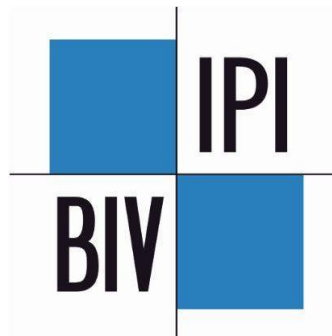


**CHAMBRE EXECUTIVE
D'EXPRESSION FRANCAISE**



**DECISION DISCIPLINAIRE
PAR DEFAUT
N° DD1583**

Du 10/07/2018

Dossiers : D7009

En cause de Monsieur **FRANCIS Michel**
(IPI n° 101.902)

Vu la convocation du 09/05/2018 adressée à la requête de l'Assesseur juridique à Monsieur Michel FRANCIS et l'invitant à comparaître à l'audience publique du 26/06/2018 afin d'y être entendu et de s'y expliquer à propos des faits suivants :

« **D7009.**

En votre qualité de gestionnaire et régisseur de différents biens immobiliers appartenant à Madame (...) et ses fils, Messieurs (...), ainsi qu'à ses frères, Messieurs (...) :

1.

- *Avoir prélevé abusivement les 05/04/2016 et 09/12/2016 une somme totale de 4.200 € des revenus produits par les immeubles que vous gériez pour compte de Monsieur (...), ainsi qu'il ressort du document que vous avez signé le 04/04/2017 (pièce 13/A03).*
- *Avoir prélevé abusivement les 21/01/2016, 28/04/2016 et 22/12/2016 une somme totale de 7.534,75 € des revenus produits par les immeubles que vous gériez pour compte de Monsieur (...), ainsi qu'il ressort de l'historique bancaire du compte de gestion (...) et de la reconnaissance que vous avez signée le 04/04/2017 (pièces 13/A05 et A011).*
- *Avoir prélevé abusivement le 09/12/2016 une somme de 1.400 € des revenus produits par les immeubles que vous gériez pour compte de Monsieur (...), ainsi qu'il ressort de l'historique bancaire du compte de gestion (...) et de la reconnaissance que vous avez signée le 04/04/2017 (pièces 1.3 et 13/A04).*
- *Avoir prélevé abusivement le 17/03/2016, en partie en espèces pour 3.000 € et en partie par virement de 3.900 € vers votre compte professionnel une somme totale de 6.900 €, à partir du compte (...) de la société (...) (pièce 13/A013).*
- *Avoir prélevé abusivement le 30/01/2017 une somme totale de 1.850 € des revenus produits par les immeubles que vous gériez pour compte de Madame (...) ou son fils, Monsieur (...), ainsi qu'il ressort de l'historique bancaire et de la reconnaissance que vous avez signée le 04/04/2017 (pièces 13/A011 et A012).*
- *Avoir omis de payer à l'association des copropriétaires de la résidence (...), sise avenue (...), dans laquelle vous gériez les appartements de Madame (...), une somme totale de 3.377,83 € à titre de charges de l'année 2016, que vous avez conservées abusivement (pièce 13/A06).*

2.

Avoir conclu et signé le 31/03/2017 au nom de Monsieur (...) un contrat de bail fictif de 18 mois de son appartement 1.7 dans l'immeuble sis à (...), avec Madame (...), votre compagne, afin de justifier une résidence et un domicile dans le cadre de votre procédure en divorce (pièce 11), en précisant que les loyers étaient payables au compte BE(...) dont vous étiez le seul ayant droit, (pièce 13/A02) et avoir établi le même jour un état d'entrée à la prétendue requête conjointe des parties (pièce 13/A07 et 08), alors que :

- *Mr (...) ne vous avait donné aucun mandat à cette fin,*

- qu'il avait mis fin à votre mandat de gestion par courrier recommandé du 27/03/2017 (pièce 13/A09),
- et que le compte bénéficiaire des loyers vous appartenait et que vous en avez prélevé des sommes à votre profit (pièce 13/A11 et 12).

3.

Avoir ouvert au nom de Monsieur (...) le compte BE(...) dont vous étiez le seul mandataire, afin de faire croire par votre épouse que vous payiez un loyer à Monsieur (...) alors que vous étiez le seul bénéficiaire de ce pseudo-loyer que vous transfériez ensuite sur votre propre compte (pièce 1.5).

4.

Ne pas avoir suivi de formation professionnelle en 2016 et 2017.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, loyauté, dignité, délicatesse et formation et avoir violé les articles 1, 26 à 29, 36, 44, 69 et 70 du code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).»

A l'audience publique du 26/06/2018, l'appelée n'a pas comparu, ni personne pour lui ; l'assesseur juridique a été entendu ; les débats ont ensuite été clôturés et l'affaire a été mise en délibéré ;

Sur quoi, après en avoir délibéré,

Bien que régulièrement convoqué, l'appelé n'a pas comparu, ni personne pour lui ; partant, il sera statué par défaut à son égard ;

I. PROCEDURE

La convocation du 09/05/2018 adressée à la requête de l'Assesseur juridique à Monsieur Michel FRANCIS et l'invitant à comparaître à l'audience publique du 26/06/2018 afin d'y être entendu et de s'y expliquer à propos des faits visés ci-dessus, est régulière et la Chambre exécutive est valablement saisie ;

II. RECEVABILITE DES POURSUITES

Les poursuites disciplinaires engagées à l'encontre de Monsieur FRANCIS sont recevables, aucun moyen n'ayant été soulevé à cet égard et ne paraissant devoir l'être d'office ;

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs particulièrement graves reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 09/05/2018.

La Chambre exécutive déplore d'autant que Monsieur FRANCIS n'ait pas comparu pour s'en défendre ou, à tout le moins, s'en expliquer.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, loyauté, dignité, délicatesse et formation, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 26 à 29, 36, 44, 69 et 70 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 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 ;
- le caractère répété de faits et 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 ;
- 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 ;
- la nécessité de faire prendre conscience ou de rappeler à l'appelé qu'il convient de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier, et notamment celle prévue à l'article 44 du Code de déontologie ;

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

V. PUBLICATION DE LA DECISION :

Par ailleurs, compte tenu notamment de la nature et de la gravité des faits, la présente décision sera intégralement (à l'exception des noms, prénoms et coordonnées des préjudiciés et plaignants) et gratuitement publiée dans la prochaine publication tant de l'IPI Mail que de l'IPI News ;

VI. DE L'EXECUTION PROVISoire :

Compte tenu de la nature et de la gravité des faits, de leur nombre, du comportement peu scrupuleux et injustifié de l'appelé tel qu'il apparaît à présent des éléments des dossiers et du risque de récidive dans son chef, il convient de conférer à la présente décision un caractère exécutoire nonobstant tout recours ;

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 Michel FRANCIS, les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 09/05/2018 ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé Michel FRANCIS, 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 ;

Dit que la présente décision sera publiée intégralement (à l'exception des noms, prénoms et coordonnées des préjudiciés et plaignants), et ce gratuitement, dans les prochaines publications tant de l'IPI Mail que de l'IPI News lorsqu'elle sera devenue définitive ;

A l'unanimité du Président et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours, et ce à l'exception de sa publication dont question ci-dessus ;

Ainsi prononcé à Bruxelles en langue française à l'audience publique du 10/07/2018 de la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers, par :

Jean-Luc NAVARRE,
Président suppléant

Isabelle DEVREUX

Stéphane KIRKOVE

Patricia DESPRETZ,
Secrétaire suppléante