

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 23/08/2018

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1581

courtier – rétention d'acomptes - transfert tardif - compte de tiers – transferts injustifiés - formation professionnelle - devoirs de dignité, de loyauté, de diligence, de délicatesse, d'information et de probité – manquement aux articles 1, 28, 29, 36 44, 67 et 69 du Code de déontologie et à la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier.

Texte :

(...)

« **D(...)**

En votre qualité de fondateur et gérant de la SPRL (...) (pièce 21.2.), dont la dénomination commerciale est « (...)»,

1.

Entre le (...) et le (...) (pièce 20), avoir permis que le compte de tiers (...) de la SPRL (...) soit en réalité utilisé comme un compte courant de l'agence, ainsi que l'indiquent les différentes communications des débits et virements de montants importants : paiements du salaire de Madame (...), nombreux retraits selfservice, factures de fournisseurs tels que (...), Contributions, frais de franchise à (...), UCM, ONSS, bon cadeau (...) etc., en sorte que la société SPRL (...) a été déclarée en faillite le (...) (articles 28, 29, 67 et 69 du code de déontologie) (pièces 20 et 21) ;

2.

Dans le cadre de la mise en vente d'un terrain situé à (...),

2.1.

Depuis au moins le (...) (pièce 14.1.), ne plus avoir donné signe de vie aux acquéreurs, Madame (...) et Monsieur (...), qui ont signé le compromis de vente par votre intermédiaire le (...) (pièce 7), ni à leur notaire, Monsieur (...), ne répondant pas à leurs inquiétudes sur le sort réservé à l'acompte, ce qui les a poussés à contacter le franchiseur (...) pour tenter de rentrer en contact avec vous, en vain également (article 1 du Code de déontologie) (pièces 14.1., 14.4. et 14.6.) ;

2.2.

Alors que l'étude du notaire (...) vous demandait depuis le (...) de transférer sur son compte tiers (pièce 14.2.) l'acompte de 3800 euros que Madame (...) avait versé le (...) (pièce 10) sur votre compte de tiers (...) (pièce 20, extrait 2017/3, page 1/2), avoir attendu le jour de l'acte, fixé le (...) (pièces 13 et 14.9.) pour transférer un montant de 1500 euros, correspondant au solde de l'acompte sous déduction de vos honoraires réclamés mais non facturés (article 29 du Code de déontologie) (pièce 14.9.) ;

3.

Avoir omis de répondre aux courriers recommandé et ordinaire de l'assesseur juridique suppléant du (...) et de lui transmettre une copie des extraits bancaires de votre compte de tiers (article 44 du Code de déontologie) (pièces 16 et 19) ;

4.

Entre le (...) et le (...), ne pas avoir suivi de 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 (pièce 22) ;

D(...)

En votre qualité de responsable déontologique de la SPRL (...), dont la dénomination commerciale est « (...)», dans le cadre de la mise en vente d'une maison appartenant à Monsieur (...) et située à (...),

5.

5.1.

Ne plus avoir donné de signe de vie à votre commettant, Monsieur (...), ce qui l'a poussé à contacter le franchiseur (...) pour tenter de rentrer en contact avec vous, en vain également et qui a ensuite mis fin à votre contrat de franchise en raison des manquements commis à vos obligations découlant du contrat de franchise (article 1 du Code de déontologie) (pièce 14) ;

5.2. *Depuis (...), avoir omis de rétrocéder à votre commettant une somme de 25.000 € qui vous a été remise en liquide par l'acquéreur, Monsieur (...), comme acompte pour son achat de la maison de Monsieur (...) (article 29 du Code de déontologie) (pièce 11.1.)*

D(...)

En votre qualité de responsable déontologique de la SPRL (...) (pièce 9.1.), dont la dénomination commerciale est « (...)», dans le cadre de la mise en vente d'un bien sis à (...),

6.

Depuis le (...) (pièces 1 et 14), avoir mis plus d'un mois pour fixer un rendez-vous à Monsieur (...) pour qu'il puisse visiter le bien choisi sur votre site « (...)», après plusieurs appels de sa part et rappels par mails (article 1 du Code de déontologie) (pièces 1 et 14) ;

7.

Ne pas vous être présenté au rendez-vous fixé avec Monsieur (...) le jeudi (...) à 11h, (...), sans le prévenir préalablement, ni vous excuser ultérieurement, ni donner de suite au message qu'il vous avait laissé (article 1 du Code de déontologie) (pièce 1) ;

8.

Avoir omis de répondre au courrier du secrétariat du (...) vous transmettant la plainte de Monsieur (...), malgré trois rappels de l'assesseur juridique suppléant des (...) (article 44 du Code de déontologie) (pièces 3, 4, 5, 6 et 10) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de loyauté, de diligence, de délicatesse, d'information et de probité ainsi qu'aux articles 1, 28, 29, 36 44, 67 et 69 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie ;

En vertu de l'article 52 § 2 de l'arrêté royal du 20/07/2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, l'assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive a décidé, en raison de l'urgence, d'écourter le délai de convocation de 30 jours.

L'urgence résulte en l'espèce de ce qu'il ressort des extraits du compte de tiers de l'agence immobilière (...) que :

- *les faits qui vous sont reprochés sont graves ;*
- *vous avez permis que le compte de tiers (...) de la (...) soit débité par différents virements et retraits, révélant que ce compte de tiers était en réalité utilisé comme un compte courant de l'agence, en sorte que la société (...) a été déclarée en faillite ;*
- *vous ne répondez à aucun courrier que l'assesseur juridique ou le secrétariat de la Chambre exécutive vous a adressés ;*
- *Vous n'avez donné aucun signe de vie aux différents plaignants : Madame (...), l'étude du Notaire (...), Monsieur (...), Monsieur (...). »*

(...)

II. RECEVABILITE DES POURSUITES

Le délai de convocation légal de 30 jours a été abrégé et réduit à 21 jours à l'initiative de l'Assesseur juridique qui invoque l'urgence résultant, selon lui, de la gravité des faits qui s'apparenteraient à un détournement de fonds (le compte de tiers (...) de la (...) a été débité par différents virements et retraits laissant supposer que ce compte de tiers est en réalité utilisé comme un compte courant de l'agence, en sorte que la société (...) a été déclarée en faillite et du fait que l'appelé ne répondrait pas aux courriers de l'IPI, ni aux plaignants ;

L'abréviation du délai de convocation est justifiée par les justes motifs invoqués par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...) et que la Chambre fait siens ici ;

En conséquence la convocation du (...) est régulière et la Chambre exécutive est valablement saisie ;

Pour le surplus, les poursuites disciplinaires engagées à l'encontre de Monsieur (...) 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 et notamment les pièces 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 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 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de loyauté, de diligence, de délicatesse, d'information, de probité 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 44, 67 et 69 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie ;

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, traduisant un mépris majeur pour les règles et conditions applicables à un exercice régulier et honnête de la profession, ne peuvent être ni banalisés, ni tolérés;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de l'obligation qu'il avait 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 ;
- le caractère répété des faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- l'atteinte aux consommateurs ;
- celle au confrères ainsi qu'à l'image 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 ;

Compte tenu de ces éléments et malgré l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'intéressée, de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la radiation sera prononcée ;

V. 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 apparait 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 (...), 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 ;

A l'unanimité du Président et de ses membres, déclare la présente décision exécutoire nonobstant tout recours ;

(...)