

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 29/06/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 613

Mission de vente – sous-évaluation – acquisition indirecte – conflit d'intérêts – manquement aux articles 1, 38, 45 et 68 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision n° DD424 du 24 novembre 2009 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de trois mois de suspension;

(...)

3) Examen du recours

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

« (...)

1. Avoir obtenu au début 2008 de Monsieur et Madame P., propriétaires d'un appartement sis à (...), qu'ils confient à votre agence, la sprl X., dont vous êtes gérant, une mission de recherche d'acquéreur de ce bien au prix de 125.000 € correspondant à votre estimation, tout en vous faisant autoriser à vendre le bien jusqu'à 120.000 €, et cela alors que l'expert du Fonds du logement l'avait évalué le 5/3/2008 à 200.730 € avant travaux et qu'un autre expert l'a évalué le 28/2/2008 à 150.000 € également avant travaux ;

2. Avoir fait vendre le bien au prix de 122.500 € à la sprl Z., dont la sprl X., représentée par vous-même, est la gérante, et avoir ainsi créé, sans en aviser vos mandants, un conflit d'intérêts d'autant plus patent que le bien a été expertisé à des valeurs sensiblement plus élevées et qu'un des experts a expliqué comme suit la différence entre le prix de vente et la valeur estimée : « le demandeur est agent immobilier et donc à la source pour trouver les bonnes affaires... » ;

3. Interpellé à ce sujet par l'Institut et par le rapporteur, avoir omis de rencontrer le grief relatif au conflit d'intérêts et avoir justifié le prix payé par la vétusté des lieux et l'in vraisemblance d'une estimation, pourtant avérée, de 200.730 € avant rénovation, puis avoir répondu en des termes manquant de dignité et de respect de vos interlocuteurs et avoir tenté de masquer le caractère frauduleux de l'opération en faisant valoir qu'il ne vous était plus possible, après avoir clôturé votre dossier, d'encore justifier que vous aviez informé vos clients vendeurs de vos liens avec l'acquéreur de leur bien ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, loyauté, dignité et sincérité envers l'autorité disciplinaire ainsi qu'aux articles 1, 38, 45 et 68 du Code de Déontologie approuvé par AR du 27/09/2006 (MB 18/10/2006) et entré en vigueur le 17/12/2006. »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que ces griefs étaient établis et justifiaient la sanction disciplinaire de la suspension pour une durée de trois mois ;

L'appelant conteste ces griefs (...);

Il y a lieu d'examiner l'argumentation développée par l'appelant dans le cadre des conclusions et du dossier déposés à l'audience du 19 mai 2010 et des plaidoiries qui y ont eu lieu ;

(...)

4/ Quant au fond

Il n'est pas contesté par l'appelant qu'après avoir obtenu des propriétaires d'un appartement sis à (...) une mission de recherche sur la base d'une estimation réalisée par ses soins à un montant de 125.000 € que ce bien a été acquis par une SPRL dans laquelle il intervenait en qualité de gérant par l'intermédiaire de sa propre société ;

Le prix de 122.500 € payé aux acquéreurs est justifié par l'expert mandaté dans le cadre de l'opération réalisée, par la qualité du demandeur agent immobilier à la source pour trouver de bonnes affaires ;

L'appelant, confronté à un rapport de l'expert du fonds du logement estimant le bien à un montant de 200.730 €, se retranche derrière des travaux de rafraîchissement et charges de copropriété pour justifier la différence par rapport au prix payé de 122.500 € hors commission ;

Ces explications visant à justifier partiellement la différence d'estimation sont irrelevantes, l'appelant ayant dû, quel que soit le prix offert, aviser immédiatement les vendeurs du conflit d'intérêts né dans son chef plutôt que de se précipiter pour acquérir le bien de manière indirecte ;

Si l'article 85 du code de déontologie de l'IPI n'impose pas à l'agent immobilier de notifier par écrit cette incompatibilité, il n'apparaît d'aucun document ou attestation des vendeurs ni preuve quelconque que cette obligation, à tout le moins d'information, ait été réalisée ;

Relativement au grief sous 3., le courrier tracé par l'appelant le 18 mai 2009 retient des propos empreints d'un manque flagrant de dignité et de courtoisie la plus élémentaire ;

Ce manquement est néanmoins relatif et ne pourrait, à lui seul, justifier une sanction majeure ;

Par contre, les deux premiers griefs à eux seuls justifient la sanction particulièrement clémentaire prononcée par la Chambre exécutive, compte tenu de la violation fondamentale des obligations de dignité, de probité et de délicatesse inhérentes à la profession d'agent immobilier et visées par les articles 1, 38, 45 et 68 du code de déontologie ;

Compte tenu de cette gravité et de la nécessaire prise de conscience par l'appelant de son comportement, mais également de l'absence d'antécédent disciplinaire et de l'espoir d'amendement, la sanction prononcée de trois mois de suspension sera simplement confirmée ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel mais le dit non fondé ;

Confirme la décision entreprise prononçant à l'encontre de l'appelant, Monsieur (...), la peine de **trois mois de suspension** ;