

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 20/01/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 599

Collaboration à l'exercice illégal de la profession – absence de contrôle et de direction effective de la société – manquement aux articles 4 et 22 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD401 du 01 septembre 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 d'un an;

(...)

3) Examen du recours

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

« (...)

Dans le cadre de la SPRL X., société dans laquelle vous êtes désigné statutairement Directeur technique, avoir collaboré, notamment depuis le 8/3/2008 jusqu'à ce jour, avec Messieurs J., gérant de la société, C., G., Madame S., associés qui exerçaient des activités d'agent immobilier sans être inscrits au tableau des membres de l'institut ni à la liste des stagiaires de la manière suivante :

- *avoir confié l'exercice d'un mandat de courtier à Messieurs J., C., G., Madame S.;*
- *avoir fait visiter par Madame S. un bien immobilier à (...) le 30 octobre 2008 ;*
- *avoir mentionné sur une publicité toute boîte Monsieur J. comme gérant de la SPRL X. et Madame S. comme responsable financière de l'opération immobilière ;*

Avoir ainsi violé les articles 4 et 22 du code de déontologie approuvé par AR du 27/09/2006 (MB 18/10/2006) et entré en vigueur le 17/12/2006 ».

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que ces griefs étaient établis et justifiaient la sanction disciplinaire de la suspension pour une durée d'un an ;

L'appelant ne conteste pas la réalité des griefs qui lui sont reprochés mais fait valoir que la procédure suivie serait entachée de nullités et, subsidiairement, conteste la lourdeur de la sanction prononcée ;

Il y a lieu d'examiner l'argumentation développée par l'appelant dans le cadre de sa requête d'appel et des plaidoiries qui ont eu lieu à l'audience publique du 16 décembre 2009 ;

1/ Sur l'audition de l'assesseur juridique par la Chambre exécutive :

L'appelant prétend qu'il ne ressort d'aucun élément que l'assesseur juridique aurait été entendu nonobstant l'article 50, § 5, de l'arrêté royal du 27 novembre 1985 et que, partant, la décision prise par la Chambre exécutive serait entachée de nullité ;

Cette argumentation ne peut être suivie, la simple lecture tant de la décision querellée que de la feuille d'audience tracée le 30 juin 2009 attestant de cette audition ;

Ce moyen n'est donc pas fondé ;

2/ Quant au fond :

C'est avec pertinence, par une motivation que la Chambre d'appel fait sienne, que la Chambre exécutive a relevé dans sa décision du 1^{er} septembre 2009 que l'appelant, bien que prestant à temps plein dans une polyclinique, avait permis via son agrégation IPI l'exercice illégal de la profession d'agent immobilier par des personnes non agréées au sein d'une société dont il n'assumait aucun contrôle ni direction effective ;

Il résulte de ce qui précède que l'appelant a prêté son nom, cautionné et couvert les activités d'agent immobilier exécutées ou dirigées illégalement par des tiers non agréés IPI ;

Ce comportement n'est d'autre part pas contesté par l'appelant ;

En agissant de la sorte, l'appelant a de manière délibérée et récurrente 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 4 et 22 du code de déontologie de l'IPI ;

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 ;

La mesure devant sanctionner semblable comportement et son atteinte tant à la sécurité des tiers qu'au bon fonctionnement de la profession justifierait, pour empêcher sa réitération, 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 d'un an ne peut être considérée comme suffisante ;

Etant donné cependant l'absence d'antécédents et dans l'espoir d'une prise de conscience de l'appelant de la gravité de son comportement, la sanction prononcée par la Chambre exécutive sera seulement portée à une suspension pour une durée de dix-huit mois ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement et à l'unanimité,

Reçoit l'appel ;

Dit n'y avoir pas lieu à nullité de la procédure ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a déclaré l'ensemble des griefs établis ;

Réformant pour le surplus,

Prononce à charge de l'appelant (...) la sanction de la **suspension pour une durée de dix-huit mois** ;