

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

**Date : 24/01/2012**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD861**

**Mission de vente – non rétrocession d'une somme aux candidats acquéreurs – réclamation indue d'une commission aux candidats acquéreurs – mission de location – non rétrocession d'une somme au bailleur – conflit d'intérêts – manquement aux articles 1, 27, 28, 29 et 38 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

*Ayant été chargée d'une mission de courtage portant, notamment, sur l'appartement du premier étage gauche de l'immeuble sis à (...),*

1.

*Etre restée en défaut de restituer une somme de 3.000 € qui vous avait été remise (...) par Monsieur et Madame (...) qui avaient signé un compromis de vente sous condition suspensive, alors que vous vous étiez engagée à la leur restituer s'ils n'obtenaient pas un crédit hypothécaire, ce qui s'est avéré être le cas, et avoir ultérieurement invoqué des prétextes divers pour tenter d'expliquer votre retard et d'échapper à l'exécution de votre obligation ;*

2.

*Avoir réclamé aux acquéreurs une « commission sur achat » alors que vous étiez mandatée par la partie venderesse et ne pouviez donc être rémunérée que par cette dernière.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de loyauté, de dignité et de délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 27, 28 et 29 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).*

D(...)

*En votre qualité de stagiaire et collaboratrice de Madame (...), responsable de l'agence (...), chargée par les consorts (...) de trouver un locataire pour leur maison sise à (...),*

1.

*Avoir demandé ou obtenu du candidat locataire (...), en date du (...), une somme de 6.000 € + TVA (7.260 €) en laissant croire au candidat locataire qu'il s'agissait du premier mois de loyer alors qu'il s'agissait d'honoraires personnels pour la prétendue recherche d'une maison à louer, et avoir omis de rétrocéder le montant perçu au bailleur, obligeant ainsi le locataire (...) à lui payer une seconde fois le loyer de 6.000 € ;*

2.

*Vous être ainsi placée dans une situation manifeste de conflit d'intérêts en percevant des honoraires de la part du cocontractant du client de Madame (...) avec laquelle vous étiez liée par un contrat de stage ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de dignité et de délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 29 et 38 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Il résulte de l'examen des éléments et pièces des dossiers que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés dans la convocation du 11/10/2011 et repris ci-dessus ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué aux devoirs de loyauté, de probité, de dignité, de confraternité et de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier et elle a violé les articles 1, 27, 28, 29 et 38 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 l'extrême gravité des faits;
- le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelée que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ne peuvent être à ce point bafouées ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;

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 disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Madame (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 11/10/2011 et repris ci-dessus ;

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