

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

**Date : 24/04/2018**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD1558**

**Courtier – non transfert d'un acompte au notaire instrumentant – non réponse à l'assesseur juridique – non suivi des formations – antécédents disciplinaires - manquement aux articles 1, 28, 29, 36 et 44 du Code de déontologie.**

Texte :

(...)

« **D(...)**

*En votre qualité de seul agréé IPI et responsable déontologique de la SPRL (...), dans le cadre de la mise en vente d'un immeuble appartenant à la Madame (...) et Monsieur (...), sis à (...),*

**1.**

*Depuis le (...), le jour de la signature de l'acte notarié de vente, ne pas avoir transféré sur le compte bancaire du notaire des vendeurs la somme de 14.000 €, correspondant à l'acompte qui vous a été viré le (...) (pièce 6.5.), sous déduction éventuelle de vos honoraires de 9.983 €, malgré une mise en demeure du notaire de votre commettant du (...) (pièces 9.3. et 9.4) (articles 28 et 29 du Code de déontologie).*

**2.**

*Avoir omis de réagir au courrier du secrétariat et aux rappels de l'assesseur juridique suppléant des (...)/2017, (...)/2017 et (...)/2017 (pièces 5, 7 et 8) (article 44 du Code de déontologie) ;*

**3.**

*Entre le 01/01/2016 et le 31/12/2017, être resté en défaut de suivre la moindre formation professionnelle alors que, conformément à l'article 36 du Code de déontologie, l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre au moins une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile (pièces 2 et 7) (article 36 du Code de déontologie) ;*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité et d'information ainsi qu'aux articles 1, 28, 29, 36 et 44 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006).***

***Avec la circonstance que par sa sentence DD(...) du (...), la Chambre exécutive vous a sanctionné d'un avertissement (pièce 4). »***

(...)

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

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...) et repris ci-dessus et auxquels la Chambre renvoie ici expressément et formellement, l'appelé ayant en réalité principalement abusé de la confiance des plaignants en retenant indûment la totalité de l'acompte qui lui a été versé par les acquéreurs le (...), soit une somme de 14.000,00€ alors que par ailleurs il n'a établi aucune facture pour les honoraires éventuels lui revenant ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de délicatesse et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 28, 29, 36 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 peu scrupuleux et 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 courtier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- la période durant laquelle les faits 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 ;

Compte tenu de ces éléments 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 lui adressée en date du (...) et repris ci-dessus ;

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

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

(...)