

Jurisdiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 12/10/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 627

Composition des Chambres exécutives et d'appel – concurrents potentiels – impartialité des instances disciplinaires – défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – régularisation en cours d'instance – manquement aux articles 5, 32 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelante de la décision disciplinaire n° DD454 du 23 février 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la peine disciplinaire de huit jours de suspension ;

(...)

3) Examen du recours

L'appelante a été poursuivie devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« (...)

2. Etre demeurée en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement depuis le 01/03/1995 ou à tout le moins être restée en défaut de produire la preuve d'une couverture depuis cette date et ce malgré la demande expresse de l'assesseur juridique du 22/09/2008.

Avoir failli à votre devoir de diligence et avoir manqué aux obligations contenues notamment aux articles 5, 32 et 44 du nouveau code approuvé par AR du 27/09/2006 (MB 18/10/2006) et entré en vigueur le 17/12/2006 et des directives en cette matière; »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive, statuant sur opposition, a considéré que ces griefs étaient établis et justifiaient la sanction disciplinaire de la suspension pour une durée de huit jours ;

L'appelante ne conteste pas les griefs qui lui sont reprochés mais fait valoir la régularisation de sa situation basée sur un malentendu au niveau de son obligation d'assurance ;

L'appelante fait également état de l'absence de dommage ainsi que la nécessaire proportionnalité du droit disciplinaire devant s'exercer dans le cadre d'une procédure impartiale ;

A/ Quant à l'impartialité des instances disciplinaires au regard de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales

L'appelante soutient que, les Chambres exécutives et d'appel de l'Institut étant composées majoritairement d'agents immobiliers concurrents potentiels de l'appelante, cette composition est de nature à susciter dans son chef des doutes quant à l'impartialité subjective des instances disciplinaires appelées à statuer sur les manquements qui lui sont reprochés ;

On ne peut toutefois déduire de la seule circonstance que les Chambres de l'IPI sont composées d'agents immobiliers, fussent-ils majoritaires, et d'un magistrat que ces juridictions ne sont pas indépendantes et impartiales au sens de l'article 6, § 1^{er}, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et du principe général du droit relatif à l'indépendance et à l'impartialité du juge ;

Il ne peut pas davantage se déduire de cette seule circonstance que les membres agents immobiliers ont intérêt à écarter un concurrent du marché (v. notamment : Cass., 13 mars 2008, n° de rôle D.07.0005.N) ;

Ces considérations s'appliquent à l'impartialité tant objective que subjective, l'appelante restant en défaut d'établir en quoi, en l'espèce, la composition du siège tant de la Chambre exécutive que de la Chambre d'appel ne lui garantirait pas un tribunal indépendant et impartial au sens de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Le moyen n'est donc pas fondé ;

B/ Quant au fond

Concernant le premier grief, l'appelante ayant régularisé sa situation, la Chambre d'appel estime pouvoir l'écarter ;

Concernant le second grief, c'est avec une particulière modération que la Chambre exécutive, tenant compte, d'une part, de l'absence d'antécédents et l'espoir d'amendement mais, d'autre part, de la gravité des faits résultant plus particulièrement de la longue période de défaut d'assurance, a limité la période de suspension à huit jours ;

L'appelante n'a pu se méprendre sur l'obligation personnelle lui incombant à ce niveau, la concrétisation de la souscription d'une couverture d'assurance n'intervenant, malgré rappel pressant de Monsieur l'assesseur juridique du 23 avril 2008, qu'en octobre 2009, soit après la première décision de la Chambre exécutive prononçant par défaut sa radiation ;

La Chambre d'appel, tenant compte de l'absence d'antécédents et des implications indirectes de sa décision, mais également de la longue période de défaut d'assurance et de l'impérieuse nécessité tant de faire prendre conscience à l'appelante de son obligation de respecter les règles les plus élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier dans un souci de protection des tiers que d'empêcher la réitération de pareils comportement, estime devoir porter la sanction de la suspension à un mois ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel,

Le dit partiellement fondé en ce qui concerne le premier grief qui n'est pas retenu à charge de l'appelante ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a déclaré établi le second grief ;

Emendant la décision entreprise ;

Prononce à charge de l'appelante, Madame (...), la sanction de la **suspension pour une durée d'un mois** ;