

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/04/2019

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1671

Courtier – agent immobilier intermédiaire – condamnation pénale – violation de l'article 491 du Code pénal – abus de confiance – application de l'article 17 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier (radiation d'office) – réorganisation judiciaire – mensonge – faux – fausses mentions quant à l'identité du bailleur

Texte :

(...)

« D(...) »

Par jugement du (...) passé en force de chose jugée, le Tribunal de première instance de (...), section correctionnelle a dit les préventions A3 à C6 établies à votre encontre et :

-au pénal : a suspendu le prononcé de la condamnation pendant 3 ans et ordonné la confiscation par équivalent de la somme de 15.000 €

- au civil : dit la constitution de partie civile de (...) agissant en qualité de curateur à votre faillite recevable et fondée et vous a condamné à lui payer la somme d'un euro à titre provisionnel, à valoir sur son dommage, sur la base des préventions A3 à C6, lesquelles sont libellées comme suit :

« Avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, commis des faux en écritures de commerce, de banque ou en écritures privées, soit par fausses signatures, soit par contrefaçon ou altération d'écritures ou de signatures, soit par fabrication de conventions, dispositions, obligations ou décharges, ou par leur insertion après coup dans les actes, soit par addition ou altération de clauses, de déclarations ou de faits que ces actes avaient pour objet de recevoir ou de constater, et d'avoir, avec la même intention frauduleuse ou le même dessein de nuire, fait usage de ladite fausse pièce sachant qu'elle était fausse, pour avoir notamment :

(...)

A.3. (...), entre le 28 septembre 2014 et le 29 décembre 2014, à tout le moins le 29 octobre 2014, alors qu'il était suspendu temporairement par la décision disciplinaire motivée de l'assesseur juridique suppléant de l'Institut professionnel des agents immobiliers du 24 septembre 2014, pratiqué la profession d'agent immobilier – dossier disciplinaire de l'IPI D(...)

B.4. (...), le 30 septembre 2014, dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire au Tribunal du commerce de (...), portant le numéro de rôle (...), en qualité de débiteur, fait ou laissé faire sciemment au Tribunal ou à un mandataire de justice des déclarations inexactes ou incomplètes sur l'état de ses affaires ou sur les perspectives de réorganisation, en l'espèce à l'audience du 30 septembre 2014 en taisant la décision disciplinaire d'interdiction provisoire décrétée par l'assesseur juridique s'étendant du 29 septembre 2014 au 28 décembre 2014 – dossiers disciplinaires de l'IPI D(...)

C. Frauduleusement détourné ou dissipé des effets, deniers, marchandises, billets, quittances ou écrits de toute nature contenant ou opérant obligation ou décharge qui lui avaient été remis à la condition de les rendre ou d'en faire un usage ou un emploi déterminé, et notamment :

5. (...), le 13 octobre 2011, au préjudice de (...), en recevant la caution de 1.000 € qu'il devait verser sur un compte bloqué mais qu'il a conservé pour son usage propre,

6. (...), à des dates inconnues entre le 28 janvier 2014 et le 7 août 2014, au préjudice de (...), en recevant un acompte de 14.000 € sur une vente et des loyers pour compte de (...) et en utilisant cet argent à son profit personnel, pour un montant total de 15.200 € (...) ».

En sorte que :

1.

*En déclarant les préventions C5 et C6 établies, le Tribunal de première instance de (...) a jugé que vous aviez commis une infraction d'abus de confiance, visée à l'article 491 du Code pénal, ce qui, conformément à l'article 17 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier, « entraîne la radiation d'office de l'agent immobilier par la Chambre » (pièces 12, 13 et 9) (**article 1 du Code de déontologie, article 17 de la loi du 11/02/2013 et article 491 du Code pénal**) ;*

2.

Vous avez manqué à vos devoirs de dignité et de probité en omettant de mentionner, lors de la procédure de réorganisation judiciaire et, en tout cas lors de l'audience du 30/09/2014, le fait que vous veniez de faire l'objet d'une interdiction temporaire d'exercer, et, comme le relève le jugement du (...),

« ...élément capital, qui était évidemment de nature à compromettre les chances de succès de la réorganisation judiciaire.

En toute hypothèse il aurait dû en faire part au juge délégué à bref délai, ce qu'il s'est abstenu de faire.

*La prévention B4 sera dès lors déclarée établie telle que libellée, étant précisé que les faits reprochés au prévenu sont à présent sanctionnés par l'article 490ter du code pénal. » (pièce 12) (**article 1 du Code de déontologie et article 490ter du Code pénal**) ;*

3.

Les 26/02/2013 et 08/08/2014, vous avez manqué à vos devoirs d'information, de probité et de dignité en rédigeant à chaque fois un bail pour les deux appartements faisant partie d'un immeuble de rapport situé avenue de (...) dont les mentions ne correspondent pas à la réalité puisque vous y mentionnez que le bailleur est le « (...)» alors que le propriétaire de l'immeuble est votre client, Monsieur (...) (articles 12 et 19 du Code de déontologie) (pièce 12 et 9) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de probité et d'information et avoir violé les articles 1, 12 et 19 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du

18/10/2006), les articles 490ter et 491 du Code pénal et l'article 17 de la loi du 11/02/2013 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 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 (...);

1. Il est d'abord reproché à l'appelé d'avoir été condamné au pénal par décision du 06 septembre 2018 du tribunal correctionnel de première instance de (...) coulée en force de choses jugées pour des faits, outre de faux et usages de faux en écritures, d'abus de confiance en sens de l'article 491 du Code pénal ;

L'article 17 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (M.B., 22 août 2013) stipule que « *toute condamnation pour abus de confiance au sens de l'article 491 du Code pénal entraîne la radiation d'office de l'agent immobilier par la Chambre.* » ;

Il ressort de l'examen de la pièce 12 du dossier, soit le jugement du (...) du tribunal correctionnel de première instance de Liège non frappé d'appel et donc coulé en force de choses jugées, que l'appelé s'est vu déclarer établis de tels faits d'abus de confiance en manière telle que le grief est établi tel que libellé par l'Assesseur juridique sous 1. dans sa convocation du (...);

2. Il lui est encore fait grief de ne pas avoir, et ce volontairement, mentionné lors de la procédure de réorganisation judiciaire devant le tribunal de commerce de (...) qu'il faisait l'objet d'une interdiction temporaire d'exercice de la profession d'agent immobilier à lui notifiée par l'Assesseur juridique ;

Ce grief est aussi établi comme il résulte de l'examen du dossier repris en pièce 9 et du même jugement du (...) du tribunal correctionnel de première instance de (...) repris en pièce 12 ;

3. Enfin, l'appelé se voit reprocher d'avoir rédigé deux baux au nom de son bureau alors qu'il intervenait en qualité de mandataire pour compte du propriétaire du bien loué au nom duquel les baux devaient en réalité être établis et signés ;

Ce grief est matériellement établi, l'appelé exposant d'ailleurs que l'erreur provenait de son employé, et il constitue un manquement aux devoirs tant de surveillance et de contrôle de son personnel, que celui d'information à l'égard aussi bien de son mandant que des tiers ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de surveillance et d'information, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 12 et 19 du Code de déontologie (approuvé par l'A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ainsi que l'article 17 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier ;

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, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (...);

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION de la ou des colonnes du tableau des titulaires de la profession d'agent immobilier intermédiaire et/ou de syndic** ;

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 rappelle à l'appelé qu'il lui appartient de respecter scrupuleusement le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier qui stipule que:

« 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. »

(...)