

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 21/01/2014

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1078

Courtier – harcèlement, confraternité, malveillance - manquement aux articles 1, 11 et 23 du code de déontologie.

« D(...) »

1.

Avoir harcelé Madame A. pour obtenir un contrat de courtage en vue de la vente d'une (...) en lui ayant écrit, après avoir constaté que son bien était mis en vente par un de vos concurrents, l'immobilière C. :

- *le 09/02/2012 que vous étiez étonné de n'avoir rien reçu de sa part, alors qu'elle vous avait annoncé qu'elle vous communiquerait le projet de mission de courtage de l'agence C. avant de le contresigner et qu'elle ne devait utiliser que les missions de courtage de votre Ordre professionnel ...*
- *le 10/02/2012 que le Code de déontologie de l'Ordre professionnel stipule qu'une mission de courtage préalable doit être contresignée ;*
- *le 10/02/2012 en lui demandant l'autorisation d'écrire à l'IPI au sujet de ce « nouveau manquement vis-à-vis du Code de déontologie » ;*
- *le 10/02/2012 que vous constatiez à nouveau qu'au sein de la S.A. C., l'aspect économique passe avant l'aspect éthique ...*

2.

Avoir ensuite adressé le 12/06/2012 à l'Institut une plainte disciplinaire portant sur la mise en vente par l'agence C. du bien précité de Madame A., prétendument sans contrat de courtage, alors que Madame A. avait bien confié une mission et conclu une convention avec l'agence C., et avoir ainsi inutilement nui ou voulu nuire à votre confrère.

3.

Interpellé le 25/06/2012 par l'agence C. suite à votre plainte, lui avoir répondu le même jour que vous n'avez pas envoyé de courrier à l'Institut, alors que vous lui aviez adressé le 12/06/2012 un courrier valant plainte disciplinaire qui stigmatisait ses prétendues infractions déontologiques, et avoir encore écrit le 25/06/2012 à l'agence C. que vous n'aviez pas rédigé ledit courrier alors qu'il est bel et bien signé par vous-même.

4.

Avoir adressé le 12/06/2012 à l'Institut une plainte disciplinaire contre Monsieur E., responsable déontologique de la S.P.R.L. B., au motif que cette dernière aurait mis en vente, dès le 01/06/2012, cinq terrains appartenant à Monsieur D. sans que ce dernier lui ait confié une mission de courtage, alors que la volonté du propriétaire était établie et a été confirmée par un contrat de courtage signé le 05/06/2012, votre plainte étant motivée par le fait que le

vendeur vous avait préalablement confié sans succès la vente desdits terrains, et avoir ainsi inutilement nui ou voulu nuire à votre confrère.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de confraternité, de dignité et de délicatesse et avoir violé les articles 1, 11 et 23 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen des pièces et éléments du dossier de la procédure, et notamment les pièces jointes aux pièces 3 et 4 du dossier, de l'instruction des faits réalisée à l'audience et des débats ensuite tenus à cette même audience que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...);

En effet, d'une part, l'appelé, par ses différents courriels adressés à Madame A., qui semblait de surcroît affectée par une succession difficile, a non seulement bien poursuivi et importuné cette dernière dès lors qu'elle avait contracté avec un autre agent immobilier, mais également dénigré et décrié cet agent immobilier, l'agence C. (...);

De seconde part, il a bien à nouveau tenté de nuire à ce même agent immobilier en dénonçant gratuitement et sans fondement à l'IPI de prétendus manquements déontologiques, accusations qu'il a ensuite contesté avoir adressées à l'IPI, refusant ainsi d'assumer ses agissements constitutifs à nouveau de déloyauté à l'égard de son confrère (...);

Enfin, il a agi de la même manière en dénonçant de mêmes faux manquements dans le chef d'un autre confrère, E., comme cela résulte des pièces annexées à la pièce 4;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de confraternité, de loyauté et de dignité inhérents à la profession d'agent immobilier et il a violé les articles 1, 11 et 23 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 des faits qui, sans présenter une gravité extrême, ne peuvent être ni tolérés, et ce malgré une rude concurrence, ni banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier et / ou de syndic ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'atteinte aux confrères et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- l'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

Compte tenu de ces éléments, à titre exceptionnel, la sanction particulièrement magnanime du blâme seule sera prononcée, la publication de la décision ne devant, pour cette fois, être ordonnée, la Chambre exécutive faisant preuve, mais de manière ultime, de clémence à l'égard de l'appelé afin d'éviter son déclassement professionnel, ce qu'une publication risquerait d'engendrer ;

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 l'appelé F., les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du (...);

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé F., la sanction du **BLÂME** ;