

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 27/03/2018

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1528

Courtier – ventes sans certificats PEB ou sans mentionner les indicateurs – ventes sans contrat de courtage - contrat de courtage qui viole plusieurs dispositions de l'AR du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers – manœuvres dolosives pour signer un contrat de courtage - manquement aux articles 1, 8, 9, 12, 17, 44, 52 et 53 du Code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de responsable déontologique de l'agence immobilière (...) (PC1, annexe A13) :

1.

Dans le cadre de la mise en vente de l'immeuble de rapport sis à (...) (PC1, annexe A10.4.), avoir publié sur le site internet de votre agence une annonce indiquant « Immeuble de rapport entièrement rénové équipé d'un chauffage central au gaz » – (...) (PC1, annexe A10.4.) alors que, depuis le (...) :

1.1.

Le (...), vous n'y mentionnez pas les indicateurs PEB issus du certificat PEB ;

1.2.

Le (...), interrogé par l'expert (...) à propos de l'absence de ces mentions relatives au certificat PEB dans cette annonce, vous avez déclaré que cela se justifiait par le fait qu'il s'agit « rez bureau et étage appartement à l'état de gros œuvre fermé sans chauffage », ce qui est en totale contradiction avec l'annonce publiée (PC1, rapport de l'expert page 3/5 et PC 1, annexe A.01) ;

1.3.

Alors que par courriel du (...), l'expert (...) vous a demandé de pouvoir visiter ce bien, avoir d'abord répondu qu'en raison de problèmes de santé, vous transférez sa demande à votre secrétaire ; par courriel du (...), avoir annoncé que le bien ne pouvait être visité en raison du fait que le propriétaire est à l'étranger et que l'agence ne possède pas la clé ; avoir ensuite laissé les deux courriels de (...) des (...) et (...) sans suite, empêchant ainsi l'instruction de ce dossier ; En date du (...), (...) s'est rendu devant le bien et a constaté que le bien n'a fait l'objet d'aucun affichage et semble accessible (PC 1, rapport de l'expert page 4/5, et annexes A16, A17, A19, A20, A21, A22 et A24) ;

1.4.

Vous ne disposez pas de contrat de courtage écrit pour ce bien, comme l'atteste votre réponse du (...) à l'expert (...), suite à sa demande d'obtenir une copie de ce contrat (PC1, annexe 18, PC 1, rapport de l'expert et annexe A15-16) ;

2.

Depuis au moins le (...), avoir publié sur le site de l'agence immobilière une publicité pour la vente d'une maison sise (...) (PC 1, annexe A.10.6) alors que vous ne disposez pas de contrat de courtage écrit pour ce bien, malgré la demande écrite de l'expert (...) du (...) (PC 1, rapport et annexe A15) et son rappel par courriel du (...) (PC 1, annexe 16) :

3.

Avoir publié des annonces de mise en vente de biens en vitrine (pièce A23) et sur le site internet de l'agence immobilière (...), sans disposer du certificat PEB ou, à tout le moins, sans indiquer les mentions du certificat PEB, pour les biens suivants :

3.1. Entre le (...) et le (...), date de l'impression de l'annonce depuis votre site, en ce qui concerne l'immeuble de commerce et d'habitation sis (...) et ce alors que vous disposez du certificat PEB depuis le (...) (PC 1, annexes A.10.3 et PC 1, annexe A.01) ;

3.2. Maison ou Immeuble de rapport sis (...) (PC 1, annexe A.10.7) ; selon votre audition du (...), l'absence d'indication relative au PEB se justifierait par le fait que « le bien n'est plus en vente, il ne devrait plus apparaître dans les annonces » ce qui n'explique pas pour quelle raison lorsqu'il était en vente, l'indication du PEB n'apparaissait pas (PC1, rapport de l'expert page 3/5 et PC 1, annexe A.01) ;

3.3. Maison sans jardin sise (...) (PC 1, annexe A.10.6) ; selon votre audition, l'absence d'indication relative au PEB se justifierait par le fait que le propriétaire refuse de faire dresser le PEB et l'agence refuse de prendre ces frais à sa charge, le contrat de courtage étant non-exclusif alors que vous ne disposez pas de contrat de courtage pour ce bien (PC1, rapport de l'expert page 3/5 et PC 1, annexes A.01 et A16) ;

3.4. Maison plain-pied de 4 chambres sise à (...) (PC 1 annexe A.10.5.) ; selon votre audition, l'absence d'indication relative au PEB se justifierait par le fait que le propriétaire refuse de faire dresser le PEB et l'agence refuse de prendre ces frais à sa charge, le contrat de courtage étant non-exclusif (PC1, rapport de l'expert page 3/5 et PC 1, annexe A.01) ;

4.

Depuis au moins le (...) (PC 1, annexe A18, référence agence 736), utiliser des contrats de courtage qui violent l'arrêté royal du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers :

4.1.

En ne mentionnant pas le prix minimum de vente demandé alors que votre contrat prévoit que « le mandant accepte que le prix d'affichage soit modifié à la baisse ou à la hausse par le mandataire en cours de mandat pour optimiser la communication. », en violation de l'article 2, 1° de l'arrêté royal du 12/01/2007, lequel porte que :

« La mission d'intermédiation fait l'objet d'un contrat écrit. Les clauses de ce contrat d'intermédiaire déterminent :

1° La mission de l'agent immobilier et l'étendue de ses pouvoirs. Celles-ci sont décrites de manière claire et non équivoque sous une seule rubrique du contrat, établissant notamment si la mission de l'agent immobilier comporte la conclusion du contrat au nom et pour le compte du consommateur.

Le cas échéant, une description claire de la possibilité et des limites dans lesquelles l'agent immobilier peut négocier le prix et les conditions dans le cadre de la mission convenue.

En cas de contrats d'intermédiaire de vente ou de location, pour lesquels l'agent immobilier reçoit la mission de négocier le prix ou les conditions de vente ou de location, le prix minimum de vente ou de location demandé et les conditions de vente ou de location sont clairement spécifiés. »

(PC 1, annexes A.08.1, A.08.2, A.08.3, A.08.4, A.08.5, A.08.7, A.08.8, A.08.9, A.08.10, A.11.2., A18 et pièce PC2) ;

4.2.

En mentionnant vos honoraires hors TVA, en violation de l'article article 2, 2° de l'arrêté royal du 12/01/2007, lequel porte que :

« 2° Le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation. Ce tarif est le tarif global, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur. »

(PC 1, annexes A.08.1, A.08.2, A.08.3, A.08.4, A.08.5, A.08.7, A.08.8, A.08.9, A.08.10, A.11.2., A18 et pièce PC2) ;

D(...)

5.

Dans le cadre de la mise en vente d'un bien sis (...), avoir utilisé des manœuvres dolosives en vue d'obtenir le consentement de (...), en lui écrivant ceci :

« (...), nous avons un acheteur pour votre villa dans un budget max de (...) euros. Souhaitez-vous en discuter ? »

Ayant pris contact avec l'agence, il lui fut confirmé qu'un acheteur s'était manifesté mais sous peine de priver l'agence de ses honoraires, il devait signer un mandat exclusif de vente pour obtenir les coordonnées de cet acheteur.

Il est apparu que ce candidat acquéreur n'existait pas en sorte que (...) a postulé la nullité de la convention de courtage qu'il avait signé le (...) avec votre agence ; par son jugement du (...), le Tribunal de Première Instance (...), a estimé que les conditions de cette annulation pour dol étaient réunies (pièce 17 du D5377) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, d'information et de dignité et avoir violé les articles 1, 8, 9, 12, 17, 44, 52 et 53 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 de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...) et repris ci-dessus ;

I. D(...) et D(...) :

1. Il ressort de l'examen du rapport de l'expert (...) du (...) (pièce 1 et annexes A10.4, A.01, A16, A17, A19, A20, A21, A22 et A24) désigné par l'Assesseur juridique que l'appelé a débuté et annoncé la vente d'un bien sis à (...) sans mentionner les indicateurs PEB alors que la réglementation régionale et la situation du bien l'exigeaient, les volontés de son commettant ne pouvant justifier son abstention à cet égard (formalité exigée dans l'intérêt du consommateur et non du vendeur !), ce que l'appelé ne conteste pas invoquant une « erreur », et ensuite tenté, mais vainement, de cacher à l'expert (...) la réalité des choses quant à la nature et à l'accessibilité au bien dans le but d'éviter de plus amples vérifications par ce dernier (griefs 1.1, 1.2, 1.3) ;

2. Il est aussi établi que l'appelé ne disposait respectivement pas de contrats de courtage écrits avant de débiter ses deux missions de vente de biens à (...) pour le même client (pièces 1 et annexes 18 et A15-16), ses prétentions actuelles selon lesquelles il s'agissait d'un co-contractant commerçant n'ayant pas été exposées et développées in tempore non suspecto par l'appelé et n'étant par ailleurs pas démontrées à suffisance à ce stade, les pièces 3 et 4 du dossier de pièces de l'appelé ne permettant pas de s'en convaincre - attestation apparemment rédigée par l'appelé à l'entête de son agence et dont il n'est pas établi qu'elle a été validée et signée par son « commettant » et qui par ailleurs n'atteste nullement que c'est en sa qualité de commerçant que ce dernier vendait ses biens - (grief 1.4 et 2.) ;

3. Il est encore établi que l'appelé a mis en vente d'autres biens, soit 4 immeubles, sans disposer des certificats PEB, ce que l'appelé ne conteste pas et qui atteste en réalité d'une pratique courante dans son chef qui est contraire à l'intérêt du consommateur (grief 3.) ;

4. Ensuite, il est démontré à suffisance par les éléments et pièces repris dans le rapport de l'expert (...) du (...) (V. PC 1, annexes A.08.1, A.08.2, A.08.3, A.08.4, A.08.5, A.08.7, A.08.8, A.08.9, A.08.10, A.11.2., A18 et pièce PC2) que l'appelé a utilisé des conventions de courtage contraires à l'AR du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers en ce qu'elles permettent que le prix d'affichage/d'annonce soit modifié unilatéralement par l'agent immobilier et en ce qu'elles ne mentionnent pas le montant ou le taux des honoraires TVAC (griefs 4.1 et 4.2) ;

II. D(...) :

5. Il est ici reproché à l'appelé d'avoir utilisé ou permis l'utilisation de manœuvres dolosives pour obtenir la conclusion d'une convention de courtage exclusive à son profit ;

Ce grief est établi dans la mesure où l'appelé ou un membre de son agence qu'il était censé diriger et surveiller, a prétendu faussement, et ce pour « allécher » le propriétaire vendeur, et en l'espèce par écrit, qu'il disposait d'un acquéreur pour l'immeuble du vendeur, ce qui s'est avéré par suite, c-à-d après avoir obtenu une mission exclusive, totalement fictif, attitude

trompeuse qui a d'ailleurs conduit le Tribunal de première instance (...) (pièce 17), a annulé pour dol la convention de courtage par jugement du (...) (grief 5.) ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de loyauté, de délicatesse, d'information et de dignité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 8, 9, 12, 17, 44, 52 et 53 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 peu scrupuleux commis et qui ne peuvent être ni banalisés, ni tolérés ;
- 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 ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les consommateurs ;
- l'atteinte aux confrères et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;
- le manque manifeste de transparence dont il a fait preuve ;
- le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- l'espoir de prise de conscience et d'amendement dans son chef ;

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la suspension d'une durée d'un an, 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 l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du (...) et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ces griefs réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE D'UN AN** ;

Dit qu'il sera **sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit neuf mois, et ce durant cinq ans** à compter de la date de la présente décision ;

Dit que les **trois mois de suspension** restant à exécuter le seront **du (...) au (...)** inclus ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période ;

(...)