

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 15/02/2012

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 730

Missions de vente – non rétrocession de sommes aux clients – fonds de tiers non versés sur un compte de tiers – manquement aux articles 1, 28 et 29 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision DD850 du 25 octobre 2011 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de la suspension pour une durée de deux ans ;

(...)

3) Examen du recours

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

« D(...) »

En votre qualité d'administrateur délégué de la S.C.R.L. (...), ayant été déclarée en faillite sur aveu par jugement (...) du Tribunal de Commerce (...),

Ayant été chargé (...) par Monsieur et Madame (...) de la mise en vente d'une maison sise à (...),

Avoir encaissé à votre profit un chèque de 29.000 € qui vous a été remis, lors de la signature du compromis de vente, par les acquéreurs à titre de garantie devant être transférée au notaire instrumentant après déduction des honoraires de votre société en cas de réalisation de deux conditions suspensives,

Etre resté en défaut de remettre cette somme (même sous déduction de vos honoraires) au notaire de vos clients ou à ces derniers en telle sorte que, lors de la signature de l'acte authentique de vente (...), vos clients n'ont pas perçu la totalité du montant leur revenant, la garantie perçue par vous ayant été utilisée à d'autres fins que celles prévues et n'ayant pas été placée sur votre compte tiers,

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de loyauté et de dignité et avoir violé les articles 1, 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 d'administrateur délégué de la S.C.R.L. (...), ayant été déclarée en faillite sur aveu par jugement (...) du Tribunal de Commerce (...),

Ayant été chargé par Monsieur (...) de la mise en vente d'un terrain sis à (...),

Avoir encaissé à votre profit un chèque de 13.500 € qui vous a été remis, lors de la signature du compromis de vente (...), par l'acquéreur à titre de garantie devant être transférée au notaire instrumentant après déduction des honoraires de votre société en cas de réalisation d'une condition suspensive,

Etre resté en défaut de remettre au notaire de votre client ou à ce dernier le solde de 8.599,50 € qui lui revenait en telle sorte que, lors de la signature de l'acte authentique de vente (...), Monsieur (...) n'a pas perçu le montant auquel il avait droit, bien que vous ayez écrit (...) à son notaire que vous lui verseriez la somme précitée de 8.599,50 € dans les jours suivants, la garantie perçue par vous ayant été utilisée à d'autres fins que celles prévues et n'ayant pas été placée sur votre compte tiers,

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de loyauté et de dignité et avoir violé les articles 1, 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 d'administrateur délégué de la S.C.R.L. (...), ayant été déclarée en faillite sur aveu par jugement (...) du Tribunal de Commerce (...),

Ayant été chargé par la S.A. (...) de la mise en vente d'une maison sise à (...),

Avoir encaissé à votre profit un chèque de 27.500 € qui vous a été remis, lors de la signature du compromis de vente (...), par les acquéreurs à titre de garantie devant être transférée au notaire instrumentant après déduction des honoraires de votre société en cas de réalisation d'une condition suspensive,

Etre resté en défaut de remettre cette somme (même sous déduction de vos honoraires) au notaire de vos clients ou à ces derniers en telle sorte que, lors de la signature de l'acte authentique de vente, vos clients n'ont pu percevoir la totalité du montant leur revenant, la garantie perçue par vous ayant été utilisée à d'autres fins que celles prévues et n'ayant pas été placée sur votre compte tiers, pas plus qu'elle n'a été remise au notaire instrumentant,

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de loyauté et de dignité et avoir violé les articles 1, 28 et 29 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 ces griefs établis et prononcé la sanction disciplinaire de la suspension pour une durée de deux ans ;

Il résulte de l'examen du dossier par la Chambre d'appel que les griefs reprochés sont restés établis ;

C'est en effet avec pertinence que la Chambre exécutive signalait que :

« Dans les faits, il est matériellement établi que l'appelé a encaissé des sommes importantes à lui remises à titre d'acompte par des candidats acquéreurs pour l'acquisition de biens dont il s'était vu confier la vente ;

Ces sommes n'ont pas été déposées sur un compte de tiers comme l'exige pourtant et de manière élémentaire, les règles déontologiques et ce dans le but d'éviter justement une fusion et une confusion entre les actif et passif de l'agent immobilier ou ceux de sa société et les fonds appartenant à des tiers, tels des acquéreurs ou des vendeurs suivant le titre auquel ils les ont remis à l'agent immobilier ;

L'utilisation d'un compte de tiers présente aussi l'intérêt de la transparence puisque l'agent immobilier est tenu de préciser par écrit, lorsqu'il demande des fonds, le numéro de compte de tiers sur lequel ceux-ci doivent être versés, précédé de la mention « compte de tiers » alors que l'assesseur juridique est autorisé à recevoir de l'institution bancaire copie et communication de toutes les opérations qui ont lieu sur ce compte et de toute saisie qui y serait opérée ;

Il est donc primordial que l'agent immobilier dispose d'un compte de tiers et qu'il l'utilise aux fins de recevoir les fonds et valeurs qu'il est appelé à détenir dans le cadre de ses missions, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce et ce qui a permis, dans un manque total de transparence, l'utilisation, par l'appelé, des fonds et valeurs à lui remis par des acquéreurs à titre de garantie à des fins totalement autres que celles auxquelles elles étaient destinées ; »

Au niveau de la sanction à prononcer, la Chambre d'appel, conformément d'ailleurs à l'avis tracé par Monsieur l'Assesseur juridique en première instance, estime toutefois devoir prendre en considération l'attitude positive affichée par l'appelant face aux difficultés rencontrées au sein de son entreprise ;

Cette attitude s'est caractérisée dans un premier temps par une recapitalisation et une réorganisation de sa société, complétées par une absence de rémunération personnelle, et, ensuite, par un comportement proactif auprès des clients permettant, soit la finalisation en direct via le notaire instrumentant, soit l'indemnisation des préjudiciés par la compagnie d'assurances de l'appelant ;

En fonction de ces éléments et de l'absence d'antécédents, la Chambre d'appel estime, nonobstant l'importance des désagréments subis par les tiers, pouvoir limiter la suspension de l'appelant à un mois ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé ;

Confirme la décision entreprise sous la seule émendation que la sanction de la suspension de Monsieur (...) pour une durée de deux ans est ramenée à **une suspension pour une durée d'un mois ;**