

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

**Date : 28/09/2010**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD499**

**Collaboration à l'exercice illégal de la profession – manquement aux articles 22 et 23 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

1. *« Avoir collaboré régulièrement avec Madame C. qui n'est pas agréée pour exercer la profession mais l'exerce ou l'a exercée pour compte de votre société notamment du 22 octobre 2007 au 13 juin 2008.*
2. *Avoir collaboré régulièrement avec Monsieur H. qui n'est pas agréé pour exercer la profession mais l'exerce ou l'a exercée pour compte de votre société notamment du 23 avril 2004 au 12 juin 2008.*
3. *Ne pas avoir répondu aux lettres du 24 avril 2009 du service Dépistage de l'IPI et du 15 janvier 2010 de l'Assesseur juridique de la Chambre exécutive.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de dignité, de délicatesse et avoir violé les art. 22, 23 et 44 du code de déontologie. »*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS :**

Il résulte des éléments du dossier, de l'instruction faite à l'audience du 31 août 2010 et des débats tenus à celle-ci que seul le grief visé sous 1 est établi tel que libellé par l'Assesseur juridique dans la convocation du 15 juin 2010 ;

En effet, concernant ce grief visé sous 1, il résulte du dossier répressif (pièce 1.7°), et plus particulièrement des déclarations faites par Mme C. les 17 octobre et 28 novembre 2008 aux enquêteurs, que, durant la période infractionnelle concernée, elle prospectait, prenait les contacts avec les clients et faisait visiter les immeubles pour compte de la société notamment de l'appelé, et ce, en qualité d'indépendante alors qu'elle n'était pas agréée pour exercer ces missions relevant de la compétence soit exclusive d'un agent immobilier (agréé) soit, pour partie, de son personnel travaillant sous les liens d'un contrat de travail d'employé ;

L'appelé, par l'intermédiaire de son conseil, ne conteste d'ailleurs pas ce grief mais souligne qu'il s'est mis en ordre dès avant l'intervention de l'IPI et que les faits sont anciens ;

Concernant le grief visé sous 2, il ne résulte d'aucune pièce du dossier que M. H. a accompli, entre le 22 octobre 2007, date du changement de dénomination et d'objet social de sa société, et le 13 juin 2008, date qui précède le jour de la signature par lui d'un contrat de travail d'employé avec la société de l'appelé ou même le 22 janvier 2008, date à laquelle il a démissionné de sa société, des missions relevant de la compétence soit exclusive d'un agent immobilier (agrée) soit, pour partie, de son personnel travaillant sous les liens d'un contrat de travail d'employé, Mme C. ayant précisé dans son audition du 17 octobre 2008, sur rectification de sa part, que M. H. ne signait aucun contrat, n'avait pas de contact direct avec les clients, ne faisait pas visiter les immeubles et que son travail consistait « principalement en la gestion administrative et informatique, ainsi que les contacts avec les notaires » ;

Ce grief n'est donc pas établi à suffisance vu l'absence d'élément suffisamment probant et de présomptions suffisamment graves, précises et concordantes;

Concernant le grief visé sous 3, le dossier (pièce 4) contient trois courriers du conseil de l'appelé des 8 mai 2009 et 4 février et 15 juin 2010 répondant aux courriers de l'Assesseur juridique et qui semblaient avoir été mal classés, en manière telle que ce grief n'est pas établi ;

En se comportant comme visé au seul grief retenu, l'appelé a porté atteinte tant à ses devoirs de dignité, de probité et de loyauté inhérents à la profession d'agent immobilier qu'à l'image de la profession et a violé les articles 22 et 23 du Code de déontologie approuvé par A.R. du 27/09/2006 ;

#### **IV. DE LA SANCTION :**

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte :

- de la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés;
- de l'ancienneté relative de ceux-ci ;
- du fait que l'appelé a régularisé la situation ;
- de l'impérieuse nécessité tant de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles les plus élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier que d'empêcher la réitération de pareils comportements dans son chef;
- de l'absence d'antécédent disciplinaire ;
- de l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence et à titre exceptionnel vu les circonstances, seule la sanction de la suspension pour une durée de 8 jours sera prononcée ;

**PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites recevables mais partiellement fondées ;

Dit non établis les griefs visés sous 2 et 3 dans la convocation du 15 juin 2010 et en acquitte l'appelé ;

Par contre, dit établis, à charge du même appelé, Monsieur (...), le grief visé sous 1 tel que libellé par l'Assesseur juridique dans la même convocation du 15 juin 2010;

Prononce du chef de celui-ci à l'encontre de l'appelé la sanction de la **suspension pour une durée de 8 jours** ;