

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

**Date : 26/03/2013**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD996**

**Courtier – Exercice durant suspension – collaboration indépendant non agréé -  
manquement aux articles 1, 3 et 22 du code de déontologie.**

*D(...)*

**1.**

*Ayant fait l'objet d'une sanction disciplinaire définitive de suspension d'un mois du 01/07/2012 au 31/07/2012, par décision du 17/04/2012 de la Chambre exécutive, coulée en force de chose jugée, avoir néanmoins poursuivi l'exercice de la profession pendant la période de votre suspension, notamment en diffusant le 12/07/2012 sur internet des annonces en vue de la commercialisation de plusieurs immeubles et en organisant le même jour, sous votre responsabilité déontologique, la visite d'un bien commercialisé par votre agence, le tout au mépris total de la sanction dont vous faisiez l'objet ;*

**2.**

*Avoir collaboré avec Monsieur A. qui a exercé, notamment en juillet 2012, l'activité d'agent immobilier en réalisant des visites de biens commercialisés par votre agence et en remettant à une personne intéressée une carte de visite portant la dénomination de votre agence, son nom, sa qualité de « partner » et votre numéro personnel d'agrément par l'institut, et cela alors qu'il n'est pas membre de l'institut et qu'il exerce illégalement la profession d'agent immobilier, en telle sorte que vous collaborez ou collaboriez illicitement avec lui ;*

**3.**

*Interpellé à ce sujet par l'institut, avoir déclaré ou fait déclarer :*

- a. par mail du 19/07/2012 que Monsieur A. a assuré un service minimum pour votre société, ce qui n'est pas crédible au vu de sa carte de visite et de sa qualité d'associé titulaire de parts sociales ;*
- b. par mail du 19/07/2012 que son statut définitif n'était pas encore déterminé car votre société venait de prendre forme, ce qui n'est pas davantage crédible alors que votre société a été constituée en 2004 et que son objet social a été étendu dès le 06/03/2012 pour englober les activités immobilières ;*
- c. par courrier du 01/08/2012 de votre comptable que Monsieur A. a été engagé sous contrat d'emploi le 01/07/2012, ce qui est en totale contradiction avec votre mail précité ;*
- d. par le même courrier, que le nécessaire a été entrepris pour répondre à la demande de l'IPI et que Monsieur A. a cédé ses 93 parts sociales suivant convention de cession du 27/08/2011, la date de cette convention étant peu crédible dans la mesure où elle est communiquée le 01/08/2012 en réaction à l'intervention de l'Institut, après que vous ayez déclaré par mail du 19/07/2012 que Monsieur A. allait céder ses parts ;*

*Et avoir ainsi tenté de vous justifier de façon inexacte, incomplète et déloyale, en n'hésitant pas à affirmer des inexactitudes et à produire des faux.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, dignité et sincérité vis-à-vis de l'Institut ainsi qu'aux articles 1, 3 et 22 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) ».*

(...)

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

Il résulte de l'examen des pièces et éléments du dossier de la procédure et notamment la dénonciation du Service Dépistage de l'IPI du (...) et ses annexes contenant notamment un rapport d'inspection explicite, de l'instruction des faits réalisée à l'audience du (...) au cours de laquelle l'appelé a reconnu les faits et des débats tenus à cette même audience, que les griefs reprochés à Monsieur B. sont établis dans son chef tels que libellés par l'assesseur juridique dans la convocation du (...);

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de loyauté, dignité et sincérité vis-à-vis de l'Institut et il a violé les articles 1, 3 et 22 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 qui ne peuvent être banalisés et traduisent dans le chef de l'appelé un mépris et une ignorance totale et particulièrement interpellante et inquiétante des règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession protégée d'agent immobilier ainsi qu'une volonté de contourner celles-ci dans un but purement cupide ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé 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 ;
- la période durant laquelle ils ont été commis ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement général ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- l'absence de véritable, sérieuse et effective régularisation de la situation en ce qui concerne la SPRL C. dès lors que si le sieur A. en est devenu employé, il détient encore et toujours des parts sociales (50/100) de celle-ci, ce qui en fait un associé actif et implique qu'il est alors censé exercer la profession à titre indépendant, ce qui lui est interdit faute d'être agréé par l'IPI ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

Compte tenu de ces éléments et circonstances, la sanction de la suspension d'une durée de 1 an, à exécuter 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 fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Monsieur B., les griefs reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (..) ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé, la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 1 AN S'ECOULANT DU (...) AU (...) INCLUS** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera interdit d'exercer la profession d'agent immobilier durant cette période sauf recours suspensif introduit contre la présente décision dans le délai légal prévu pour ce faire ;