

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 28/09/2021

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1877

Agent immobilier intermédiaire – absence de compte de tiers – contrats peu clairs – mentions obligatoires – indemnité indue – mission terminée au décès de la commettante – antécédents disciplinaires

Texte :

(...)

« **D(...)** »

En votre qualité de fondateur et d'administrateur de la SRL (...) (pièces 14, 14.1. et 14.2.)

1.

*Entre au moins le 27/05/2019 et le 25/05/2020, avoir perçu des acomptes de ventes sur le compte BE(...) alors qu'il ne s'agit pas d'un compte de tiers (**rapport de l'expert pièce 8 et annexes A05**) ;*

(articles 1, 29 et 66 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018, ainsi que la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) ;

2.

*Entre au moins le 10/05/2017 (annexe A27.7.A) et le 01/05/2020 (annexe A27.6A), avoir fait signer aux consommateurs des contrats qui violent l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers et l'articles VI.4. du livre VI du Code de droit économique (**rapport de l'expert, pièce 8 et ses annexes**) sur les points suivants :*

- *Absence de modalités de calcul des honoraires pour le contrat sous annexe A17.1 ;*
- *L'avenant au contrat sous annexe A20.1 n'indique pas les honoraires qui seront appliqués alors que le prix est diminué ;*
- *Honoraires peu clairs pour le contrat sous annexe A21.1 sans mentionner si les 1000 € sont TVAC ou non, **alors que ce grief vous a déjà été fait dans la décision CDA 1093 du 11/04/2018 (pièce 7.2. du D8055) ;***
- *Contrat de location, rémunération sans préciser si la TVA est comprise ou non (annexes A22.1, A23.1, A24.1) ;*
- *Les documents d'offre rédigés par l'agence ne mentionnent pas que la somme correspondant à 10 % du prix de vente devra être versée sur le compte de tiers et son n° de compte (annexes A18.2, A19.3, A20.3, A21.3) ;*

- *Les compromis rédigés par l'agence n'indiquent pas le n° de compte de l'agence sur lequel l'acompte doit être versé ni que ce dernier est un compte de tiers (annexes A18.3 point 17, A19.4 point 17, A27.5 point 17, A27.6a, b et c) ;*
- *Les offres indiquent que si l'acquéreur renonce à l'achat, ce dernier sera redevable d'une indemnité équivalente à 5 % du prix de vente pour indisponibilité du bien, sans préciser si cette somme revient bien au vendeur **alors que ce grief a déjà été retenu dans la décision CDA 1093 du 11/04/2018** (annexes A18.2, A19.3, A20.3, A21.3) ;*
- *L'absence d'adresse complète du lieu de signature (annexes A15.1, A16.1, A17.1, A18.1, A19.1, A20.1, A21.1, A22.1, A23.1, A24.1).*

3.

*Depuis au moins le 10/07/2020, date à laquelle le rapport de l'expert vous a été communiqué, 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 nouveau Code de déontologie) (**pièce 8 du D8055**) :*

- *numéro d'entreprise ;*
- *Le nom de l'entreprise d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement et le numéro du contrat d'assurance.*

D8118

4.

Dans le cadre de la vente d'un immeuble appartenant au moment de la signature de la convention à Madame (...), sis à (...), avec laquelle vous aviez signé une convention le 18/02/2019 mais qui est décédée le 15/07/2019,

4.1. depuis au moins le 13/08/2019, date à laquelle les notaires (...) vous ont prévenu qu'ils étaient chargés de liquider la succession, avoir omis de restituer les clés de l'immeuble à l'héritière, Madame (...), qui a dû changer les serrures, malgré plusieurs demandes des notaires (pièce 3) ;

4.2. puis, le 10/01/2020, avoir réclamé à l'héritière de la succession, Madame (...), une « indemnité de rupture de 5000 € », estimant que le décès de votre cliente n'avait pas mis fin à votre mission (pièces 3, 8 et 10.2.) (articles 1, 8, 16, 17 et 18 du Code de déontologie).

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

- *les articles 1, 8, 16, 17, 18, 20, 29 et 66 du nouveau Code de déontologie ;*
- *la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) ;*
- *l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;*
- *l'article XII.6. du livre VI du Code de droit économique.*

Avec la circonstance que :

- par sa décision DD1381 du 25/08/2016, la Chambre exécutive vous a accordé la suspension probatoire du prononcé d'une sanction disciplinaire (pièce 7.4. du D8055) ;

- par sa décision n°1093 du 11/04/2018, la Chambre d'appel vous a sanctionné d'une suspension d'un an, assortie d'un sursis total (pièce 7.2. du D8055). »

(...)

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 les griefs ont été partiellement reconnus 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 29/03/2021;

1. Les griefs 2 sous les 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} tirets ne sont pas contestés par l'appelé et il ressort de l'examen des pièces qui les concernent qu'ils sont établis ;

2. le grief 1 relatif à l'absence de compte de tiers n'est pas matériellement contesté, mais l'appelé estime qu'il était de bonne foi dans la mesure où il avait fait des démarches à cet égard auprès de son institutions bancaires ;

L'obligation de disposer d'un compte de tiers destiné à recevoir notamment des acomptes et garanties appartenant à autrui est une obligation de résultat et il appartenait à l'appelé de faire le nécessaire correctement à cet égard, ce qui n'a pas été le cas dans la mesure où durant plus d'un an au cours des années 2019 et 2020, il n'a pas veillé à remplir cette obligation conformément aux prescriptions déontologiques ;

3. Le grief 2, 1^{er} turet n'est pas établi, l'appelé ayant renoncé à prévoir des honoraires dans la convention de courtage en raison de sa proximité familiale avec le vendeur, son cousin, qui a confirmé leur accord à ce propos ;

4. Le grief 2, 2^{ème} turet concernant les honoraires revenant à l'appelé n'est pas établi dès lors qu'il s'agissait d'un montant forfaitaire que l'avenant portant uniquement sur la diminution du prix de vente du bien ne devait pas nécessairement modifier ;

5. Compte tenu des pièces déposées par l'appelé à l'audience, le grief repris sous 3 n'est pas établi (v. pièces 6 et 7 du dossier de pièces de l'appelé) ;

6. Le grief visé sous 4.1 relatif à un défaut de restitution des clés du bâtiment, contesté par l'appelé qui prétend avoir attendu en vain le notaire ou son représentant le jour fixé pour la remise des clés, ne repose que sur les déclarations unilatérales du conseil de la plaignante, l'agence (...) qui a succédé à celle de l'appelé et il n'est pas permis de départager les contradicteurs à cet égard en manière telle que l'appelé en sera acquitté ;

7. Le grief repris sous 4.2 concernant la facturation en janvier 2020 d'honoraires s'élevant à 5.000,00€ à l'héritière de feu la venderesse est matériellement établi dans la mesure où la mission avait pris fin par le décès de la commettante, ce dont l'appelé avait été informé par courrier du 13 aout 2019 du notaire en charge de la succession et la réclamation de l'appelé

semblait être guidée par le choix d'un autre agent immobilier pour la remise du bien en vente ; L'appelé ne disposait de plus aucun titre, ni droit pour exiger des honoraires et sa manière d'agir a été particulièrement cavalière et inconvenante, le courrier de son conseil de l'époque adressé à l'IPI le 03 mars 2020, soit à une date largement postérieure à la facture, tentant à posteriori de justifier, au demeurant de manière erronée, le comportement critiquable de l'appelé, mais qu'il ne peut en aucune manière justifier ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, d'honorabilité, de délicatesse et d'information, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé :

- les articles 1, 8, 16, 17, 18, 20, 29 et 66 du nouveau Code de déontologie ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) ;
- l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;
- l'article XII.6. du livre VI du Code de droit économique.

(...)

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la suspension d'une durée de 6 mois, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

Dit non établis les griefs visés sous 2, 1^{er} et 2^{ème} tirets, 3 et 4.1 et en acquitte l'appelé ;

Par ailleurs, **dit** établis dans le chef de l'appelé (...), les autres griefs à lui reprochés repris sous 1, 2, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} tirets et 4.2 tels que libellés dans la convocation du 29/03/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ces griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 6 MOIS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit 4 mois, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision ;

Dit que les 2 mois de suspension restant à exécuter le seront du 15 NOVEMBRE 2021 au 14 JANVIER 2022 inclus ;

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

(...)