

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/01/2015

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1192

Courtier – collaboration avec des tiers non agréés IPI – Prête-nom – non direction des activités immobilières – rétrocession tardive au notaire instrumentant du solde de sommes détenues pour compte de l'acquéreur – non réponse à l'assesseur juridique instruisant le dossier disciplinaire - manquement aux articles 1, 3, 4, 22, 23, 29 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

Avoir accepté votre désignation en qualité de gérant, avec effet au (...)/2014, de la SPRL (...) dont vous n'exercez pas le contrôle des activités immobilières, dans le but de couvrir les activités immobilières de ses dirigeants effectifs, étant Monsieur M., ancien gérant jusqu'au 29/07/2013, et Madame V. (se présentant aussi sous le nom M.), certes employée mais qui a fait l'objet d'une interdiction de gestion de sociétés, tous deux ayant en outre fait l'objet d'une action en cessation accueillie le (...) par le tribunal de commerce de Nivelles,

2.

Collaborer ou avoir collaboré avec des personnes non agréées pour exercer la profession d'agent immobilier dont :

- *Monsieur M., associé actif présumé exercer la profession à titre indépendant ;*
- *Madame V., dont le statut d'employée ne la dispense d'agrégation que si elle agit sous la direction effective d'un agent immobilier agréé ce qui n'est pas le cas, ainsi que le confirme notamment son titre de manager de la société.*

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

D(...)

En votre qualité de responsable déontologique de la SPRL (...), dont vous êtes le gérant depuis le (...)/2014,

Dans le cadre de la vente d'un immeuble sis à Celles (Viesville) (...), qui appartenait à Monsieur et Madame P. et a été vendu, à votre intervention, à Monsieur et Madame D. suivant acte du (...) 2014 du notaire (...),

1.

Après avoir perçu sur le compte bancaire de l'agence des sommes de 16.500 € le 31/01/2014 et de 16.500 € le 11/02/2014, dont il était convenu qu'elles constitueraient une garantie placée sur compte rubriqué du notaire instrumentant sous déduction de vos honoraires facturés le 13/02/2014, soit de 9.982,50 €, avoir conservé illicitement le solde de 23.017,50 € que vous n'avez fait suivre au notaire que le 04/07/2014, après lui avoir fait croire, par la communication le 04/06/2014 d'un ordre de virement, que le transfert était effectué et lui avoir ensuite promis un paiement au plus tard le 26/06/2014 ;

2.

Avoir omis de répondre aux demandes des 03/07/2014 et 17/07/2014 de l'assesseur juridique de lui préciser qui, de vous ou Monsieur (...) est responsable de ce dossier et demeurer sans expliquer la mention du numéro d'agrément de Monsieur P. sur le compromis et du votre sur la facture de commission ;

3.

Collaborer avec Madame C., non agréée pour exercer la profession, ou à tout le moins, rester en défaut de fournir la justification d'une telle collaboration comme cela vous a été demandé les 03/07/2014 et 17/07/2014 ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, loyauté, confraternité, dignité et délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 3, 4, 22, 29 et 44 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 de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, et plus précisément les pièces 2 du D(...) et 2, 7 et 14 du D(...), que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 07/08/2014 ;

En effet, il est établi que l'appelé, non seulement a servi de prête-nom au sieur M. et à dame V., non agréés pour exercer la profession d'agent immobilier, mais également a collaboré avec ces derniers ainsi qu'une dame C., aussi non agréée, le tout dans le but de couvrir des activités immobilières exercées irrégulièrement et illégalement, alors que sous sa direction et à son intervention, des sommes versées à titre de garantie dans le cadre d'une mission de vente ont été conservées indûment pendant plus de cinq mois et restituées bien après un engagement non respecté, autant d'éléments et d'attitudes qui démontrent un caractère volontaire et conscient dans le chef de l'appelé qui ne pouvait ignorer ce qui était attendu de lui et recherché au moyen notamment de sa qualité d'agent immobilier agréé ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de loyauté, de confraternité, de diligence et de délicatesse, et il a violé les articles 1, 3, 4, 22, 29 et 44 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 ni banalisés, ni tolérés;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier et /ou de syndic ne peuvent être à ce point bafouées ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- la période durant laquelle les faits ont été commis ;
- l'atteinte aux plaignants ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier;

Compte tenu de ces éléments et de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la radiation sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 07/08/2014 ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION DE LA OU DES COLONNES DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION DE COURTIER ET/OU DE SYNDIC ;**

(...)