

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 26/01/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD436

Contrat de courtage – non respect de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers – poursuite de la mission après la fin du contrat – manquement aux articles 1, 5, 8 et 10 du code de déontologie.

Texte :

(...)

« 1/ Avoir à (...), le 14 janvier 2009, fait signer à Mr et Mme W., un contrat de courtage immobilier illégal :

- Le contrat ne reproduit pas exactement et en caractères gras la clause de renonciation imposée par l'AR du 12 janvier 2007 en son article 2 al 11 et y avoir ajouté illégalement que cette clause n'est pas valable si le consommateur a demandé lui-même la visite de l'agent immobilier ou lorsque l'acte est signé à l'agence.

- Avoir supprimé le droit de renonciation dans les 7 jours en barrant la clause, empêchant ainsi les clients d'exercer ce droit dans les 7 jours en leur donnant une information sciemment erronée en supprimant ce droit.

- Le contrat stipule une indemnité équivalente aux honoraires prévus par le contrat en cas de résiliation par le client avant terme, ce qui est illégal en vertu de l'article 2 al 9 qui impose une indemnité maximale de 50% des honoraires.

- Le contrat prévoit qu'en cas de réalisation de la vente, après l'expiration de la convention, avec l'un des amateurs présenté ou ayant pris contact avec l'agence, les honoraires seraient dus, ce qui est illégal en vertu de l'article 2 al 6 et al 7 qui imposent le respect d'autres conditions qui ne sont [pas] insérées dans le contrat, informant erronément les vendeurs, alors que ces mentions sont obligatoires.

- Le contrat stipule à l'article E une reconduction tacite pour une durée de 6 mois, avec préavis de 1 mois avant l'expiration du renouvellement, alors que l'AR impose une durée indéterminée avec préavis d'une durée maximale de 1 mois.

- Le contrat ne mentionne pas la façon dont le client sera informé précisément et mensuellement sur l'exécution de la mission.

2/ Entre le 5 et le 20 mars 2009, avoir poursuivi sa mission après la résiliation du contrat avec effet immédiat, en fixant rendez-vous à des acheteurs potentiels le 12 mars 2009.

3/ Ne pas avoir exercé sa mission avec diligence en arrivant en retard de 15 à 20 minutes au rendez-vous fixé pour la visite de l'immeuble par un acheteur potentiel le 28 janvier 2009 et en déléguant un préposé qui ne connaissait pas le bien.

Etre demeuré en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement, depuis le 01/01/2009 ou à tout le moins être resté en défaut de produire la preuve d'une couverture depuis cette date et ce malgré les demandes expresses et rappels de l'assesseur juridique des 22/09/2008 et 17/11/2008.

Avoir failli à votre devoir de diligence et avoir manqué aux obligations contenues notamment aux articles 1, 5, 8, 10, 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:

Il résulte des éléments et pièces du dossier, de l'instruction faite à l'audience du 11 décembre 2009, des débats tenus à celle-ci et tant du mémoire (3 pages) que des pièces déposés par le conseil de l'appelé à cette même audience que les griefs à lui reprochés et visés sous 1/ et 2/ sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans sa convocation du 10 novembre 2009 alors que celui repris sous 3/ ainsi que le dernier ne le sont pas ;

Concernant le grief 1/, de l'aveu même de l'appelé qui ne conteste pas la matérialité des faits, la clause de renonciation reproduite au contrat de courtage n'est pas conforme au prescrit légal dès lors que son libellé est contraire à la norme et n'est pas rédigé en caractère gras comme exigé par le texte légal ;

L'insertion de ces mentions particulièrement inadéquates par l'appelé dans ses contrats résulte nécessairement d'un acte volontaire et ne peut s'expliquer par « une irrégularité administrative », le fait qu'il n'en ait pas tiré profit dans le cas d'espèce ne pouvant l'excuser tant le texte de sa clause est contraire au prescrit légal d'ordre public ;

Par ailleurs, si ce n'est pas lui qui a personnellement supprimé le droit de renonciation en barrant la clause, ce qui, au demeurant, n'est pas démontré, il lui appartenait alors de vérifier, lorsqu'il a disposé du contrat écrit signé par les vendeurs, si ce dernier n'était pas de nature à les tromper davantage encore et partant de rectifier ou de faire rectifier la prétendue « erreur » de son préposé ;

Pour le surplus, le contrat manque de transparence concernant sa reconduction tacite et la manière dont le client devait être informé de l'exécution de la mission ;

Concernant le grief 2/, il ressort de la pièce 9 du dossier (courrier de l'appelé du 15 juillet 2009 adressé à l'IPI) que ce dernier a bien poursuivi sa mission après la rupture de la convention ;

A propos du grief 3, la Chambre estime que le fait non matériellement contesté par l'appelé n'est pas constitutif à suffisance d'une faute déontologique, le léger retard et l'intervention d'un préposé pouvant aussi s'expliquer par des circonstances particulières telles des conditions de circulation difficiles et le départ d'un membre de son personnel.

Enfin, le dernier grief sera également déclaré non établi dès lors que l'appelé dispose bien d'une couverture en responsabilité professionnelle et en cautionnement à dater du 1^{er} janvier 2009 et que les copies des « demandes expresses et rappels de l'Assesseur juridique des 22 septembre et 17 novembre 2008 (?) » auxquelles il est fait référence dans la convocation ne figurent pas au dossier de la procédure ;

En se comportant comme visé au griefs repris sous 1/ et 2/ de la convocation, l'appelé a non seulement porté atteinte à l'image de la profession mais a également manqué, de manière générale, à ses devoirs de délicatesse, de dignité, de loyauté et de probité, devoirs inhérents à la profession d'agent immobilier et a commis, de manière plus particulière, des manquements aux articles 1, 5, 8 et 10 du code de déontologie approuvé par A.R. du 27/09/2006 et entré en vigueur le 17 décembre 2006;

Concernant la sanction, l'appelé sollicite la clémence de la Chambre qui tiendra compte de la nature et de la gravité intrinsèque des faits, de l'absence d'antécédent disciplinaire et de l'espoir d'amendement dans le chef de l'appelé qui a adapté ses contrats pour les rendre conformes à la norme légale ainsi que de l'impérieuse nécessité tant de lui faire prendre conscience 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 agissements dans son chef en manière telle qu'une suspension d'une durée réduite de 15 jours paraît suffire ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française,

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Dit les poursuites disciplinaires recevables mais partiellement non fondées ;

En conséquence, dit non établis les griefs sous 3/ et relatifs à l'assurance reprochés à Monsieur (...) et l'en acquitte;

Dit établis les griefs sous 1/ et 2/ tels que libellés par l'Assesseur juridique et reprochés à Monsieur (...).

Décide de lui appliquer la sanction de la **suspension pour une durée de quinze jours** avec prise d'effet le jour où la présente décision n'est plus susceptible de recours ;