

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/08/2011

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD726

Mise en vente d'un bien sans autorisation – défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement – régularisation en cours d'instance – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – circonstances particulières propres à la cause – manquement aux articles 1, 3, 5, 17, 32 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

« [I]

1.

Avoir mis en vente sur internet, au nom de l'agence (...) que vous gérez (...) un appartement sis à (...), appartenant à Monsieur V., sans que celui-ci ne vous ait jamais mandaté pour ce faire, avec la circonstance que vous avez repris sur votre annonce les photos diffusées par Monsieur V. sur l'annonce qu'il avait lui-même diffusée ;

2.

Avoir laissé sans suite les courriers des 07/01/2011 du secrétariat de la Chambre exécutive et 10/03/2011 de l'assesseur juridique qui vous demandait de justifier de votre mandat et attirait votre attention sur l'article 44 du Code de déontologie.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de délicatesse et de déférence envers les organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 13, 17 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

(...)

« [II]

Etre demeuré en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement pour les années 2008, 2009, 2010 et 2011 ou à tout le moins être resté en défaut de produire la preuve d'une couverture pour cette période et ce malgré les demandes répétées de l'assesseur juridique.

Avoir failli à votre devoir de diligence et avoir manqué aux obligations contenues notamment aux articles 5, 32 et 44 du code de déontologie et à la directive déontologique relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement (A.R. du 27/09/2006, M.B. 18/10/2006). »

(...)

IV. EXAMEN DES GRIEFS

Il ressort des éléments du dossier de la procédure, dont notamment la pièce 1 et ses annexes dans la cause [I], ainsi que de l'instruction d'audience, des débats tenus à celle-ci et du dossier de pièces déposé par l'appelé que les griefs sont établis tels que libellés aux convocations de l'assesseur juridique des 02/05/2011 et 17/05/2011 ;

En effet, dans la cause [I], l'appelé a délibérément tenté, en vue d'obtenir des honoraires, d'imposer son intervention auprès du plaignant sans avoir préalablement obtenu l'autorisation de ce dernier, ses prétentions unilatérales selon lesquelles il avait obtenu son autorisation verbale n'étant corroborée par aucun élément objectif crédible ni même un début de preuve ;

Il n'a par ailleurs réservé aucune suite aux courriers de l'IPI des 07/01/2011 et 10/03/2011 ;

Dans la cause [II], l'appelé n'établit pas, malgré les différentes demandes suffisamment claires et précises des 23/10/2009, 18/04/2011 et 02/05/2011, qu'il était personnellement couvert en responsabilité civile et en cautionnement pour la période visée dans la convocation du 17/05/2011, les pièces déposées attestant uniquement d'une couverture responsabilité civile exploitation pour la S.A. X. durant cette période, une couverture correcte et complète étant acquise à dater du 09/06/2011, soit après la convocation du 17/05/2011 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse et de déférence envers les organes de l'IPI et il a violé les articles 1, 3, 5, 17, 32, 44 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 ;

V. 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 banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les risques graves encourus par ses co-contractants et les tiers en raison de son défaut de couverture tant en responsabilité professionnelle qu'en cautionnement;
- la durée de la période infractionnelle dans la cause [II] ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier;
- le fait que l'appelé a régularisé la situation dans les deux causes;
- la situation familiale de l'appelé qui exige qu'il ne soit pas privé de revenus par une mesure de suspension d'exercice de la profession;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence et à titre exceptionnel en raison de circonstances propres aux présentes causes, la sanction mineure du blâme sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Ordonne la jonction de la cause [II] à la cause [I] ;

Déclare les poursuites recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Monsieur (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans les convocations des 02/05/2011 et 17/05/2011 ;

Prononce à son encontre, du chef de ceux-ci réunis, la sanction du **blâme** ;