

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

**Date : 26/06/2012**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD908**

**Missions de vente – publicités trompeuses et mensongères – dissimulation de la qualité d'agent immobilier – absence de contrat écrit – manquement aux articles 1, 8, 17, 20 et 21 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

*Avoir diffusé notamment le (...) sur Immoweb une annonce en vue de la vente d'une villa à (...) en ne mentionnant pas votre qualité d'agent immobilier mais en invitant au contraire à « contacter le propriétaire » sur un numéro de téléphone portable qui est en réalité le vôtre, sans mentionner que l'annonce émane d'un agent immobilier et sans mentionner votre qualité ni votre numéro d'agrégation par l'Institut et avoir ainsi trompé le public en lui faisant croire que l'immeuble est mis en vente sans intermédiaire.*

2.

*Avoir diffusé cette annonce sans avoir conclu préalablement une convention de courtage avec la propriétaire de la villa.*

D(...)

1.

*Avoir diffusé notamment le (...) sur Immoweb une annonce en vue de la vente d'une propriété sise à (...) en indiquant dans l'annonce « Agences s'abstenir absolument » et en invitant les amateurs à « contacter le propriétaire » à un numéro de téléphone qui est celui de votre agence, sans mentionner que l'annonce émane d'un agent immobilier et sans mentionner votre qualité ni votre numéro d'agrégation par l'Institut, et avoir ainsi trompé le public en lui faisant croire que l'immeuble est mis en vente sans intermédiaire, avec la circonstance qu'interpellée à ce sujet par l'assesseur juridique, vous considérez votre comportement comme parfaitement normal.*

2.

*Avoir mis en vente notamment le (...) sur Immoweb la propriété sise à (...) appartenant à Monsieur D. sans avoir conclu avec le vendeur une convention de courtage autre que purement verbale et, dès lors, sans avoir notamment arrêté par écrit les modalités de paiement de votre rémunération, avec la circonstance qu'interpellée à ce sujet par l'assesseur juridique, vous considérez votre comportement, basé sur le travail en confiance, comme parfaitement normal, ignorant ainsi délibérément le prescrit de l'arrêté royal du 12/01/2007 et du code de déontologie.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de dignité, et de délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 8, 17, 20 et 21 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »*

(...)

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

Il ressort de l'examen des éléments et pièces du dossier, de l'instruction des faits réalisée à l'audience du 22/05/2012 au cours de laquelle l'appelée a reconnu la matérialité des faits et des débats qui ont suivi que les manquements reprochés sont établis dans son chef tels que libellés dans la convocation du 17/04/2012 ;

En effet, il est avéré que l'appelée, à plusieurs reprises, soit deux fois, a effectué des publicités trompeuses et mensongères dans lesquelles elle a dissimulé sa qualité d'agent immobilier et à fortiori son numéro d'agrégation par l'IPI ;

Outre le fait que cette pratique est proscrite formellement notamment par l'article 20 du Code de déontologie et par la loi sur les pratiques de commerce, textes auxquels la Chambre renvoie l'appelée pour une lecture attentive qui semble bien nécessaire vu son ignorance des règles élémentaires, elle est contraire aux principes de probité, de loyauté, de dignité et de délicatesse qui interdit à l'agent immobilier de tromper le consommateur ou le public en général mais aussi d'agir de manière déloyale à l'égard des confrères en écartant, par des procédés peu scrupuleux et trompeurs, toute concurrence, ce qui était notamment le but recherché par l'appelée en l'espèce ;

Par ailleurs, il est aussi établi qu'elle a débuté les deux missions de vente sans avoir conclu préalablement et conformément à l'AR du 12 janvier 2007 et l'article 8 du Code de déontologie auxquels la Chambre renvoie une nouvelle fois l'appelée pour une lecture attentive qui semble bien nécessaire vu son ignorance des règles élémentaires, un contrat écrit de courtage avec les propriétaires qui déterminent clairement les obligations et droits de chacun et partant sécurisent ces engagements et les transactions immobilières ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de loyauté, de dignité, de délicatesse et de confraternité et elle a violé les articles 1, 8, 17, 20 et 21 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 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 qui justifient une sanction suffisamment dissuasive ;
- le caractère répété des faits ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement contraire à la déontologie ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelée ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence, la sanction de la suspension d'une durée de 15 jours selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision sera prononcée ;

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre exécutive d'expression française ;**

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Madame (...), les griefs reprochés tels que libellés dans la convocation à elle adressée en date du 17/04/2012 ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée, la sanction de la **suspension d'une durée de 15 jours** (...);