

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 16/05/2012

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 758

Mission de vente – achat du bien par un employé de l'agence – non respect de l'obligation d'informer le client de ce lien – conflit d'intérêts – manquement aux articles 1 et 38 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Vu la décision disciplinaire n° DD852 du 24 janvier 2012 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers a infligé à Monsieur (...) la sanction disciplinaire de la suspension d'une durée de quinze jours ;

(...)

3) Examen du recours

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

« D(...) »

Dans le cadre de la mise en vente d'un bien sis dans un immeuble à appartements multiples dénommé (...) situé à (...), qui vous a été confiée par feu Monsieur (...) et Madame (...), lesquels étaient âgés, malades et partiellement désorientés :

1.

Avoir fait signer le (...) par vos commettants une convention de courtage prévoyant un honoraire fixe de 6.250 € + TVA sur un prix de vente indiqué de 98.000 €, dont il apparaîtra qu'il était largement surfait et n'avait aucune chance de pouvoir être obtenu, en sachant pertinemment que vos honoraires étaient exagérés, ainsi qu'il résulte notamment du fait qu'après que vos commettants, cette fois conseillés par leurs enfants, aient exercé leur droit de renonciation, vous les avez persuadés d'accepter (...) la poursuite de votre mission moyennant réduction de vos honoraires à 5 % + TVA du prix de vente, soit en définitive à 1.250 € + TVA.

2.

Avoir accepté une mission de mise en vente du bien précité au prix de 98.000 € « susceptible d'être revu de commun accord, sur base des conseils de l'agent immobilier ou à la demande du propriétaire vendeur » et cela sans avoir vérifié la situation urbanistique du bien, alors qu'il est avéré que, compte tenu précisément de sa situation urbanistique, celui-ci n'avait qu'une valeur largement inférieure et a finalement été vendu à 25.000 € après avoir été annoncé par votre agence à 30.000 € ;

3.

Sachant que l'affectation du bien porte sur des bureaux et non en un logement, avoir annoncé celui-ci – et convaincu vos commettants en ce sens – comme un « logement avec régularisation en cours », et cela avant même qu'une demande de régularisation ait été introduite et ... rejetée.

4.

Après avoir annoncé le bien en (...) pour un prix de 30.000 €, avoir présenté à vos commettants une offre d'achat de Monsieur S. à un prix de 25.000 € alors qu'il était employé de la S.P.R.L. (...) par le biais de laquelle vous exercez votre profession et que vous étiez dans une situation manifeste de conflit d'intérêts avec lui.

5.

Suite à l'offre précitée de Monsieur [S.], avoir négligé de sauvegarder les intérêts de vos commettants mais avoir au contraire privilégié ceux de Monsieur [S.] en présentant au notaire (...) un projet de compromis ne comportant pas des clauses jugées élémentaires par le notaire, vu l'historique du bien, et notamment ne comportant pas de clause d'abandon de recours contre les vendeurs en raison de l'affectation urbanistique du bien mais contenant au contraire une clause selon laquelle vos commettants n'avaient pas connaissance d'infraction urbanistique alors qu'il est avéré que le bien concerné était aménagé en logement malgré son affectation urbanistique.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de loyauté, de dignité et de délicatesse et avoir violé les articles 1, 12, 25, 38, 45, 46 et 53 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a :

- dit non établi le grief 1,

- dit établis les griefs 2, 3, 4 et 5,

- et prononcé à l'encontre de Monsieur (...) la sanction de la suspension pour une durée de 15 jours ;

Il résulte de l'examen du dossier par la Chambre d'appel que le grief 1, tel qu'écarté par la Chambre exécutive, est resté non établi, aucun élément du dossier ne permettant de mettre en évidence des manœuvres dolosives dans le chef de Monsieur (...);

Les griefs sous 2 et 3 ne seront pas davantage retenus, les particularités de la situation urbanistique du bien en parallèle avec une tentative de régularisation lors de la mise en vente pouvant expliquer les errements mis en évidence ;

Par contre, les griefs sous 4 et 5 sont resté établis au terme de leur examen par la Chambre d'appel ;

En effet, comme le fait pertinemment remarquer la Chambre exécutive, « *les allégations de l'appelé selon lesquelles c'était son employé, le sieur S., qui procédait aux visites du bien, ce que par ailleurs les enfants des propriétaires ignoraient, n'étant pas suffisant pour démontrer que le prescrit de l'article 38 du Code de déontologie qui exige que l'agent immobilier doit informer (de manière claire et non équivoque) son ou ses commettants de ce que le candidat acquéreur est une personne avec laquelle il a un lien notamment juridique, a été respecté par l'appelé, aucune preuve ou début de preuve formelle n'étant fournie, ce que l'appelé aurait pourtant pu aisément et à tout le moins dû se réserver* » ;

Il est pour le surplus regrettable et peu en phase avec les prescriptions déontologiques dans l'intérêt du commettant que, nonobstant les particularités de la vente tant au niveau urbanistique que de l'identité de l'acquéreur, aucune précision quant à ces particularités ne soient reprises dans le compromis intervenu ;

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

- la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelant 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 ;
- l'atteinte à l'image, à la réputation de la profession d'agent immobilier et à la confiance du consommateur dans celle-ci ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

Ne peuvent être banalisées dans le cadre d'une transaction effectuée par un membre de l'agence les violations à la règle d'une totale transparence et information vis-à-vis du commettant compte tenu tant de la protection des tiers eu égard à l'opposition d'intérêts créée que de l'image négative donnée à la profession par des abstentions coupables ou des attitudes simplement équivoques ;

La Chambre d'appel estime ainsi devoir prononcer à l'encontre de Monsieur (...) la sanction disciplinaire d'un mois de suspension ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement à l'encontre de Monsieur (...),

Reçoit les appels ;

(...)

Prononce à charge de Monsieur (...) du chef des griefs retenus la sanction **d'un mois de suspension** ;