

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/01/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1803

Agent immobilier intermédiaire – non exécution du contrat de courtage – absence de publicité – conflit d'intérêt – défaut de formation – défaut de loyauté envers son client – violation des articles 1, 8, 46, 47 et 67 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018), de l'article 36 de l'ancien Code de déontologie et de l'article 2,10° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers.

Texte :

(...)

D(...)

Dans le cadre de la mise en vente par votre intermédiaire de deux maisons appartenant à Madame (...) et sis rue (...), l'une à front de rue, l'autre enclavée au fond d'une ruelle (...),

1.

Entre le 27/07/2019, date de signature de la convention de courtage (pièce 8.2.) et le 21/10/2019, date de signature du compromis de vente (pièce 8.1.), avoir omis de diffuser la publicité pour la vente de la maison enclavée (...) alors que le contrat conclu avec votre commettante vous y obligeait (article 8 du contrat: « apposition d'affiches « A VENDRE » sur le bien et publicité sur les médias sociaux » et que parmi les services convenus dans les informations précontractuelles figurent « la publicité sur internet, sur la vitrine de l'agence, sur le site de l'agence, dans le magazine logicimmo » pièce 8.2.), au motif que le bien n'était pas en état d'être présenté au public, mais qu'il l'était suffisamment pour qu'une offre soit acceptée (pièce 10) en sorte que le bien va être acheté par votre collègue au sein de la même agence immobilière, Mme (...), pour 35.000€,

- *sans que vous n'ayez recontacté Monsieur (...), qui avait pourtant manifesté un réel intérêt pour le bien puisque la servitude de passage permettant l'accès à ce bien traverse son terrain ;*
- *alors qu'il est précisé dans l'offre, qui a un délai de validité de plus d'un mois, que l'agence informera la cliente de toute offre supérieure, ce qui est impossible vu que l'agence s'abstient de toute publicité ;*
- *alors que la venderesse voulait 50.000 € net en mains ;*
- *alors que vous aviez estimé le bien à 40.000 € (articles 1, 46 et 47 du Code de déontologie) (pièces 3, 8.1., 8.2. et 10) ;*

2.

Le 21/10/2019, ne pas avoir informé votre commettante du fait que l'acquéreuse du bien est une collègue de l'agence immobilière dans laquelle vous travaillez tous les deux (article 39 du Code de déontologie) (pièces 6 et 8.2.) ;

3.

Depuis le 27/07/2019, ne pas avoir renoncé à votre commission de 5000 € alors que le bien a été acquis par un autre agent immobilier de votre agence au moment des faits, Madame (...), qui a effectué deux visites préalables du bien avec vous pour le compte de l'agence et qui répond sur le papier à en-tête de l'agence dont elle est ensuite devenue conseillère en immobilier suite à sa demande d'omission (art. 67 du Code de déontologie) (pièces 6.1. et 8);

4.

4.1. Le 27/07/2019, avoir fait signer un seul contrat de courtage à votre commettante, alors qu'il s'agissait de la vente de deux immeubles bien distincts, l'empêchant ainsi de traiter séparément l'issue de chacun des contrats (paiement des honoraires, résiliation anticipée du contrat, etc.) (article 8 du Code de déontologie) (pièce 8.2.) ;

4.2. et sans que ce contrat ne contienne l'adresse exacte de l'endroit où il est conclu, laquelle doit être mentionnée manuscritement par le consommateur (article 2,10° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers) (pièce 8.2.) ;

5.

Entre le 01/01/2017 et le 31/12/2018, n'avoir suivi que 9h de formation professionnelle en 2018 et aucune en 2017 alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, jusqu'au 29/12/2018, une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile calculée sur deux ans (article 36 du Code de déontologie du 27/06/2006, M.B. du 18/10/2006, devenu article 37 du nouveau Code de déontologie) (pièce 11) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de conseil, d'information, de probité et de dignité et avoir violé :

- les articles 1, 8, 39, 46, 47 et 67 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018)

- l'article 36 de l'ancien Code de déontologie ;

-l'article 2,10° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers. »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience au cours de laquelle l'appelé a partiellement reconnu leur matérialité et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 15/06/2020 ;

1. En effet, l'appelé s'est bien abstenu de remplir loyalement la mission confiée par convention du 27 juillet 2019 à l'agence avec laquelle il collaborait, et notamment celle d'assurer correctement la promotion (pas de publicité pendant 3 mois !) d'un des deux biens appartenant à Mme (...) et mis en vente, et ce dans le but de permettre à une autre collaboratrice de la même agence, une dame (...), de l'acquérir, ce que cette dernière a finalement fait, alors que de surcroît un amateur sérieux en la personne d'un sieur (...) s'était manifesté, le fait que Mme (...) et l'institution de crédit concernée aient donné leur accord sur l'offre faite par Mme (...) ne pouvant en aucune manière le dispenser de remplir les obligations contractuelles ;

2. Concernant le second grief, il n'est pas établi à suffisance, aucun élément suffisamment déterminant démontrant que la partie venderesse ignorait que l'acquéreuse (...) faisait partie de l'agence, en manière telle que l'appelé en sera acquitté ;

3. Le grief 3 est bien établi puisqu'alors que le bien n'a pas fait l'objet de publicité et a été vendu à une collègue de l'agence, l'appelé n'a pas veillé à ce que l'agence renonce à sa commission dans la mesure où les obligations contractuelles n'avaient pas été accomplies loyalement et correctement ;

4. Les griefs visés sous 4.1. et 4.2. aux libellés desquels il est ici renvoyé sont établis à l'examen de la pièce concernée, soit la convention de courtage du 27 juillet 2019 (v. pièce 8.2.) et il ne sont d'ailleurs pas contestés par l'appelé ;

5. Enfin, le grief 5 relatif au défaut de suivi de formations, il est établi à l'examen du relevé repris en pièce 11 et il est par ailleurs reconnu par l'appelé qui invoque un oubli et un manque d'attention à cet égard principalement en 2017 ;

En se comportant comme visés aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de de probité, de conseil, d'information, de loyauté et de dignité et il a violé :

- les articles 1, 8, 46, 47 et 67 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018)

- l'article 36 de l'ancien Code de déontologie ;

- l'article 2,10° de l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers.

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;

Dit non établi le grief visé sous 2 et en acquitte l'appelé (...);

Par ailleurs, dit établis, dans le chef du même appelé (...), les autres griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 15/06/2020 et repris ci-dessus sous 1, 3, 4 et 5 ;

D'une part, prononce, à l'encontre de l'appelé (...), du chef des griefs 1, 3 et 4 réunis, la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 6 MOIS** ;

Dit qu'il sera **sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 6 mois**, et ce durant une période d'épreuve de 5 ans à compter de la date de la présente décision ;

Impose, **d'autre part**, au même appelé, et ce du chef du grief 5, **l'obligation de suivre pendant 21h00 endéans les 12 mois à dater du prononcé de la présente décision, une ou plusieurs formations** en rapport avec la profession d'agent immobilier intermédiaire, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;

(...)