

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 10/05/2011

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : 671

Missions de vente – non rétrocession de sommes aux clients et aux candidats acquéreurs – fonds de tiers non versés sur un compte de tiers – absence d'établissement de factures – informations inexactes sur les biens – inversion du nom des parties dans le compromis de vente – stagiaire : non paiement de la rémunération convenue – défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement – collaboration à l'exercice illégal de la profession – absence de réponses aux clients et aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 3, 4, 8, 12, 16, 22, 28, 29, 31, 32 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD509 du 26 octobre 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de la radiation ;

(...)

3) Examen du recours

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

A. CAUSE (...) :

« [I.]

“ 1. Ne pas avoir établi de décompte à propos des honoraires ni de facture, malgré les demandes répétées.

2. Ne pas avoir déposé les fonds sur un compte tiers durant 4 mois, de décembre 2007 à avril 2008.

3. Divergence entre le mandat de vente : SPRL X, alors que la dénomination sociale est Z., non mentionné dans les statuts et dont l'objet social ne comprend pas les opérations d'agent immobilier. ”

[II.]

“ 1. Ne pas avoir répondu au courrier de l'Assesseur juridique du 30/04/2009.

2. Vous être fait condamner, par défaut, à rembourser l'acompte de 5.000 € perçu pour compte de votre client, alors que, suite à la non réalisation de la condition suspensive, vous deviez le restituer sans retard et, en tous cas, dès la mise en demeure (...) de Maître S. ;

3. N'avoir remboursé la somme de 5.000 € qu'après qu'un huissier de justice ait dû pratiquer une saisie (...);

4. Ne pas avoir placé les fonds sur un compte tiers ; ”

[III.]

“ 1. Avoir conservé l'intégralité de l'acompte perçu lors de la signature du compromis de vente de l'immeuble de Monsieur et Madame D. (...) soit la somme de 10.000 €, à titre d'honoraire, alors que l'acte authentique de vente ne sera jamais signé et vous être totalement désintéressé de la suite des opérations après la signature du compromis de vente.

2. Avoir amené les vendeurs à baisser le prix de vente une semaine seulement après la signature de la convention de vente et, par ce biais, avoir obtenu de leur part une hausse des honoraires et une modification du mode de calcul, les fixant au « supplément représentant les honoraires de [l'appelé] » (...) (1.2)

Avoir ainsi perçu un acompte de 10.000 € à titre d'honoraires, pour une vente non finalisée ; ”

[IV.]

“ Avoir conservé l'acompte de 16.500 € perçu lors de la signature du compromis de vente de l'immeuble de Monsieur P. (...) jusqu'à ce jour, alors que :

- Par accord signé le (...), vous avez fixé vos honoraires à la somme de 5.000 € lors de la baisse du prix de vente de l'immeuble.
- Vous n'avez pas achevé votre mission puisque l'acte notarié n'a pas été passé ;
- L'article 8 de la convention limite vos honoraires, en cas de résiliation du contrat de vente à 50 % des honoraires normaux, soit 2.500 €. ”

[V.]

“ 1. Avoir inséré dans l'annonce sur le site Web de votre agence (...) des renseignements inexacts, en l'occurrence, ‘ possibilité de rachat d'une maison gros œuvre à l'arrière’ alors qu'il s'agit d'une remise bâtie sans permis (1.26), non régularisable.

2. Avoir rédigé un compromis de vente (...) en inversant les noms des parties, rendant impossible l'introduction d'un dossier de crédit auprès d'une banque, alors que l'acheteur doit recourir au crédit (1.20), sans y insérer de clause suspensive ad hoc et sans remettre copie à l'acheteur (1.8);

3. Refuser de restituer l'acompte perçu de 8.000 €, malgré la situation précaire de l'acheteur, depuis le (...), date de l'annulation de la vente (1.21) ; ”

[VI.]

“ 1. Etre resté en défaut de répondre aux lettres d l’Assesseur juridique de la Chambre exécutive des 23/10/2009 et 04/01/2010 lui demandant de réserver suite à un courrier de l’IPI, service Dépistage, du 07/10/2009 l’invitant à transmettre la copie du contrat de travail de Monsieur L. ;”

[VII.]

“ 1. Etre resté en défaut de répondre aux lettres des Assesseurs juridiques de la Chambre exécutive des 26/10/200, 04/01/2010 et 10/03/2010

2. Etre resté en défaut de couverture d’assurance RC professionnelle et cautionnement du 06/09/1999 jusqu’au 16/08/2009 (date d’émission de la police d’assurances) ; ”

[VIII.]

“ Ne pas avoir répondu aux courriers de l’Assesseur juridique des 02/11/2009 et 04/01/2010. ”

[IX.]

“ 1. Ne pas avoir répondu au courrier de l’Assesseur juridique du 05/01/2010, 08/02/2010 et du 08/03/2010.

2. Entre le 15/06/2009 et le 15/12/2009, avoir collaboré avec Monsieur L., non agréé IPI, sans que celui-ci ne soit engagé dans le cadre d’un contrat d’emploi et notamment avoir délégué à celui-ci :

- Les contacts avec Monsieur et Madame S. pour la vente de leur maison*
- La rédaction du contrat de vente de leur maison*
- Les visites de la maison*
- La rédaction du compromis de vente avec les acquéreurs*

3. Avoir conservé l’acompte reçu de l’acquéreur, lequel devait être versé au notaire pour permettre la passation de l’acte authentique de vente. ”

[X.]

“ Etre resté en défaut de règlement des honoraires dus à votre stagiaire, Monsieur G., particulièrement les factures (...) du (...) pour un montant de 5.500 € TVAC et (...) du (...) pour un montant de 2.122 € TVAC ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de dignité, de délicatesse, de diligence et de déférence envers les organes de l’Institut et avoir violé les articles 1, 4, 8, 16, 28, 29, 31, 32 et 44 du Code de Déontologie.” »

B. CAUSE (...):

«[XI.]

“ I. Entre le (...) et le (...), avoir :

- 1) *Signé pour compte de son client, R., un compromis de vente d'un immeuble lui appartenant, alors que celui-ci était en faillite depuis le (...) et ne pouvait donc vendre cet immeuble.*
- 2) *Encaissé un chèque de garantie d'un montant de 15.000 € le (...), chèque tracé le (...) par les plaignants, Monsieur et Madame D., alors que la condition suspensive n'était pas levée, et n'avoir pas placé cet argent sur un compte tiers ouvert à cet effet.*
- 3) *N'avoir pas transféré sur le compte du Notaire V. la somme de 15.000 €, alors qu'il en avait été requis par courriel du (...).*

II. Depuis le 14/02/2010, ne pas avoir répondu aux courriers du 15/02/2010 et du 02/03/2010 de l'Assesseur juridique. ”

[XII.]

“ I. Depuis le 18/01/2010 exercer l'activité d'agent immobilier au sein de la SPRL Z. sous l'enseigne Z. avec une personne pratiquant illégalement cette activité, en l'occurrence :

Exercer cette activité avec Monsieur E., nommé cogérant de la société « Z. » depuis le (...) et avoir collaboré avec Monsieur E., non agréé IPI, sans que celui-ci ne soit engagé dans le cadre d'un contrat d'emploi et notamment avoir délégué à celui-ci les contacts et les visites pour la vente de plusieurs biens (voir pièces 5, 7 et 8 du Service Dépistage).

II. Ne pas avoir répondu aux courriers du 2 avril 2010 et du 7 mai 2010 du service Dépistage de l'IPI.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de dignité, de délicatesse, de diligence et de déférence envers les organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 3, 4, 12, 22, 28, 29 et 44 du Code de Déontologie” ».

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a :

- ordonné la jonction des causes [A. & B.] ;
- déclaré les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;
- dit non établi le grief visé sous [VI.] et acquitté l'appelant de ce grief ;
- dit établis les griefs visés sous [I. à V. et VII. à XII.] ;

- prononcé à l'encontre de l'appelant du chef de ces griefs déclarés établis la sanction de la radiation ;

C'est à bon droit que la Chambre exécutive a, dans l'intérêt d'une bonne justice et de l'accord de l'appelant, joint les causes visées dans les convocations des 15 juin 2010 et 26 juillet 2010 ;

C'est également à bon droit que la Chambre exécutive a, par une motivation que la Chambre d'appel fait sienne, précisé et rectifié certaines périodes infractionnelles et erreurs matérielles ;

Il résulte pour le surplus de l'examen des dossiers par la Chambre d'appel que les griefs retenus par la Chambre exécutive restent établis ;

Les nombreuses retenues injustifiées opérées par l'appelant se trouvent en totale contradiction avec les règles élémentaires de comportement attendues dans le cadre d'une profession réglementée ;

L'appelant ne conteste d'ailleurs pas la matérialité des griefs qui lui sont reprochés mais paraît tenter de justifier son comportement par des problèmes personnels rencontrés ;

Face à au nombre et à l'importance des manquements, c'est avec pertinence que la Chambre exécutive a prononcé à charge de l'appelant la sanction disciplinaire de la radiation ;

En effet, par ses pratiques abusives, l'appelant a non seulement manqué à ses devoirs de probité, de délicatesse, de dignité, de loyauté, de diligence et de déférence envers les organes de l'IPI, autant de devoirs inhérents à la profession d'agent immobilier, mais il a également violé les articles 1, 3, 4, 8, 12, 16, 22, 28, 29, 31, 32 et 44 du code de déontologie approuvé par l'A.R. du 27 septembre 2006 ;

La sanction prononcée est pleinement justifiée par la gravité et la répétition des faits, par les conséquences pour les victimes et par l'atteinte à l'image de la profession ;

A ces considérations, s'ajoutent l'absence de prise de conscience de l'appelant de l'inadéquation de son comportement et l'impérieuse nécessité de protéger plus particulièrement les tiers de semblables agissements ;

Il y a donc lieu de confirmer la décision entreprise ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant par défaut,

Reçoit l'appel mais le dit non fondé ;

Confirme la décision entreprise (...) [NDLR : radiation]