

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/03/2011

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD553

Mission de vente – non rétrocession de sommes aux clients et aux candidats acquéreurs – défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 5, 29, 32 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

D(...)

1. « Dans le cadre de la vente d'un bien entre la SA X. et Z., ne pas avoir reversé, depuis le (...), date de la mise en demeure du notaire (...), le solde de l'acompte sous déduction de vos honoraires, soit un montant de 7.740 €, sur le compte du notaire et ce malgré votre reconnaissance de dette du (...) (pièce 4.1.).

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité et dignité ainsi qu'aux articles 1 et 29 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

2. Avoir omis de répondre aux courriers de l'IPI et de l'assesseur juridique des 03/06/2010, 18/06/2010, 24/06/2010 et du 19/07/2010.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité et dignité ainsi qu'aux articles 1 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

3. Etre demeurée en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement depuis le 05/02/2009 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 09/10/2009.

Avoir failli à votre devoir de diligence et avoir manqué aux obligations contenues notamment aux articles 5, 32 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et des directives en cette matière. »

D(...)

« 1. Dans le cadre de la vente d'une maison sise à (...), ne pas avoir reversé au candidat acquéreur le montant de son acompte, soit un montant de 10.000€ et ce depuis le (...), date où il a prévenu [votre agence] du refus d'obtention de son prêt hypothécaire, et malgré le courrier du notaire (...) précisant que les vendeurs ne souhaitent pas retenir l'acompte ni poursuivre l'acquéreur en justice.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de délicatesse, de dignité, de probité et de loyauté ainsi qu'aux articles 1 et 29 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

2. Avoir omis de répondre aux courriers de l'IPI et de l'assesseur juridique des 29/11/2010 et 17/12/2010.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité et dignité ainsi qu'aux articles 1 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

D(...)

1. « Dans le cadre de la vente d'un terrain sis à (...), ne pas avoir reversé sur le compte du notaire des vendeurs le solde de l'acompte de 5.000 € versé par les acquéreurs – les conjoints P. – sous déduction des honoraires dus à [votre] agence (...).

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité et dignité ainsi qu'aux articles 1 et 29 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

2. Avoir omis de répondre aux courriers de l'IPI et de l'assesseur juridique des 14/12/2010 et 12/01/2011.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité et dignité ainsi qu'aux articles 1 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il ressort des éléments du dossier soumis à la Chambre que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés par l'assesseur juridique dans la convocation du 17 janvier 2011 ;

En se comportant comme visé aux griefs, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de diligence, de délicatesse, de loyauté et de déférence envers les organes de l'IPI inhérents à la profession d'agent immobilier et elle a violé les articles 1, 5, 29, 32 et 44 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 ;

IV. DE LA SANCTION :

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature et la gravité intrinsèque des faits peu scrupuleux commis par elle et qui ne peuvent être banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelée de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelée ;
- le caractère répété des faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les conséquences et les risques graves et importants pour ses co-contractants et les tiers en raison notamment de ses agissements peu scrupuleux et de son défaut de couverture tant en responsabilité professionnelle qu'en cautionnement;
- l'atteinte grave à l'image de la profession ;

En conséquence, la sanction de la radiation 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 fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Madame (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 17 janvier 2011 ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **radiation** ;