

**Juridiction : Chambre d'appel d'expression française**

**Date : 17/01/2011**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : 646**

**Contrat de courtage – honoraires correspondant au surplus par rapport au prix demandé par le client – clause de reconduction tacite non conforme à la loi – contrats équivoques – manquement aux articles 1, 8, 26, 46 et 65 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

Vus les appels de Monsieur l'assesseur juridique et de Monsieur (...) de la décision disciplinaire n° DD465 du 25 mai 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers a infligé à Monsieur (...) la sanction disciplinaire de 6 mois de suspension;

(...)

**3) Examen du recours**

Monsieur (...) a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« [I.]

*Dans le cadre de la mise en vente d'une maison sise à (...), confiée à votre agence par son propriétaire, Monsieur [A.], suivant convention du 8 janvier 2008.*

*Après que Monsieur [A.] ait mis fin à la mission de votre agence par courrier recommandé du 29 mai 2008 avec préavis prenant fin le 8 juillet 2008, avoir continué à proposer l'immeuble concerné à la vente notamment en septembre et octobre 2008, ainsi qu'il ressort du rapport d'activité de votre agence arrêté au 1<sup>er</sup> novembre 2008.*

*Etre resté en défaut de répondre aux demandes d'explications du rapporteur et notamment à ses lettres des 20 mai 2009, 7 juillet 2009 et 11 août 2009 à vous-même ou à votre conseil qui a annoncé des explications et des pièces ou sollicité des délais, sans que le rapporteur ait reçu de réponse concrète dans un délai raisonnable.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de délicatesse et de déférence envers les organes de l'Institut et violé les articles 1, 10, 17 et 44 du Code de Déontologie. »*

« [II.]

*Dans le cadre du contrat de courtage conclu le 14 août 2008 par lequel Monsieur [B.] et Madame [C.] vous confiaient la mise en vente de leur maison sise (...),*

- Après avoir fait donner à votre agence un mandat de vendre au prix ( net en mains ) de 180.000 €, le prix de vente annoncé au public étant de 195.000 €, avoir stipulé que le prix de vente net en mains ainsi fixé serait majoré d'un honoraire de base irréductible de 15.000 € TVA comprise, ce qui indique que vous vous autorisez à percevoir le surplus de prix résultant de la vente effective du bien par rapport au prix « net en mains » stipulé, avec la circonstance que l'interdiction de pratiquer des honoraires de plus value vous a déjà été rappelée à plusieurs reprises et que vous êtes engagé à ne plus en pratiquer, ce qui avait permis à l'assesseur juridique de classer sans suite les 18 et 22 février 2008 de précédentes plaintes disciplinaires déposées contre vous (... ),

-Avoir stipulé des honoraires représentant au moins 8 % du prix de vente d'un immeuble, sans que des circonstances particulières justifient de pratiquer des honoraires largement supérieurs aux usages, en telle sorte que vos mandants ont ainsi été induits en erreur,

-Avoir conclu un contrat à durée déterminée se renouvelant par tacite reconduction, sans que ce renouvellement soit stipulé en caractères gras dans un cadre distinct au recto de la première page de votre convention et sans avoir stipulé les conséquences de la reconduction tacite et les modalités de s'y opposer.

Avoir ainsi porté ainsi porté atteinte à vos devoirs de loyauté, délicatesse et dignité ainsi qu'aux articles 1, 8 et 65 du Code Déontologie. »

« [III.]

1.

En ayant fait donner le 18 octobre 2008 à votre agence un mandat exclusif de vente de l'immeuble sis à (...), appartenant à Monsieur [D.] et Madame [E.] en stipulant :

- « le mandant donne mandat au mandataire pour vendre au prix (net en mains) de 132.000€
- le prix de vente annoncé au public est fixé à 155.000 € (le premier mois) à revoir ...
- le bien objet de la présente vente et précité au titre 2 est évalué ce jour au prix de 132.000€
- le prix de vente net en mains fixé ci-dessus sera majoré d'un honoraire de base irréductible de 15.000 € TVAC » (...)

et en ayant fait donner le 25 mars 2009 à votre agence un mandat similaire de vente d'un bungalow sis à (...), appartenant à Monsieur [F.] en stipulant un prix net en mains et une évaluation de 150.000 € et un honoraire de base de 15.000 € TVAC (...).

a.

Avoir utilisé des contrats équivoques ou peu clairs induisant ou susceptibles d'induire vos mandants en erreur, surtout s'ils ne disposent pas d'une formation développée, dans la mesure où, d'une part, la convention du 18 octobre 2008 ne permet pas de connaître avec certitude le montant net à percevoir par les vendeurs en cas de vente à un prix supérieur à 147.000 € (puisque le prix net en mains est forfaitaire et que l'honoraire est qualifié comme étant « de base », ce qui laisse supposer qu'il peut être majoré), et où, d'autre part, il n'est pas aisé pour tous de percevoir que le prix demandé aux amateurs sera largement supérieur à la valeur estimée des immeubles (ce qui est d'ailleurs de nature à ralentir un processus de vente) (...);

b.

*Avoir tenté d'obtenir des honoraires d'un tiers, étant l'acquéreur de l'immeuble mis en vente, et non de votre commettant, alors que l'agent immobilier ne peut, sauf convention particulière entre toutes les parties concernées, percevoir d'honoraires que de son commettant et que votre mandat ne peut constituer une convention particulière au sens de l'article 26 du Code de Déontologie puisqu'il ne lie pas l'acquéreur, lequel refuserait, s'il était informé, de majorer le prix d'achat d'une somme de 15.000 € (...).*

c.

*Et ainsi réclamer des honoraires disproportionnés et abusifs au sens de la loi sur les pratiques du commerce dans la mesure où elle crée un déséquilibre important entre les prestations réciproques des parties (...).*

2.

*Après avoir signé le 31 décembre 2008 un compromis de vente au prix de 155.000 € et avoir perçu un acompte de 15.500 €, conserver cette somme après que l'acquéreur se soit désisté et n'ait pu passer l'acte, en faisant valoir que votre mission a été remplie alors que vos mandants ne vous avaient pas donné pour mission de vendre l'immeuble à un acquéreur qui se retire mais de percevoir un prix net en mains, ce que vous n'avez pas réalisé (...);*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, loyauté, dignité et délicatesse et violé les articles 1, 8, 25, 26, 29, 46 et 65 du Code de Déontologie. »*

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que les deux griefs repris sous [I.] et le grief 2 repris sous [III.] n'étaient pas établis et en a acquitté Monsieur (...);

La Chambre exécutive a par contre dit établis les trois griefs repris sous [II.] et les griefs 1. a, b et c repris sous [III.] et prononcé du chef de ces griefs la sanction de la suspension pour une durée de six mois;

Monsieur l'assesseur juridique estime, d'une part, que doit être retenu à charge de Monsieur (...) le deuxième grief du dossier [III.] et, d'autre part, que le comportement de ce dernier justifierait le prononcé d'une sanction inférieure à celle prononcée par la Chambre exécutive;

Le conseil de Monsieur (...) postule à titre principal un acquittement général et subsidiairement la prise en considération d'une sanction mineure;

Il résulte de l'audition de Monsieur (...) et de l'examen des pièces du dossier qu'à l'exception du grief relatif au dossier [III.], 1 c, les griefs retenus par la Chambre exécutive sont restés établis pour l'excellente motivation soutenant la décision dont appel et à laquelle la Chambre d'appel se réfère explicitement;

En effet, ce n'est qu'après de longs atermoiements que Monsieur (...) se résigna à adapter ses conventions aux normes déontologiques, reconnaissant lui-même le caractère « maladroit » de celles-ci;

Relativement au grief [III.], 1. c, la Chambre d'appel constate que, dans sa décision du 1<sup>er</sup> avril 2010, le Tribunal de première instance de (...), tout en reconnaissant l'exigibilité des honoraires, estime que ceux-ci, compte tenu des circonstances d'espèce, ne dépassaient pas les limites d'une juste rémunération ;

Ce grief ne sera donc pas retenu en cette branche, les branches 1. a et b restant établies compte tenu du caractère équivoque des clauses contractuelles retenues ;

Quant au deuxième grief du dossier [III.], contrairement à ce que soutient Monsieur l'assesseur juridique, il n'est pas établi dès lors que, la mission de Monsieur (...) étant de vendre l'immeuble, elle a bien été remplie par Monsieur (...), qui ne peut être tenu pour responsable de ce que l'acheteur se soit ravisé après la signature du compromis de vente ;

Au niveau de la sanction, compte tenu tant de la volonté affichée par Monsieur (...) de mettre ses conventions en concordance avec ses obligations déontologiques que de la durée affichée pour ce faire, la Chambre d'appel estime que la sanction du blâme sanctionnera adéquatement les attermolements constatés ;

Il y a donc lieu de dire les appels recevables et partiellement fondés ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,**

Statuant contradictoirement,

Reçoit les appels et les dits partiellement fondés ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a dit non établis les deux griefs repris sous [I.] et le grief 2 repris sous [III.] et a dit établis les trois griefs repris sous [II.] et les griefs 1. a et b repris sous [III.] ;

Réformant pour le surplus,

Dit non établi le grief 1. c repris sous [III.] ;

Prononce à charge de Monsieur (...) du chef des griefs retenus la sanction du **blâme**.