

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 23/02/2010

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD450

Mise en vente d'un bien – absence de convention – manque de confraternité – manquement aux articles 1, 17, 23 et 48 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Dans le cadre de la mise en vente d'un bien sis à (...), confiée à l'immobilière X. par les propriétaires, Monsieur D. W. et Madame W., suivant convention de courtage exclusif du 25/08/08 fixant un prix à demander de 219.000 € :

a. Avoir mis en vente le même bien au prix de 215000 €, notamment en août 2008 sur Immoweb, sans pouvoir justifier de l'existence d'une convention vous autorisant à le mettre en vente.

b. Interpelé à ce sujet par Madame M. au nom de l'immobilière X., tant par téléphone que par courriels des 27 et 29/08/08, avoir pris les choses de haut en vous contentant de répondre le 29/08/08 que vous aviez entamé les démarches.

c. Avoir tenu, tant par téléphone que dans vos écrits, des propos grossiers à l'égard de Mme M. en manquant totalement de politesse et de confraternité à son égard, notamment en la traitant de vendeur d'occasion, en qualifiant son comportement de nuisible ou en lui conseillant de changer de profession et en critiquant son dépôt de plainte disciplinaire.

Etre demeuré en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement ou à tout le moins être resté en défaut de produire la preuve d'une couverture.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de confraternité, de dignité et de délicatesse et avoir violé les articles 1, 17, 23 et 48 du code de déontologie. 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.

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS :

1. Grief premier a. :

Ce grief est établi tel que libellé dans la convocation de l'Assesseur juridique du 18 août 2009 ;

En effet, il ne ressort pas des pièces du dossiers ou de celle(s) qu'aurait pu communiquer et/ou déposer l'appelé à l'audience qu'il disposait d'une convention de courtage pour la vente du bien visé dans la convocation, ses justifications résultant de l'ancienneté des faits étant peu crédibles et irrelevantes ;

2. Grief premier b. :

L'appelé soutient qu'il a demandé à la plaignante de lui faxer le contrat de courtage exclusif dont elle disposait ;

S'il ne ressort pas du dossier qu'une telle demande a été adressée à la plaignante, agent immobilier, pour rappel, selon les us et coutumes de la profession et dans le cadre du bon exercice de celle-ci, il appartenait à cette dernière, préalablement à toute revendication de sa part à l'égard de l'appelé, de justifier par pièce(s) de son mandat exclusif de courtage, ce qui ne résulte pas du dossier ;

Ce grief n'est donc pas établi à suffisance ;

3. Grief premier c. :

Ce grief est partiellement établi dès lors qu'il résulte des échanges de mails (soit des écrits exclusivement) entre l'appelé et la plaignante que les propos tenus par le premier ne sont pas restés dans les proportions courtoises que l'on est droit d'attendre d'un agent immobilier délicat et confraternel ;

En ce qui concerne les entretiens téléphoniques, aucun manquement de même nature n'est démontré à défaut de preuve ou de présomptions graves, précises et concordantes à cet égard ;

4. Grief second relatif à l'assurance et au cautionnement :

Vu les pièces transmises par l'appelé relativement à sa couverture en assurance professionnelle et cautionnement ;

L'appelé démontre qu'il a été et est actuellement couvert en assurance professionnelle et en cautionnement et il ne ressort pas des pièces du présent dossier soumis à la Chambre exécutive qu'une demande lui a été adressée par l'Assesseur juridique ou par tout autre organe de l'IPI à ce propos en manière telle que ce grief n'est pas établi ;

En se comportant comme visé au grief retenu (premier a) et partiellement retenu (premier c), l'appelé a porté atteinte à ses devoirs de dignité, de probité, de délicatesse, de loyauté et de confraternité inhérents à la profession d'agent immobilier et a violé les articles 1, 17, 23 et 48 du Code de déontologie approuvé par A.R. du 27/09/2006 ;

IV. DE LA SANCTION :

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la chambre exécutive tiendra compte de :

- la nature et la gravité intrinsèque des faits ;
- l'impérieuse nécessité tant de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles les plus élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier que d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans son chef ;

En conséquence, la sanction de la suspension pour une durée de 15 jours sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites recevables et partiellement fondées ;

Dit non établis les griefs premier b. et second et en acquitte M. (...);

Dit établi le grief premier a. et partiellement établi le grief premier c. reprochés à M. (...);

Prononce pour ceux-ci à l'encontre de M. (...) la sanction de la **suspension d'une durée de 15 jours**, avec prise d'effet le jour où la présente décision n'est plus susceptible de recours ;