

(...)

1. Compte de tiers

Entre le 01/10/2021 et le 30/09/2022, date des extraits bancaires communiqués, avoir utilisé inadéquatement le compte de tiers xxx en retirant très régulièrement des sommes pour une utilisation à titre privé ou professionnel, comme listé par l'expert (page 3 du rapport de l'expert, pièce 1 et annexe A06 et pièce 3) :

« On y relève de nombreux manquements, sans que cette liste ne soit exhaustive, ci-dessous quelques opérations relevées.

- *Monsieur Y exerce une autre activité (...) et que pour cette activité il emploie 3 personnes (...) et suivant DIMONA (annexe 09) il s'agit de (...).*

Or, pour la période communiquée, on relève que les salaires de ces personnes ont été payés par le compte de tiers pour un montant total après relevé de :

(...)

Soit un total de 15.919,82 €

- *On relève que des paiements en faveur de fournisseurs pour l'activité de (...) sont également effectués via le compte de tiers dont :*

(...)

Soit un total de 14.843,38 €

- *Monsieur Y paie également d'autres fournisseurs via son compte de tiers dont notamment des huissiers, société de recouvrement et même sa cotisation IPI :*

(...)

Soit un total de 62.221,67 €

- *Durant cette période et toujours via le compte de tiers, Monsieur Y a également payé les salaires des employés pour son activité immobilière.*

(...)

Soit un total de 4.418,33 €

- *Durant cette période, Monsieur Y a alimenté le compte de tiers, notamment :*

(...)

Soit un total de 12.020 €

Il a également durant cette même période, prélevé en sa faveur un montant total de 51.553,20 €. Ces prélèvements ne correspondent à aucune facture et ils sont faits de divers montants allant de 100 € à plusieurs milliers d'euros sans aucune communication. Exemple :

10/01/2022	400,00 €
03/01/2022	700,00 €
31/12/2021	3.000,00 €
28/12/2021	350,00 €
27/12/2021	250,00 €
26/12/2021	300,00 €
26/12/2021	150,00 €
24/12/2021	150,00 €

Alors que durant cette période en date du 27/12/2021 le compte de tiers est alimenté d'un montant de 10.000 € provenant de (...) avec aucune communication.

- *On relève également que le solde du compte de tiers est de 11.123,16 € en date du 30/09/2022. Si on prend les acomptes versés durant les 3 mois précédent le 30/09/2022, montants qui devraient en principe encore être sur le compte de tiers dans l'attente de la signature d'acte (dans les 4 mois maximum)*

(...)

Le solde du compte de tiers devrait pour le moins être à 28.000 € or, il n'est que de 11.123,16 € alors que Monsieur Y a alimenté le compte de 7.500 € le 19/09/2022.

Les 7.500 € ayant servi au paiement de la TVA de 6.589,36 € le 27/09/2022 et la société de recouvrement Z de 1.189,25 € le 24/09/2022.

Lors du contrôle et après avoir parcouru rapidement les mouvements sur le compte de tiers, nous avons demandé à Monsieur Y de justifier les diverses opérations. Ce dernier nous a répondu ignorer le fonctionnement du compte de tiers et qu'il avait assez de fonds que pour l'alimenter.

Les acomptes versés sur le compte de tiers sont immédiatement « utilisés » alors que les contrats de courtage indiquent que la rémunération est payable à la passation de l'acte notarié (exemple : clause 5 b en page 3 – annexe A13.1)

Comme exemple, en date des 25, 26 et 27/01/2022 dans le cadre de l'achat d'un bien Mme S verse en 3 fois une somme totale de 25.000 € et pour la période allant du 29/01/2022 au 07/02/2022, les fournisseurs suivants sont payés :

- *(...)*
- *Soit un total de 20.629,92 € »*

(articles 29, 30 et 66 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier et l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier) ;

2. Contrats

Courant 2022, pour les quelques biens sélectionnés par l'expert, avoir fait signer à vos commettants des conventions de courtage non-conforme à la loi ni à vos obligations déontologiques :

2.1. La mention concernant la clause de rétractation n'est pas en encadrée et la mention concernant la reconduction avec la date d'échéance n'est pas reprise en 1^{ère} page (annexes ...).

2.2. Dans les différents contrats (annexes voir points ci-dessus) il est indiqué (clause 2a) que l'agence négociera le prix conformément à ce qui est précisé ci-après, avec tout candidat acquéreur.

Or le paragraphe suivant indique que le prix de vente présenté au public qui englobe la commission de l'agence sera X € et sans préciser dans quelle marge l'agent immobilier est autorisé à négocier.

2.3. Pas d'adresse complète du lieu de signature (annexe A15.1, A21, A25, A31, A36, A42.1).

2.4. Pas de clause de rétractation pour les conventions de régisseur (gestion privative) (annexes A40 et A41).

2.5. Lors du contrôle, Monsieur Y n'a aucune convention de régisseur pour les biens sis au n° (...) de la rue (...). Il déclare qu'il peut en faire signer une et qu'il suffit qu'il traverse la rue.

Par mail du 24/11/2022, Monsieur Y nous communique la convention (annexe A41). La mission a pris effet au 01/07/2022 mais la convention n'a été signée que le 24/11/2022.

(rapport de l'expert, page 6, pièce 1)

(articles 1, 8, 45 et 86 du Code de déontologie et A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers et articles VI.2 et VI.3. du Code de droit économique) ;

3. Mentions obligatoires

*Depuis au moins le 26/10/2022, être resté en défaut de mentionner sur votre site internet «...» les mentions obligatoires légales (**article XII.6. du Code de droit économique**) et déontologiques (**article 20 du Code de déontologie**) (pièce 1 annexes A11 et A12) :*

- coordonnées de l'autorité de surveillance ;*
- une référence à la déontologie de l'IPI.*
- Le nom de l'entreprise d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance ;*
- Pas de n° de TVA ou de BCE*
- Pas de mention reprenant le pays d'agrégation*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de diligence, de délicatesse et de dignité et avoir violé :

- *les articles 1, 8, 20, 29, 30, 45, 66, 68 et 86 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) ;*
- *la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier;*
- *l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;*
- *l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;*
- *articles VI.2, VI.3 et XII.6. du Code de droit économique. »*

(...)

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 (...);

En effet, il ressort de l'examen des pièces et éléments recueillis notamment par l'expert (v. rapport du (...)), que l'appelé a, d'une part, utilisé son compte de tiers comme un compte professionnel procédant ainsi à une confusion totale de patrimoines et, de seconde part, utilisé et fait signer des conventions de courtage non conformes à la loi et à la déontologie et, de troisième part, omis de reprendre les mentions obligatoires légales et déontologique sur le site de son agence ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de diligence, de délicatesse et de dignité, et il a violé :

- les articles 1, 8, 20, 29, 30, 45, 66, 68 et 86 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018) ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier;
- l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
- l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;
- articles VI.2, VI.3 et XII.6. du Code de droit économique ;

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 ne peuvent être à ce point bafouées ;
- 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'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement, l'intéressé s'étant à tout le moins dérobé à des obligations légales et déontologiques fondamentales ;
- les conséquences ou à tout le moins les risques 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 de professionnalisme et la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;
- le manque manifeste de transparence dans le chef de l'appelé ;

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