

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 20/01/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 598

Collaboration à l'exercice illégal de la profession – acte délictueux visant à octroyer le bénéfice indu de la loi organique sur les CPAS – amendement tardif – manquement aux articles 1, 22 et 23 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD383 du 26 mai 2009 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la peine disciplinaire de la suspension pour une durée de douze mois ;

(...)

3) Examen du recours

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour le grief suivant :

« (...) »

À partir du 1/10/2004 au moins, jusqu'au 4/03/2008, avoir collaboré au sein de la sprl X. dont vous êtes le gérant, avec des tiers non agréés pour exercer la profession d'agent immobilier, et notamment avec monsieur T., avec la circonstance que :

- *Vous avez signé le 1/10/2004 une convention de collaboration portant notamment sur des activités protégées visées par l'Arrêté Royal du 6/9/1993 ;*
- *Vous avez fait en sorte que Monsieur T. soit engagé à partir du 1/02/2005 par le CPAS (...) et que celui-ci mette Monsieur T. à votre disposition ;*
- *La réalité de ce contrat a été mise en doute dans l'avis du 1/07/2008 de Monsieur le Procureur du Roi (...) rendu dans le cadre d'une action en cessation introduite par l'Institut contre, notamment vous-même, l'avis indiquant notamment que « il est manifeste que Monsieur T. poursuit le même type d'activités depuis plusieurs années et que l'artifice du contrat de travail ne peut cacher la réalité juridique des relations qui existent entre les défenderesses.(...) Il s'avère également que pendant plus d'un an Monsieur T. a bénéficié concomitamment d'un statut d'indépendant (factures X.) et d'un statut de salarié (CPAS ...) pour la même activité. Le contrat signé en septembre 2006 ne correspond donc à aucune réalité économique » ;*
- *Après avoir constaté le caractère illégal des activités de Monsieur T. pendant la période précitée, le Président du Tribunal du commerce (...) a, dans un jugement du 22/09/2008, considéré que vous ne pouviez vous méprendre sur la portée de la réglementation et qu'en*

contractant avec Monsieur T., vous saviez que vous contractiez avec une personne non agréée pour exercer la profession et avez ainsi posé un acte contraire aux usages honnêtes en matière commerciale et que vous avez ensuite posé un acte délictueux en poursuivant votre collaboration avec Monsieur T. dans le cadre d'une convention qui supposait son état de besoin ;

Ce qui constitue une violation de vos devoirs de loyauté, dignité, délicatesse et confraternité et des art 1, 22 et 23 du Code de Déontologie 2006 et aux articles 3, 20 et 23 du Code de Déontologie 2000. »

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que ce grief était établi et justifiait la sanction disciplinaire de la suspension pour une durée d'un an ;

L'appelant ne conteste pas la réalité des faits qui lui sont reprochés mais s'insurge contre la lourdeur de la sanction prononcée alors notamment que, dans le cadre de son avis, Monsieur l'Assesseur juridique estimait satisfaisante une suspension limitée à un mois ;

Le comportement de l'appelant est cependant parfaitement mis en évidence par la décision prononcée le 22 septembre 2008 par le Président du Tribunal de commerce (...) dans le cadre de l'action en cessation diligente notamment à son encontre : *« En signant un contrat de collaboration avec Monsieur T., contrat portant sur la recherche de biens immobiliers, la négociation et le suivi des dossiers, la SPRL X. et [l'appelant] savaient qu'ils contractaient avec un partenaire qui exerçait une activité d'agent immobilier sans être agréé. Elle a ainsi posé un usage contraire aux usages honnêtes en matière commerciale et gravement porté atteinte aux intérêts de la profession » ;*

Le Président du Tribunal de commerce (...) poursuivait en stigmatisant l'attitude de l'appelant complice d'un acte délictueux visant à octroyer le bénéfice indu de la loi organique sur les CPAS et insistait tant sur la durée des faits reprochés que sur la particulière mauvaise foi des parties ;

L'appelant signale devant la Chambre d'appel avoir cessé toute collaboration avec la société au sein de laquelle le sieur T., désormais agréé IPI, preste en qualité de gérant (...), une convention de remboursement étant mise en œuvre avec le CPAS (...);

Cet amendement tardif face à la réalité incontestable et incontestée des faits n'est pas de nature, nonobstant l'avis clément de Monsieur l'Assesseur juridique, à atténuer l'extrême gravité des faits lors de leur commission ;

En agissant de la sorte, l'appelant a, de manière délibérée, porté très gravement atteinte aux devoirs de loyauté, de dignité et de confraternité inhérents à la profession d'agent immobilier ainsi qu'aux obligations déontologiques reprises aux articles 1, 22 et 23 du code de déontologie approuvé par arrêté royal du 27 septembre 2006 et 3, 20 et 23 du code de déontologie approuvé par arrêté royal du 28 septembre 2000 ;

Ces fautes doivent être considérées comme majeures compte tenu tant de leur durée que de la circonstance qu'elles touchent aux fondements mêmes de la réglementation de la profession ainsi qu'à sa perception négative par le public, notamment par le détournement de l'application d'une législation visant à protéger les plus démunis ;

La mesure devant sanctionner semblable comportement et son atteinte tant à la sécurité des tiers qu'au bon fonctionnement de la profession et de son image justifierait, pour empêcher sa répétition, la sanction de la radiation ;

En ce sens, la décision de la Chambre exécutive décidant d'infliger à l'appelant la peine de la suspension pour une durée de douze mois peut être considérée comme particulièrement clémente ;

Etant donné cependant l'absence d'antécédents et les autres éléments d'appréciation relevés par la Chambre exécutive, la Chambre d'appel, dans l'espoir d'une prise de conscience par l'appelant de la gravité de son comportement et à l'effet de ne pas alourdir les implications sociales au sein de l'entreprise dont l'appelant déclare avoir réorienté son activité, confirmera simplement la décision entreprise quant à la sanction disciplinaire prononcée ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Dit l'appel recevable ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a déclaré le grief établi et décidé d'appliquer à l'appelant (...) la sanction de la **suspension pour une durée de douze mois** ;