

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 24/09/2012

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 776

Stagiaire – non paiement de commissions – employé licencié – absence de délivrance du C4 – non paiement de rémunérations – régisseur – négligences dans la gestion – non rétrocession de sommes au client – absence d'établissement des décomptes – absence de réponses aux demandes du client – manquement aux articles 1, 14, 24, 28, 29, 70 et 71 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD902 du 26 juin 2012 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire d'un mois de suspension ;

(...)

3) Examen du recours

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

« D[I]

En votre qualité de maître de stage de Madame F., avec laquelle vous avez signé le (...) une convention de stage :

1.

Avoir mis fin le (...) au stage de Madame [F.] et l'avoir priée de quitter les lieux sur le champ, sans avancer le moindre motif et lui avoir ensuite adressé un courrier recommandé daté du (...) visant des éléments graves non autrement précisés.

2.

Avoir omis de payer à votre stagiaire précitée sa rémunération relative aux mois (...), soit 3.088,50 €, une indemnité équivalant à un mois de préavis, soit 617,70 € et des arriérés de commissions de 4.047,75 €, ce qui représente un total de 7.753,95 €.

D[II]

En votre qualité de responsable déontologique de la S.P.R.L. (...), après avoir licencié le (...) Madame C., votre ancienne employée, directrice de votre agence de (...), en invoquant des faits imprécis et généraux, être resté en défaut de lui remettre un formulaire C4 conforme lui permettant de bénéficier d'allocations de chômage et être resté en défaut de lui payer des arriérés de rémunération estimés par elle à 4.256,34 € bruts.

D[III]

Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage conclu le (...) entre Monsieur A. et Madame C., d'une part, et l'agence immobilière S.P.R.L. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, d'autre part, convention portant sur la vente d'un appartement à (...),

1.

Après qu'il ait été mis fin à la convention de courtage le (...) avec effet au (...), et après que Monsieur T. vous ait fait le (...) une offre d'achat au prix de 100.000 € sous condition suspensive d'un prêt hypothécaire, que vous ayez fait part le (...) à vos commettants d'une offre qui pourrait les agréer et qu'ils aient verbalement marqué leur accord à condition que la vente se conclue au plus vite,

- Avoir proposé à vos commettants, qui vous demandaient de voir l'offre et de la contresigner, un rendez-vous le (...) que vous n'avez pas tenu ;

- Leur avoir proposé un nouveau rendez-vous le (...);

- N'avoir envoyé au notaire de vos commettants un projet de compromis que le (...);

- Avoir mentionné dans ce projet de compromis que les frais d'obtention du certificat de performance énergétique seraient à charge des vendeurs alors que vous aviez accepté d'en supporter les frais ;

- Avoir mentionné dans ce projet de compromis que votre commission s'élève à 4.235 € TVAC alors qu'elle n'était que de 3.630 € TVAC ;

Avoir ainsi voulu mettre vos commettants devant le fait accompli en leur faisant signer un document désavantageux pour eux et non conforme à vos obligations contractuelles, ainsi qu'il résulte d'ailleurs du fait que vous leur avez ultérieurement soumis un projet de compromis adapté en leur faveur.

2.

Avoir manqué de respect envers vos commettants à qui vous aviez fixé rendez-vous en vos bureaux (...) le (...) en ne vous présentant pas à ce rendez-vous sans avoir donné de nouvelles.

3.

Avoir menacé de remettre le dossier à votre avocat si vos commettants n'acceptaient pas l'offre (...) de Monsieur T. et ne vendaient pas leur immeuble, alors que son offre était formulée sous condition suspensive d'obtenir un financement et que vos commettants n'avaient réduit leur prix et accepté de poursuivre la collaboration avec votre agence qu'à la condition de pouvoir vendre rapidement leur bien.

4.

Après la fin de votre mission, avoir refusé de remettre à vos commettants le certificat de performance énergétique que vous avez fait établir le (...), avec la conséquence qu'ils ont dû faire établir à leurs frais un nouveau certificat alors qu'il en existait déjà un.

D[IV]

En votre qualité de gérant et responsable déontologique de la S.P.R.L. (...),

Après vous être engagé, par convention du (...), à assurer la gestion locative du bien sis à (...), appartenant à Monsieur L.,

1.

Avoir omis de respecter vos obligations vis-à-vis de votre mandant et avoir effectué une gestion catastrophique, notamment en ayant loué le bien à une personne marginale possédant des animaux ayant dégradé le mobilier et en ayant omis d'effectuer deux états des lieux de sortie.

2.

Avoir omis de réagir aux communications successives de votre mandant des (...) ainsi qu'au courrier (...) de son conseil.

3.

Avoir omis de rendre le moindre compte de votre gestion et, notamment, de communiquer à votre mandant le décompte des montants perçus.

4.

Avoir annoncé ou fait annoncer le (...) à votre mandant le transfert immédiat des montants lui revenant mais avoir omis d'effectuer le règlement annoncé.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de confraternité, de dignité, de délicatesse, de probité et de loyauté, ainsi qu'aux articles 1, 14, 15, 24, 27, 28, 29, 50, 65, 70 et 71 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 établis le grief D[I] en ses 2 branches, le grief D[II], le grief D[III] sous 4 ainsi que le grief D[IV] en toutes ses branches ;

- acquitté l'appelant du grief D[III] sous 1, 2 et 3 ;

- et prononcé à l'encontre de l'appelant la sanction d'un mois de suspension ;

Il convient d'examiner les griefs articulés, partiellement contestés par l'appelant en référence tant au dossier qu'aux pièces déposées et explications fournies lors de la comparution du 11 septembre 2012 ;

I. Grief D[I]

Ce grief reste établi, l'appelant reconnaissant lors de sa comparution en plus des éléments retenus par la Chambre exécutive, avoir fait l'objet d'une condamnation provisionnelle de l'ordre de 1.067,00 € qu'il reconnaissait devoir ;

II. Grief D[II]

Ce grief reste établi, le C4 transmis plus de trois semaines après la fin des relations contractuelles reprenant la simple mention « motif grave » sans autre précision ;

III. Grief D[III]

Ce grief sera écarté dans toutes ses branches, les reproches articulés s'expliquant, soit par une erreur excusable, soit par une absence d'obligation dans le chef de l'appelant eu égard au fait que les vendeurs n'ont pas réglé le coût du certificat de performance énergétique alors qu'il avait été convenu entre les parties que l'appelant ne supporterait ce coût que si la vente était réalisée, ce qui n'a pas été le cas ;

IV. Grief D[IV]

Ce grief reste établi, la négligence éventuelle d'un employé ne permettant d'aucune façon d'exonérer l'appelant de sa responsabilité ;

(...)

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre d'appel, tout comme la Chambre exécutive, tient 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 ;
 - 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 ;
 - les antécédents disciplinaires dans le chef de l'appelant ;
 - les problèmes professionnels et personnels invoqués par lui ;
 - l'espoir d'amendement dans son chef ;

Compte tenu cependant des régularisations intervenues dans un contexte personnel et professionnel difficile, la sanction de la suspension sera limitée à 15 jours ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement ;

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé ;

(...)

Prononce à l'encontre de l'appelant du chef des griefs retenus une **suspension de 15 jours** ;