

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 18/09/13

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 799

Collaboration entre agents immobiliers – non respect des accords de collaboration – manquement aux articles 1, 23, 24, 26, 27 et 30 du code de déontologie – sursis à l'exécution de la sanction disciplinaire (art. 19 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier).

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD989 du 26 février 2013 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de trois mois de suspension ;

(...)

Vu les recours introduits par l'assesseur juridique en date du 11 mars 2013 et par l'appelant le 27 mars 2013 ;

(...)

3) Examen des recours

Monsieur (...) a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« *D(...)*

En votre qualité d'agent immobilier agissant tant en votre nom personnel que par le biais de votre société, la S.P.R.L. [X], et ayant collaboré avec la S.A. [Z] au sein de laquelle vous exercez vos activités :

1.

Alors que Madame (...), propriétaire d'une maison sise à (...), avait chargé la S.A. [Z] de la recherche d'un acquéreur et qu'un compromis de vente a été signé à votre intervention le (...), avoir établi à la fin juillet (...), avant vos vacances, un relevé des affaires traitées en juin et juillet (...) sans y mentionner la vente de l'immeuble de Madame (...) et avoir ainsi tu la réalisation de la vente dans le but de toucher vous-même la commission d'agence ;

2.

Avoir fait mentionner, dans le compromis de vente du (...) d'un appartement avec garages et cave sis à (...), appartenant à la S.A. [Q], cliente habituelle de la S.A. [Z], que la vente a été négociée par votre intermédiaire personnel et que vos honoraires de 3 % + TVA du prix de 610.000 € seront pris en charge par le vendeur ;

3.

Avoir ensuite facturé à celui-ci le (...) des honoraires de 22.143 € TVAC, et avoir omis de mentionner cette affaire dans le relevé dont question au grief 1, le tout alors que l'immeuble avait été mis en vente et que les publicités avaient été faites aux frais et au nom de la S.A. [Z] qui aurait donc dû toucher les honoraires tout en vous rétrocédant votre quote-part conventionnelle, avec la circonstance que :

- *après que la S.A. [Z] ait découvert (...) le détournement de sa commission, vous avez reconnu les faits et sollicité le pardon de Madame [V] qui vous a demandé d'établir le relevé des affaires ayant été détournées de la S.A. [Z] ;*
- *vous avez établi le (...) une note de crédit à la S.A. [Q] et remboursé à celle-ci la commission indûment perçue par votre société, la S.P.R.L. [X] ;*

4.

Avoir perçu le (...) une commission de 8.966,10 € TVAC sur la vente d'un appartement sis à (...) alors que la vente de ce bien, également omise dans le relevé visé au grief 1, avait été confiée à la S.A. [Z] qui en a supporté les frais et que vous avez reconnu le (...) devoir rétrocéder à la S.A. [Z] la commission perçue sous déduction de votre quote-part conventionnelle ;

Avoir ainsi manqué gravement à vos devoirs de probité, de dignité et de délicatesse et avoir violé les articles 1, 23, 24, 26, 27 et 30 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 non établi le grief visé sous 1. et en a acquitté Monsieur (...) ;
- dit établis les griefs visés sous 2., 3. et 4. ;
- et prononcé à l'encontre de Monsieur (...) du chef des griefs déclarés établis la sanction de trois mois de suspension ;

Concernant les quatre infractions reprochées à Monsieur (...), la chambre d'appel fait sienne la motivation retenue par la chambre exécutive, en ce qu'elle appréhende parfaitement les circonstances factuelles qui permettent de considérer comme établis les griefs 2 à 4, et comme non établi le grief 1 ;

Au terme de son acte d'appel du 27 mars 2013, Monsieur (...) demande à pouvoir bénéficier des nouvelles mesures de probation dont la nouvelle loi enrichit la procédure ;

La loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, publiée en date du 22 août 2013, est entrée en vigueur le 1er septembre 2013 ;

Aux termes de l'article 19 de cette loi, l'autorité disciplinaire peut notamment imposer par décision motivée de surseoir à l'exécution de la sanction disciplinaire ;

En l'espèce, si les griefs 2 à 4 peuvent être retenus à l'encontre de Monsieur (...), les circonstances de l'exercice de son activité plaident en faveur d'une mesure de sursis pour la sanction disciplinaire qui sera prononcée ;

En effet, si les manquements sont réels au code de déontologie, il n'en reste pas moins qu'en lui permettant de créer sa propre société et de travailler, à titre personnel, dans ses locaux, durant de nombreuses années pour développer sa propre clientèle, la société immobilière [Z] a créé une situation ne pouvant qu'engendrer la détérioration des relations entre parties ;

Consciente de cette situation, cette société, aux dires de Monsieur (...), lui a proposé à trois reprises la signature d'une convention de collaboration, comportant une clause d'exclusivité et de non-concurrence ;

Soucieux de développer sa propre clientèle, Monsieur (...) a refusé de signer pareille convention, ce qui ne pouvait qu'engendrer la détérioration définitive de leurs relations contractuelles ;

Compte tenu de ces circonstances particulières, il y a lieu de faire droit à la demande de Monsieur (...) et de lui accorder un sursis ;

Dans l'appréciation de la sanction, la Chambre d'appel se réfère expressément à la motivation de la chambre exécutive ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement ;

Reçoit l'appel de Monsieur l'Assesseur juridique et le dit non fondé ;

Reçoit l'appel de Monsieur (...) et le déclare partiellement fondé ;

Confirme par conséquent la décision de suspension d'une durée de trois mois à l'égard de Monsieur (...), mais lui accorde un sursis de trois ans quant à l'exécution de cette sanction, conformément à l'article 19 de la loi du 11 février 2013.