

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 27/03/2018

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1538

Régisseur - Courtier – exercice d'activités malgré suspension - collaboration avec un tiers indépendant non agréé IPI – réclamation d'honoraires indûs - manquement aux articles 1, 3, 4, 22 et 27 du Code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

1.1. En votre qualité de responsable déontologique de la société (...) (pièce 4.2.), avoir attendu le (...) pour transférer à votre commettante, (...) le loyer de son locataire du mois de (...) (soit un montant de (...) €) et le loyer du mois (...) pour deux de ses locataires (pour un montant de (...) €), soit un montant total de (...) €, malgré la rupture de votre convention par (...) au (...) et sa mise en demeure du (...) (pièce 4 et ses annexes et pièces 12 et 14) ;

1.2. Entre le (...), date de la fin de votre mission d'administrateur de biens, et le (...), date à laquelle l'assesseur juridique vous a interdit d'exercer la profession d'agent immobilier; avoir omis d'établir un décompte de clôture final pour la gestion des biens de (...), malgré une mise en demeure de sa part du (...) (pièce 4.3.).

D(...)

2.

Alors que par courriers recommandé et ordinaire et par courriel du (...) (pièce 3), il vous a été interdit par l'assesseur juridique suppléant d'exercer la profession d'agent immobilier pour une durée de trois mois, qui a débuté le (...) et a expiré le (...) (D..., pièce 15), avoir continué à exercer cette profession:

- au travers de la société (...), comme l'atteste le dossier de plainte de (...) (D..., pièces 9 et 17) ;

- et au sein de l'agence immobilière (...), comme l'atteste la plainte de (...) et la réponse de votre conseil, (...) (D..., pièces 1, 5, 5.2., 5.4., 5.8., 8, 11.1., 15).

D(...)

3.

Entre le (...), date à laquelle (...) a été omis d'office de l'Institut pour la seconde fois (pièce 24), et le (...), date à laquelle vous avez arrêté votre collaboration avec la (...) (pièce 16), avoir accepté de collaborer avec un tiers non agréé IPI, (...), co-gérant de cette société, qui a seul accès au compte de tiers de l'agence immobilière (pièce 21) ;

4.

Dans le cadre de la vente de la maison sise (...), appartenant à (...), avec laquelle vous avez signé une convention de courtage (...), entre (...) et (...), (pièce 5.2.) :

4.1. avoir réclamé indûment des honoraires à votre cliente, (...), de 2,5% (pièce 19) ;

4.2. et avoir tenté de surprendre son consentement (pièce 5.8.) en insérant dans le compromis une clause par laquelle (...) reconnaissait contre son gré que la vente avait été conclue par l'entremise de la (...) alors que tel n'était pas le cas, comme le relève le jugement du Tribunal de Première Instance du (...) du (...) (pièces 1, 5, 17, 18 et 19 du D...);

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de diligence et de dignité et avoir violé les articles 1, 3, 4, 22 et 27 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 les pièces 4 dans le D6140, 15 du D6315, 9 et 17 du D6140, 1, 5, 5.2., 5.4., 5.8., 8, 11.1., 15, 16, 17, 18, 19 et 21 du D6315 que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...);

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de diligence et de dignité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier dont l'image et la réputation en général ont été ternies par ses agissements et elle a violé l'article 2 de l'A.R. du 12/01/2007 ainsi que les articles 1, 3, 4, 22 et 27 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'appelée de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les consommateurs qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte aux confrères et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;

- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;
- le manque manifeste de transparence dont il a fait preuve ;
- le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- les problèmes notamment de santé invoqués par elle ;

Compte tenu de ces éléments et de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la radiation, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, 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'appelée (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du (...) et repris ci-dessus ;

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

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;

(...)