

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

**Date : 22/02/2011**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : 653**

**Collaboration à l'exercice illégal de la profession – absence de contrôle et de direction effective de la société – régisseur – non rétrocession d'un solde de garantie locative au client – rédaction d'états des lieux incomplets – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 3, 4, 12, 22, 44 et 53 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD497 du 31 août 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire d'un an de suspension ;

(...)

### **3) Examen du recours**

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« [I.]

1.

*Entre le 8/1/2000 et le 28/05/2010, avoir collaboré avec (...) sa fille, alors qu'elle n'est pas agréée I.P.I. et qu'en vertu de l'article 4 de la loi-cadre codifiée du 3 août 2007, elle est, en qualité de gérante de la SPRL X., présumée, de manière irréfragable, exercer l'activité en tant qu'indépendant, en infraction avec l'article 22 de l'AR du 27/09/2006 et les dispositions du code de déontologie ancien avant l'entrée en vigueur, le 17/12/2006 du nouveau Code de déontologie.*

2.

*Entre le 8/1/2000 et le 28/05/2010, ne pas avoir personnellement et effectivement organisé votre agence immobilière en vue de vous permettre d'assumer votre responsabilité, et, à cette fin, organisé un contrôle ou une supervision continue à l'égard des personnes dont il doit répondre dans l'agence, en l'occurrence, l'ensemble du personnel de l'agence et sa fille (...), en infraction aux articles 3 et 4 de l'AR du 27/09/2006.*

*En attestent notamment :*

- *Le fait que [l'appelant] n'a jamais personnellement répondu à l'IPI, étant régulièrement à l'étranger, selon la lettre [de la SPRL X.] du 18 mai 2009 signée par sa fille.*
- *L'ensemble des contacts avec la SPRL X. n'a jamais pu être établi qu'avec [sa fille].*
- *Par mail du 22 janvier 2010, en réponse à une lettre de l'IPI à [la SPRL X.], [sa fille] répond en se présentant comme directrice de la SPRL X.*

- [l'appelant] demeure gérant de la SPRL X., alors qu'il n'en détient aucune part et n'est jamais présent à l'agence.
- Madame P. a toujours été en contact avec [sa fille], entre le 8/01/2000 et le 10/02/2008, à l'exclusion de [l'appelant], qu'elle présente comme responsable de l'agence X. Celle-ci précise, dans son courrier du 02/04/2008 à l'IPI, que « durant les 7 années de relations avec [la SPRL X.], nous n'avons jamais entendu seulement mentionner le nom de cette personne qui nous est totalement inconnue. Lors de nos passages à [la SPRL X.], c'est avec [sa fille] que nous avons eu à faire, c'est elle qui gère le bureau et prend les décisions. »
- Le site web de la SPRL X. ne mentionne que [sa fille] comme gérante et l'adresse mail déclarée à l'IPI est la sienne.

3.

*Entre le 8/1/2000 et le 10/02/2008, n'avoir pas géré, avec la probité requise, les biens immobiliers qui lui ont été confiés par Monsieur et Madame P., et notamment :*

- Avoir conservé un solde de garantie locative, sans pouvoir en expliquer la raison.
- Avoir rédigé des états des lieux incomplets, laissant de côté les caves, restant encombrées après le départ des locataires.

[II.]

1.

*Entre le 26/08/2009 et le 04/09/2009, avoir dans votre publicité et vos annonces, induit en erreur les personnes sur la disponibilité et les caractéristiques essentielles d'un bien présenté, en infraction avec l'article 53 du code de déontologie, en l'occurrence, avoir fait figurer sur la vitrine de l'agence et son site web une photographie d'un immeuble autre que celui mis en location, laissant croire que cet autre immeuble était à louer, et laissé ces photos sur le site web malgré l'injonction du conseil des plaignants du 27/08/2009.*

2.

*Ne pas avoir répondu aux lettres du 25/09/2009, 29/10/2009 et 06/01/2010 de l'Assesseur juridique de la Chambre exécutive.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité et dignité ainsi qu'aux articles 1, 3, 4, 12, 22, 44 et 53 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006, et entré en vigueur le 17/12/2006. »*

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré :

- que le grief visé sous 1 dans le dossier [II.] n'était pas établi à suffisance et en a acquitté l'appelant ;
- que les griefs visés sous 1, 2 et 3 dans le dossier [I.] et 2 dans le dossier [II.] étaient établis et justifiaient de prononcer à l'encontre de l'appelant la sanction d'un an de suspension ;

L'appelant contestant (...) l'absence de supervision des activités de la SPRL X. dans son chef, postule, à titre principal, l'acquiescement général et, subsidiairement, le prononcé d'une sanction mineure ;

Les griefs reprochés à l'appelant dans le cadre du dossier [I.] sont restés établis, nonobstant les dénégations de l'appelant ;

Il apparaît en effet que, nonobstant la qualité de cogérant affichée par l'intéressé, sans toutefois ne détenir aucune part sociale, les fonctions de contrôle et de surveillance ont été exercées par [la fille] de l'appelant, non agréée ;

(...) les constatations sont corroborées par les termes mêmes du courrier adressé par [la fille] de l'appelant évoquant dans son courrier du 18 mai 2009 les séjours réguliers à l'étranger de l'appelant ainsi que son intervention dans la gestion même des conventions conclues avec les tiers ;

Face à ce faisceau précis et concordant d'éléments de preuve de la non implication de l'appelant dans la gestion et la surveillance de la société X., celui-ci se contente de dénégations sans apporter le moindre élément ou document qui justifierait de son activité ;

Le dossier révèle par contre la totale implication de [la fille] de l'appelant dans les actes relevant de la profession d'agent immobilier (signature de mandats, contacts avec la clientèle,...) ;

Les deux premiers griefs du dossier [I.] sont manifestement établis et les éléments du dossier ne sont contredits par aucun élément apporté par l'appelant ;

Les manquements repris au 3<sup>ème</sup> grief de ce même dossier sont établis sur la base des annexes aux courriers des plaignants (courriers des 17 mars et 02 avril 2008) ;

Relativement au dossier [II.], c'est à bon droit que la Chambre exécutive a estimé, par une motivation que la Chambre d'appel fait sienne, que le 1<sup>er</sup> grief n'était pas établi ;

L'inertie de l'appelant face aux demandes de l'assesseur juridique reste cependant établie, une éventuelle visite de l'intéressé à l'Institut n'étant pas de nature à le dispenser de répondre avec diligence aux questionnements de l'assesseur juridique ;

Le comportement de l'appelant touche au fondement même de la réglementation de la profession et à la protection des tiers et justifie ainsi pleinement que soit prononcée une sanction majeure de suspension, voir de radiation ;

C'est donc à bon droit que, tenant compte, d'une part, de la gravité des faits, de la longue période infractionnelle ainsi que de l'atteinte grave aux intérêts de la profession et, d'autre part, de l'absence d'antécédents et de l'espoir d'amendement, la Chambre exécutive a limité la suspension à un an ;

Partant, il y a lieu de confirmer la décision entreprise ;

(...)

**PAR CES MOTIFS,**

**LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,**

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel mais le dit non fondé ;

Confirme la décision entreprise ;