

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 08/11/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 632

Mission de vente – conflit d'intérêts – absence d'information du client – manquement aux articles 1 et 38 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Vus les appels, d'une part, de Monsieur l'assesseur juridique et, d'autre part, du conseil de Monsieur (...) de la décision disciplinaire n° DD479 du 25 mai 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers a infligé à Monsieur (...) la peine disciplinaire de quinze jours de suspension ;

(...)

3) Examen des recours

Monsieur (...) a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour le grief suivant :

« (...)

«Après que Madame L. ait chargé votre agence, la S.P.R.L. X., par convention du 2 juin 2005, de rechercher un acquéreur pour sa propriété de (...),

Avoir fait signer le 15 juillet 2005, dans la précipitation Madame L. (...) un compromis de vente de sa propriété au prix de 52.500 € en faveur de la S.P.R.L. Z., avec la circonstance que :

- *vous aviez vous-même évalué le terrain de Madame L. à 45 € le m², soit au total 48.195 €, en telle sorte que, sur base de cette valeur, la maison n'a été vendue que pour un prix de 4.305 € [lire : 52.500 €]largement inférieur à sa valeur réelle, même en tenant compte de son état ;*
- *vous avez diffusé peu de publicité pour la vente de la propriété de Madame L. et n'avez pas placé de panneau annonçant cette vente, contrairement aux pratiques de votre agence ;*
- *l'acquéreur de la propriété, ayant bénéficié de conditions financières particulièrement avantageuses, a pour gérant et pour associé Madame (...) et son époux, Monsieur (...), qui sont tous deux également gérants de la S.P.R.L. X. mais ne sont pas apparus, vis-à-vis de Madame L., comme représentants de l'acquéreur, en telle sorte que le conflit d'intérêts était évident ;*

- *l'intérêt de l'opération pour l'acquéreur a été confirmé car après avoir acquis l'ensemble de la propriété suivant acte authentique du 9 septembre 2005, il a revendu la maison et une partie du terrain, d'une superficie de 545 m², à Madame H. au prix de 59.500 € suivant compromis du 30 novembre 2005 et acte du 9 février 2006, conservant donc un terrain de 526 m² d'une valeur approximative de 23.670 € (suivant votre estimation en 2005) et de 36.750 € (suivant estimation d'un notaire en novembre 2006), en telle sorte que l'acquéreur a réalisé un bénéfice de (59.500 € + 36.750 €) – 52.500 € = 43.750 € en quelques mois, l'acquéreur ayant d'ailleurs refusé une offre de 30.000 € faite par Madame H. pour le reste du terrain de 526 m².*

Suite à la vente de la propriété de Madame L., avoir réclamé et obtenu une commission de 7,5 % du prix de vente de 52.500 €, soit 3.932,50 €, au lieu de la commission contractuelle de 5 % qui avait été convenue.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité et de délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 27 et 38 du Code de Déontologie (Arrêté Royal du 27 septembre 2006) et 3, 4 et 13 du Code de Déontologie ancien ».

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que seule la troisième branche de ce grief était établie et qu'elle justifiait la sanction disciplinaire de la suspension pour une durée de quinze jours ;

Monsieur l'assesseur juridique relève une série d'erreurs matérielles dans la rédaction de la décision et considère au fond la sanction prononcée disproportionnée ;

Monsieur (...) estime pour sa part qu'aucun manquement déontologique ne peut lui être reproché ;

A. Quant à la nullité de la décision attaquée

(...)

Il y a lieu de constater (...) que des pièces ont été versées au dossier de la Chambre exécutive par le conseil de la plaignante après la prise en délibéré par la Chambre exécutive, alors qu'il ne ressort ni de la décision attaquée ni d'aucune pièce du dossier qu'elles auraient été écartées des débats ;

Partant, il y a lieu de mettre à néant la décision attaquée et d'écarter ces pièces des débats ;

B. Quant au fond

Il n'est pas contestable qu'à la suite du mandat obtenu par la SPRL X. de mise en vente d'un immeuble, l'opération se déroula rapidement par la cession de celui-ci à une SPRL Z. dans laquelle les différents agents incriminés intervenaient avec des intérêts croisés ;

En date du 07 mars 2008, la Chambre du Conseil du Tribunal de Première Instance de Liège, adoptant les motifs du réquisitoire de Monsieur le Procureur du Roi, fit bénéficier Monsieur (...) d'un non lieu ;

Dans son réquisitoire, Monsieur le Procureur du Roi mettait en évidence l'impossibilité technique, reprise par Monsieur l'assesseur juridique, de retenir les préventions des articles 491 et 496 du Code pénal lorsque l'objet de l'infraction est un immeuble mais, poursuivant l'examen de la cause relativement à la prévention d'escroquerie sur une somme d'argent, relevait que « les nombreux devoirs réalisés au cours de l'instruction démontrent que les prévenus ont agi de bonne foi en vue d'aider la partie civile » ;

Si cette motivation soutenant la décision de non lieu permet de relativiser le grief reproché, il n'en demeure pas moins que le dossier ne met en évidence aucune information de la plaignante quant au conflit d'intérêts suscité par l'opération ;

Ce comportement est en totale contradiction avec l'article 38 du code de déontologie appliquant à la notion de conflits d'intérêts les principes fondamentaux relatifs à l'intervention de l'agent immobilier dans l'exercice de sa mission ;

Si l'article 85 du code de déontologie n'impose pas à l'agent immobilier de notifier par écrit cette incompatibilité, il lui appartient néanmoins de se réserver la preuve de cette information ;

En négligeant d'avertir la plaignante de ce conflit, Monsieur (...) a contrevenu à l'article 38 précité et a, par son comportement, porté atteinte à l'image de la profession et à la légitime confiance que le public est en droit d'attendre d'un agent immobilier ;

Aucun manquement n'est cependant mis en évidence par rapport à l'article 27 du code de déontologie ;

La Chambre d'appel, tenant compte de l'absence d'antécédents et des implications indirectes de sa décision, mais également de l'impérieuse nécessité de faire prendre conscience à Monsieur (...) de son obligation de respecter tant les règles les plus élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier dans un souci de protection des tiers et d'image de la profession que d'empêcher la réitération de pareils comportements, estime devoir prononcer une sanction de quinze jours de suspension ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit les appels,

Met à néant la décision entreprise, écarte des débats les pièces versées au dossier après la prise en délibéré par la Chambre exécutive et, statuant par voie de dispositions nouvelles,

Dit établi le grief en tant qu'il est articulé sur l'article 38 du code de déontologie ;

Prononce de ce chef à charge de Monsieur (...), la sanction de la **suspension pour une durée de quinze jours** ;