

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 26/03/14

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 825

Contrat de courtage – non respect de l'exclusivité confiée à une autre agence – encaissement d'un chèque destiné au notaire – collaboration à l'exercice illégal de la profession – absence de transmission de documents à l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 3, 4, 10, 12, 13, 22, 23, 29, 44, 47 et 48 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD1051 du 27 août 2013 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la peine disciplinaire d'un an de suspension ;

(...)

3) Examen du recours

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

« *D[II]* »

1.

En votre qualité de responsable déontologique de l'agence [X], avoir conclu le (...) avec Monsieur [V] et Madame [R] une convention de courtage exclusif en vue de la vente d'un immeuble sis à (...) sans avoir égard au fait que la S.P.R.L. [Z], représentée par son gérant, Monsieur [V], précité, avait conclu avec la S.P.R.L. [W] le (...) une convention de courtage en vue de la vente du même immeuble, et cela pour une durée de 6 mois tacitement renouvelable pour une durée indéterminée et, en cas de prolongation, résiliable moyennant un préavis d'un mois, alors que cette dernière convention était toujours en vigueur et que vous étiez informé (ou auriez dû l'être) de l'existence de la première convention et qu'à tout le moins, vous avez omis de vous informer précisément sur la date de sa rupture ;

2.

Après avoir appris, selon votre version du (...), que la société venderesse avait préalablement confié l'exclusivité de la vente à la S.P.R.L. [W], vous être basé sur l'affirmation de la société venderesse, qui arrangeait votre agence, que le contrat avec la S.P.R.L. [W] se terminait à la fin du mois de juin (...), ce qui n'était pas exact, et avoir omis de faire la moindre vérification à ce sujet ;

3.

Après avoir appris, selon votre version du (...), la conclusion préalable d'une convention de courtage entre la société venderesse et la S.P.R.L. [W], et en pensant, toujours selon votre

version du (...), que la mission de la S.P.R.L. [W] se terminait à la fin du mois de juin (...), avoir proposé le (...) à la S.P.R.L. [W] une « collaboration selon laquelle l'agence venderesse verserait à l'autre une somme de 1.000 € TVAC », dans le seul but de faire comme si vous souhaitiez respecter vos obligations déontologiques, alors que vous saviez que la collaboration proposée était inacceptable pour la S.P.R.L. [W] et que, selon votre propre thèse, votre proposition n'avait plus qu'une validité de quelques jours ;

4.

Après la signature d'un compromis de vente en date du (...), avoir encaissé un chèque de 20.000 € remis par l'acquéreur alors que le compromis, établi sur votre propre papier à entête, mentionne expressément que « le chèque de 20.000 € doit être remis au notaire de l'acheteur jusqu'à la signature de l'acte conformément aux directives imposées par l'article 11 de la loi sur la comptabilité des notaires . Le notaire de l'acheteur a l'obligation de consigner la somme de 20.000 € sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique » ;

5.

Avoir facturé votre commission contractuelle à votre commettant sans égard à l'existence d'une convention exclusive préalable conclue par la société venderesse avec la S.P.R.L. [W] et sans rechercher d'accord avec elle ni accepter ou proposer le partage de votre commission, avec la conséquence que votre commettant est susceptible de devoir payer deux commissions en raison de votre omission d'une vérification préalable, avant de signer votre convention de courtage excusif, de l'existence, de la portée et de la durée de la convention conclue antérieurement avec la S.P.R.L. [W] ;

6.

Avoir conclu le (...) une convention exclusive de recherche d'acquéreurs avec Monsieur [V] et Madame [R], se déclarant propriétaires de l'immeuble sis à (...), alors que l'immeuble précité était la propriété de la S.P.R.L. [Z] en liquidation ;

7.

Avoir omis de faire parvenir à l'assesseur juridique malgré ses demandes (...), la copie du compromis de vente du (...), de l'acte authentique de vente de l'immeuble de (...) et de votre facture d'honoraires, tout en ayant annoncé que vous joigniez le premier et le dernier de ces documents en annexe à votre courrier (...), ce qui n'était pas le cas.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse et confraternité ainsi qu'aux articles 1, 10, 12, 13, 23, 29, 44, 47 et 48 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D[II]

1.

Avoir accepté la fonction de gérant de l'agence [Y] et en avoir démissionné le (...), sans avoir dirigé, contrôlé ou exercé vous-même effectivement les activités immobilières menées par cette société, dans le but de couvrir les activités immobilières menées par Monsieur [H] qui vous a succédé en qualité de gérant avec effet au (...);

2.

Après avoir accepté la fonction de gérant de l'agence [Y], et en avoir démissionné le (...), avoir prétendu notamment dans vos lettres (...) à l'Institut, que vous assuriez la direction de la société et effectuiez vous-même les activités immobilières tandis que Monsieur [H] n'exerçait que des activités d'assurance ou des activités administratives et un soutien commercial, alors que votre implication dans la société s'est avérée totalement inexistante notamment lors d'inspections (...) et à l'occasion d'un constat (...) de l'huissier suppléant (...)

3.

Suite au constat d'huissier précité (...), avoir écrit (...) à l'Institut que vous aviez régularisé la situation en redevenant gérant de la société en lieu et place de Monsieur [H], alors que cette régularisation n'a été opérée que le (...).

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, dignité, délicatesse et confraternité ainsi qu'aux articles 1, 3, 4, 22 et 23 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D[III]

En votre qualité de responsable déontologique et gérant, avec d'autres confrères, de la SPRL [D], exploitant l'agence immobilière exerçant sous la dénomination commerciale [X],

1.

Avoir collaboré avec Monsieur [P], collaborateur indépendant de l'agence jusqu'au (...) (date à laquelle il a été engagé sous contrat d'emploi), non agréé pour exercer la profession d'agent immobilier mais qui a pourtant posé de très nombreux actes impliquant l'exercice de cette profession, tels :

- *la signature de contrats de courtage ;*
- *l'échange de nombreuses correspondances relatives à la négociation de transactions immobilières ;*
- *sa présentation, par ses cartes de visite et sur le site de votre agence, comme personne de contact de votre agence ;*

et a notamment (sans que cette liste soit exhaustive) conclu des contrats d'intermédiaire au nom de votre agence, avec les conjoints (...), avec Monsieur et Madame (...), et avec Monsieur et Madame (...); reçu des offres d'achat ou de location de Monsieur et Madame (...), de Monsieur (...), de Monsieur (...); et a donné des estimations d'immeubles et proposé ses services d'intermédiation.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité et de confraternité ainsi qu'aux articles 1, 3, 4, 22, 23 et 44 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 considéré que ces griefs étaient établis et justifiaient la sanction disciplinaire d'un an de suspension ;

Vainement, l'appelant conteste les griefs mis à sa charge, se contentant, tantôt de se décharger de sa propre responsabilité en excipant de celle de ses clients ou même du notaire instrumentant, tantôt d'invoquer des éléments étrangers à l'appréciation de ses propres fautes (ainsi, la circonstance qu'une action judiciaire en annulation de la vente dans le dossier D[I] serait pendante), tantôt encore de minimiser la gravité des griefs qui lui sont reprochés ;

À bon droit, la Chambre exécutive a considéré, pour les judiciaires motifs relevés par elle et que la Chambre d'appel fait siens, que les griefs reprochés à l'appelant étaient tous établis ;

La Chambre d'appel est particulièrement interpellée par la collaboration de l'appelant, parfois durant presque deux ans, avec des personnes exerçant ou ayant exercé illégalement des activités réglementées d'agent immobilier et par ses affirmations mensongères selon lesquelles la situation avait été régularisée, alors que tel n'était pas le cas au moment où ces déclarations ont été faites (dossier D[II]) ;

Ces deux griefs justifieraient à eux seuls le prononcé d'une sanction majeure de suspension ;

C'est dès lors avec modération que la Chambre exécutive a, pour les judiciaires motifs relevés par elle et que la Chambre d'appel fait siens, prononcé à l'encontre de l'appelant la sanction de la suspension pour une durée d'un an, laquelle sera donc confirmée sous la seule émendation de sa date de prise de cours ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel ;

Confirme la décision entreprise sous la seule émendation que la sanction d'un an de suspension prononcée à l'encontre de Monsieur (...) s'effectuera du 01 mai 2014 au 30 avril 2015 inclus.