

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 17/01/2011

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 648

Collaboration à l'exercice illégal de la profession – circonstances atténuantes particulières – manquement aux articles 4 et 22 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Vu l'appel de Monsieur l'assesseur juridique de la décision disciplinaire n° DD493 du 16 juillet 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers a infligé à Monsieur (...) la sanction disciplinaire du blâme ;

(...)

3) Examen du recours

Monsieur (...) a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour le grief suivant :

« (...)

En votre qualité de cogérant de la S.P.R.L. [X.] (...), avoir exercé l'activité d'agent immobilier en collaboration avec les personnes suivantes pratiquant illégalement cette activité, ou avoir couvert ou tenté de couvrir ladite activité exercée notamment par :

- *Monsieur (...), cogérant de la société depuis sa constitution, qui exerce lui-même des activités immobilières, voire les dirige, ce qui ressort du rapport d'inspection du 18 janvier 2010 de Madame (...), détective privé, et du constat du 26 janvier 2010 de l'huissier de justice (...).*
- *Monsieur (...), à partir du 5 août 2008, ainsi qu'il ressort de la mention de son numéro de GSM sur vos publicités et de son « contrat de collaboration » du 5 août 2008, que vous avez remis à l'Institut après avoir été interpellé sur votre collaboration avec lui, par lequel il déclare collaborer avec vous dans le cadre de la vente de vos biens en Belgique, alors que Monsieur (...) est agent immobilier en France et n'est pas autorisé à exercer même occasionnellement en Belgique.*
- *Madame (...), ainsi qu'il ressort de la mention de son numéro de GSM sur vos publicités et de la convention commerciale du 29 octobre 2009, rédigée pour les besoins de la cause et communiquée à l'Institut en novembre 2009 après que vous ayez été interpellé le 19 octobre 2009 sur votre collaboration avec Madame (...), alors que celle-ci, agent immobilier au Grand-Duché de Luxembourg, n'est pas autorisée à exercer la profession, même occasionnellement, en Belgique.*

Avoir ainsi violé vos devoirs de dignité et de confraternité ainsi que les articles 4 et 22 du Code de Déontologie. »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que le grief était établi sous la seule réserve que, relativement à la 1^{ère} branche du grief, la situation était régularisée à partir du 04 janvier 2010 et que ce grief ainsi limité justifiait de prononcer « à titre exceptionnel » la sanction du blâme ;

Monsieur l'assesseur juridique estime que le comportement de Monsieur (...) justifierait le prononcé d'une sanction majeure, même de courte durée, compte tenu de la nature des reproches articulés ;

La collaboration avec des tiers non agréés est établie et d'ailleurs non contestée par Monsieur (...)

Ce type de comportement touche au fondement même de la réglementation de la profession et à la protection des tiers et justifierait ainsi que soit prononcée une sanction majeure de suspension, voire de radiation ;

La Chambre d'appel se doit cependant de constater dans le cas d'espèce que Monsieur (...) a pu se méprendre partiellement sur la portée de l'interdiction compte tenu de l'exercice de la profession d'agent immobilier à l'étranger par les tiers en question;

La Chambre d'appel estime à cet égard regrettable l'absence de réaction de l'Institut à une information de Monsieur (...) transmettant dès le 1^{er} décembre 2008 les renseignements permettant d'exiger qu'il soit mis fin immédiatement à la situation illégale ;

Cet immobilisme de l'Institut a permis à la situation de perdurer et a donné à Monsieur (...) une vision tronquée de ses obligations ;

Compte tenu de ces éléments, la sanction sera limitée à 8 jours de suspension ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel et le dit fondé ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a déclaré partiellement établie la 1^{ère} branche du grief en arrêtant la période infractionnelle au 3 janvier 2010 et déclaré établies les deux autres branches du grief ;

Réformant pour le surplus,

Prononce à charge de Monsieur (...) du chef de ce grief la **sanction de la suspension pour une durée de 8 jours** ;