant de la profession de syndic ;

Quant au grief visé sous 2, il est reproché à l'appelée de ne pas avoir conclu de contrat avec l'ACP (...);

Il ressort des pièces 3 et 4 du dossier de pièces de l'appelée que ce grief n'est pas établi dès lors qu'une proposition complète et explicite de mission de syndic a été faite et transmise au président du conseil de gérance de la copropriété en date du (...) et que cette offre a été acceptée par décision des copropriétaires lors de l'assemblée générale du (...) et consignée dans le compte-rendu de cette assemblée générale ;

Quant au grief visé sous 3, il est lui est reproché de ne pas avoir repris sur son site les mentions légales obligatoires ;

Ce grief, non contesté par l'appelée, est établi comme cela ressort notamment des pièces 27, 30 et 31 du dossier de la procédure auxquelles la Chambre renvoie » ;

Ces considérations, que la Chambre d'appel fait siennes, sont exactes ;

En effet, le grief visé sous 2 n'est pas établi tandis que le grief visé sous 3 n'est pas contesté par l'appelante ; le grief 2 étant écarté, il n'y a toutefois pas lieu de retenir de manquement à l'article 8 ni à l'article 78 du code de déontologie de l'IPI ;

Quant au grief visé sous 1, il est bel et bien établi ;

En effet, il n'est pas contesté que des actes juridiques et matériels relevant de la profession de syndic ont été posés par Monsieur [P] en sa qualité de gérant de la SPRL [X], alors qu'il n'était ni inscrit à l'Ordre des Architectes ni à l'IPI ; ce constat ressort d'ailleurs des pièces du dossier relevées avec pertinence par la décision attaquée ;

D'autre part, contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne suffit pas « *qu'un des administrateurs désignés dispose des agréments et inscriptions nécessaires* » pour que les autres administrateurs ou gérants ou associés actifs, non agréés IPI, puissent poser des actes relevant de la profession réglementée de syndic d'immeubles, la circonstance qu'ils portent ou non le titre professionnel protégé étant sans incidence sur cette question ;

La loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier n'a nullement modifié les règles énoncées par la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services (en réalité la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par arrêté royal du 3 août 2007), mais a seulement ajouté la faculté, pour les personnes morales, de s'inscrire à l'IPI ;

Lorsque, comme en l'espèce, la personne morale n'est pas inscrite à l'IPI, l'article 10, § 2, 1^o, de la loi du 11 février 2013 – qui ne fait que retranscrire les principes antérieurement inscrits à l'article 4, alinéa 2, de la loi-cadre codifiée par arrêté royal du 3 août 2007 – énonce que « *ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée, doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste* » ;

Quant au point 2^o de cette disposition aux termes duquel « *à défaut de ces personnes, l'obligation visée au 1^o s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet* », il ne vise que l'hypothèse, non rencontrée en l'espèce, où aucun des

administrateurs, gérants ou associés actifs de la personne morale n'exerce l'activité réglementée ni ne dirige les départements au sein desquels cette activité est exercée ;

Les administrateurs, gérants et associés actifs exerçant l'activité réglementée étant irréfragablement présumés exercer cette activité à titre indépendant (même article), tout administrateur ou gérant ou associé actif qui exerce l'activité réglementée dans le cadre d'une personne morale est tenu d'être personnellement inscrit à l'IPI (*in casu*, dans la colonne des syndics) ;

Il est donc bien établi que l'appelante a exercé « *une activité réglementée d'agent immobilier en collaboration avec une personne pratiquant illégalement une telle activité* » (art. 22 du code de déontologie de l'IPI) ; le grief, en tant qu'il est fondé sur cette disposition, sera donc retenu ;

Rien ne permet en revanche de considérer que l'appelante aurait manqué à son devoir d'organiser personnellement et effectivement son agence afin de lui permettre d'assumer sa responsabilité (art. 4 du code de déontologie de l'IPI) ; il n'y a, partant, pas de manquement à cette disposition ;

En résumé, les griefs 1 et 3 sont établis et constituent, le premier, un manquement à l'article 22 du code de déontologie de l'IPI, le second, un manquement à l'article 20 du même code ;

Toutefois, eu égard au fait que la situation a été régularisée en ce qui concerne tant les mentions à indiquer sur le site Internet que l'exercice des activités de syndic par Monsieur [P], lequel est inscrit à l'IPI depuis le (...), à l'absence apparente d'intention malveillante dans le chef de l'appelante et au contexte familial relevé par celle-ci, la suspension simple du prononcé de la sanction disciplinaire sera exceptionnellement accordée, et ce, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Dit l'appel recevable et partiellement fondé ;

Dit non établi le grief 2 reproché à l'appelante, Madame (...), et l'en acquitte ;

Dit établis dans le chef de l'appelante les griefs 1 et 3 ;

Accorde à l'appelante le bénéfice de la suspension simple du prononcé de la sanction disciplinaire, le délai d'épreuve étant fixé à une période de trois ans à dater du prononcé de la présente décision.