

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

**Date : 29/05/2012**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD891**

**Omission durant l'instruction disciplinaire – poursuites recevables – prélèvements injustifiés sur le compte de tiers – manquement aux articles 1 et 23 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

*En votre qualité d'associée de la S.P.R.L. (...), avoir retiré les (...) et (...) du compte tiers de la société des sommes de respectivement 18.000 € et 9.100 € en faveur du garage (...) exploité par votre beau-père, Monsieur M., et cela à une époque où les affaires de la S.P.R.L. (...) étaient chancelantes puisque, par jugement du (...), le Tribunal de Commerce de (...) a déclaré ouverte sa faillite, sur aveu et que, par jugement du (...), il a fixé la date de cessation de paiement au (...).*

2.

*Avoir rompu unilatéralement le (...) votre convention de stage avec Monsieur K., cogérant de la S.P.R.L. (...) dans laquelle vous étiez associée et bénéficiiez d'un statut privilégié, d'avantages hors de proportion avec votre situation de stagiaire (jouissance sans contrepartie financière d'un appartement, d'un véhicule, prise en charge des notes de GSM ...), et cela lorsque Monsieur K. a voulu freiner vos dépenses somptuaires, laissant alors votre maître de stage se débrouiller pour gérer seul l'activité immobilière et l'administration de la société.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité, de délicatesse et de confraternité ainsi qu'aux articles 1, 23, 28 et 29 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »*

(...)

## **II. RECEVABILITE DES POURSUITES :**

Pour rappel, l'appelée soutient que les présentes poursuites disciplinaires sont irrecevables aux motifs qu'elle serait omise du tableau des titulaires par décision de la présente Chambre du 4 mai 2010 et que, partant, la présente Chambre serait devenue sans compétence pour connaître des faits à elle reprochés ;

Les textes légaux ne fixent aucune règle ou principe quant à la recevabilité des poursuites disciplinaires relatives à des faits commis avant l'omission du tableau des titulaires ou de la liste des stagiaires ;

Il ressort de la lecture de la pièce déposée au dossier de la procédure par l'assesseur juridique ensuite de Notre décision du 24 janvier 2012, que l'appelée a demandé son omission de liste des stagiaires par formulaire ad hoc parvenu à l'IPI le 30 avril 2010 et qu'elle a été omise de cette liste des stagiaires de la profession d'agent immobilier par décision du 4 mai 2010 actuellement coulée en force de chose jugée ;

Il est donc acquis que c'est l'appelée qui a sollicité son omission de cette liste ;

Par ailleurs, il résulte de l'examen du dossier de la procédure, que l'information disciplinaire des faits faisant l'objet des présentes poursuites a débuté suite au dépôt d'une plainte parvenue à l'IPI le 17 décembre 2009 (v. pièces 1 et 2) portée à la connaissance de l'appelée par courrier de la secrétaire suppléante de la Chambre du 5 janvier 2010 (v. pièce 5) auquel elle a réagi par courrier du 1<sup>er</sup> février 2010 (v. pièce 16) ;

Ensuite, l'information disciplinaire s'est poursuivie et l'assesseur juridique a désigné un rapporteur avec pour mission d'instruire d'éventuels manquements dans le chef notamment de l'appelée, instruction terminée le 13 avril 2011 par la remise d'un rapport à l'assesseur juridique qui a fait convoquer l'appelée devant la présente Chambre par courrier du 19 septembre 2011 pour l'audience du 25 octobre 2011 ;

Il est donc aussi acquis que l'information disciplinaire a été ouverte le 17 décembre 2009, soit plus de quatre mois avant la demande d'omission introduite par l'appelée et la décision du 4 mai 2010 qui a indubitablement et inévitablement fait droit à la requête, la Chambre ne pouvant notamment surseoir à statuer sur une demande d'omission au motif qu'une information disciplinaire est ouverte, aucun texte légal ne le permettant ;

En l'espèce, la Chambre considère que l'omission de l'appelée de la liste des stagiaires intervenue à sa demande alors qu'une information disciplinaire pour des faits la concernant était ouverte à sa charge, ce dont elle avait été d'ailleurs informée, n'est pas de nature à mettre fin tant à cette information disciplinaire qu'aux actes procéduraux qui en découlent, soit une éventuelle instruction par un rapporteur, l'engagement de poursuites devant la Chambre exécutive par l'assesseur juridique et l'examen de ces faits par cette même Chambre dans la mesure notamment où l'agent immobilier qui a demandé et obtenu son omission, peut ensuite et à sa convenance, introduire une nouvelle demande d'inscription à la liste des stagiaires ou au tableau des titulaires et retrouver son statut antérieur et éventuellement sa qualité de maître de stage ;

Si l'irrecevabilité devait être retenue, alors tout manquement disciplinaire reproché à un agent immobilier qui a postulé et obtenu son omission après l'ouverture d'une information disciplinaire, ne pourrait plus, dès l'omission, d'abord être informé et/ou instruit plus amplement et partant ensuite être examiné quant à son fondement par la Chambre exécutive, et ce nécessairement dans un délai raisonnable, ce qui permettrait à cet agent immobilier d'échapper à toutes ses responsabilités de nature déontologiques et de revenir ensuite exercer la profession en toute impunité;

Les poursuites disciplinaires sont donc bien recevables en l'espèce ;

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

Sur le fond, il ressort de l'examen des pièces du dossier, de l'instruction des faits réalisée aux audiences des 25 octobre et 22 novembre 2011 et des débats qui ont suivi, que le grief visé ci-dessus sous 1 est établi tel qu'il est libellé alors que celui visé sous 2 ci-dessus ne l'est pas ;

En effet, concernant le grief visé sous 1, l'appelée a bien personnellement effectué ou permis volontairement d'effectuer, au départ du compte tiers de la SPRL (...), le transfert des sommes de 9.100 € et de 18.000 € (v. pièces 13.1 et 13.4) au profit d'un des associés, de surcroît son beau-père, en remboursement des apports de ce dernier dans la société précitée qui rencontrait alors d'importantes difficultés financières et semblait vouée à la faillite, le tout au détriment des tiers propriétaires de ces fonds ;

Même si elle a agi à la demande et au profit direct de son beau-père, il demeure qu'elle a bien participé à ce détournement de fonds en accomplissant elle-même le virement de 9.100 € et en permettant à son beau-père, avec ses codes d'accès, d'effectuer le virement de 18.000 € au départ de son ordinateur ;

Concernant le grief visé sous 2, le dossier contient peu d'éléments et à tout le moins aucun élément suffisamment crédible, déterminant et corroboré par d'autres qui permettraient de déclarer ce grief établi ;

En effet, les motifs et conditions dans lesquelles le stage de l'appelée a pris fin restent floues et nébuleuses, chacun avançant une thèse qui ne peut être ni confirmée, ni infirmée par d'autres éléments alors que la preuve n'est nullement rapportée qu'elle bénéficiait d'avantages importants voire hors de proportion comme le soutient l'assesseur juridique ;

Elle sera donc acquittée du chef du grief visé sous 2 ;

En se comportant comme visés au grief visé sous 1, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse et de confraternité inhérents à la profession d'agent immobilier et elle a violé les articles 1 et 23 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 ;

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

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

- la nature et la gravité intrinsèque des faits ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelée de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- l'atteinte aux intérêts des tiers propriétaires des fonds détournés ;
- le jeune âge de l'appelée et les circonstances dans lesquelles elle a agi pour le compte de son beau-père ;
- le fait qu'elle a remboursé une autre somme détournée à son profit, mais par son beau-père ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelée ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence, la sanction de la suspension d'une durée de 1 an, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, sera prononcée;

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre exécutive d'expression française ;**

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;

Acquitte l'appelée (...) du grief visé sous 2 ci-dessus au bénéfice du doute ;

Dit établi dans le chef de l'appelée (...) le grief visé sous 1 tel que libellé dans la convocation du 19/09/2011;

Prononce du chef de celui-ci à l'encontre de l'appelée (...) la sanction de la **suspension d'une durée de 1 an** ;