

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 18/05/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1857

Agent immobilier intermédiaire – convention de location – commission de réservation – conflit d'intérêt – devoirs de transparence, d'information, de probité et de dignité - violations des articles 1, 8, 27, 28 et 39 du Code de déontologie

Texte :

(...)

« **D(...)**

Avoir fait signer à Madame (...) et son compagnon, candidats-locataires d'un appartement sis (...), un formulaire de candidature, dont l'une des mentions est rédigée comme suit (pièce 6.2.):

« Je verse ce jour, la somme de 300 € représentant l'établissement de l'état des lieux d'entrée et état des lieux de sortie. En cas de refus de ma candidature par le propriétaire, cette somme me sera intégralement remboursée. Le présent document est valable 8 jours.»

Alors que

1.

La pratique qui tend à s'imposer comme expert « conjoint » avant même la signature du bail est contraire aux principes de dignité et de probité (article 1 du code de déontologie) ; que cette pratique, susceptible d'exclure des candidats-locataires qui souhaiteraient confier la réalisation de l'état des lieux à un tiers, est source potentielle de conflits d'intérêts entre le commettant et l'agent immobilier (article 39 du code de déontologie) ;

2.

Le document présenté (conforté par les explications de l'agent immobilier telles que relayées par la plaignante) laisse entendre que cette somme de 300 EUR n'est restituée qu'en cas de refus de la candidature par le propriétaire et non en cas de désistement des candidats-locataires eux-mêmes alors qu'ils ne seraient, dans cette hypothèse, plus partie à un quelconque état des lieux ;

que le document ne rencontre pas l'obligation de l'agent immobilier de proposer à son commettant potentiel (en l'espèce le candidat-locataire qui lui confierait – conjointement avec le propriétaire la réalisation d'état(s) des lieux) un projet écrit de convention, conforme aux normes applicables et stipulant de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires (article 8 du code de déontologie) ;

3.

En réalité, contrairement aux termes du formulaire, la somme réclamée est manifestement demandée afin « d'engager » les candidats-locataires sans qu'il ne soit établi ni que ces 300€

ne reviennent en pareille hypothèse au bailleur, ni que ce dernier ait accepté que l'agent immobilier se fasse ainsi rémunérer par un tiers (articles 27 et 28 du code de déontologie).

Avec la circonstance aggravante qu'il s'agit d'un formulaire standardisé, démontrant une pratique habituelle ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de transparence, d'information, de probité et de dignité et avoir violé l'article 1, 8, 27, 28 et 39 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018).

Avec la circonstance que par sa décision n°625 du 13/09/2010, la Chambre d'appel vous a infligé la peine disciplinaire d'une suspension de 5 semaines (pièce 7). »

(...)

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 et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelée sont établis, tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 10/11/2020 et repris ci-dessus ;

1. En résumé, il est reproché à l'appelée, dans le cadre de mises en location de différents biens, d'exiger du/des candidat(s)-locataire(s), et ce à tout le moins avant même l'acceptation par le propriétaire et le candidat-locataire de contracter une convention de location, de verser une somme de 300,00€ « *représentant l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie.* ... » ;

Cette pratique est totalement proscrite, et ce à plusieurs titres ;

De première part, elle constitue un engagement du candidat-locataire au profit exclusif de l'agent immobilier alors qu'aucune convention de location n'a été établie, ce qui n'a aucun fondement ;

De seconde part, elle est contraire notamment à l'article 64 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation qui stipule : « *Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.* » ;

De troisième part, elle apparaît un moyen déguisé d'exiger et de percevoir une commission de réservation de la part du candidat locataire, ce qui est encore contraire aux articles 27 et 28 du Code de déontologie auxquels la Chambre renvoie ici expressément et qui, en synthèse, interdisent à l'agent immobilier de percevoir des commissions à charge d'une autre personne que celle de son commettant ;

Enfin, de quatrième part, le libellé de l'engagement manque de la plus élémentaire transparence et clarté, voire même crée un déséquilibre majeur entre les droits de chacune des parties concernées dans la mesure où, selon le texte de la clause litigieuse, le remboursement n'est censé intervenir que si la candidature est refusée « *par le propriétaire* » alors que rien

n'est stipulé dans l'hypothèse où le candidat-locataire décide de renoncer à la prise de la location ;

En se comportant comme visé au grief retenu, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de transparence et d'information et elle a violé les articles 1, 8, 27, 28 et 39 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, **dit** établis dans le chef de l'appelée (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 10/11/2020 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 15 JOURS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 15 jours, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision, moyennant le respect des conditions probatoires suivantes :

- **suivre durant 6h00**, une ou plusieurs **formations** agréées par l'IPI et spécifiques aux baux de location résidentielle, en plus des heures de formation permanente réglementairement requises, et ce dans les 12 mois à partir du prononcé de la présente décision.

(...)