

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

**Date : 16/09/2016**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1386**

**Courtier – garantie transférée tardivement au notaire instrumentant – prélèvement des honoraires sur une garantie – saisie judiciaire - créanciers privilégiés – compensation impossible - devoirs de délicatesse et de probité - manquement aux articles 28, 29, 30 et 31 du Code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

*« En votre qualité de responsable déontologique de l'agence (...), chargée, suivant convention du (...), par Monsieur et Madame (...) de trouver un acquéreur de leur bien sis à Bruxelles, rue (...), »*

*Après :*

- *avoir fait signer un compromis de vente par vos commettants et par un acquéreur ;*
- *avoir perçu une garantie de 22.500 € devant être placée sur un compte rubriqué à l'étude du notaire de l'acquéreur ;*
- *avoir appris que le notaire (...), d'abord chargé de vendre publiquement l'immeuble précité, avait été autorisé par le juge des saisies à le vendre de gré à gré ;*

*avoir conservé entre vos mains la garantie et ne l'avoir finalement transférée au notaire du vendeur que sous déduction de vos honoraires contractuels de 15.790,50 € que vous avez conservés, et avoir ainsi privilégié vos propres intérêts au détriment de ceux du créancier saisissant et de vos commettants.*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, dignité et délicatesse ainsi qu'aux articles 28 à 31 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 (...), sous réserve de la précision suivante ;

Il est reproché à l'appelé d'avoir, dans le cadre d'une convention de courtage du (...), perçu et conservé le montant d'une garantie de 22.500,00€ versée par le candidat-acquéreur alors qu'elle devait être placée sur un compte rubriqué de l'étude du notaire de l'acquéreur ainsi que de n'avoir transféré cette garantie qu'en partie, soit sous déduction de ses honoraires

(15.790,50€), et d'avoir en agissant de la sorte privilégié ses propres intérêts au détriment du créancier et de ses commettants ;

L'appelé reconnaît avoir gardé la garantie et ne pas l'avoir versée de suite au notaire de l'acquéreur, mais conteste avoir agi de la sorte pour privilégier ses intérêts, prétentions et dénégations qui ne résistent toutefois pas à l'analyse des éléments du dossier ;

En effet, il ressort de l'examen du compromis de vente signé le (...) par l'entremise de l'appelé, que la **garantie** versée par l'acquéreur à l'appelé devait être « consignée » chez le notaire de la partie acquéreuse et placée au nom de cette celle-ci sur un compte rubriqué jusqu'à la signature de l'acte authentique, ce qu'il n'a incontestablement pas fait puisqu'il a conservé ce montant pendant environ 11 mois (de (...) à (...)) !;

Sur le plan juridique, la **garantie** se définit comme le montant remis par l'acquéreur à titre de sureté de la bonne exécution de ses obligations contractuelles et elle ne constitue pas une avance sur le prix d'acquisition, soit un **acompte**, en manière telle que ce montant reste la propriété de l'acquéreur et que l'agent immobilier ne peut en aucun cas percevoir directement ses honoraires sur ce montant, ce que l'appelé ne pouvait ignorer en qualité de professionnel de l'immobilier ;

Ni un droit de rétention de cette garantie, ni le mécanisme de la compensation ne pouvaient dès lors être appliqué et/ou invoqué par l'appelé dont l'attitude contraire aux principes juridiques élémentaires applicables à l'exercice de la profession démontre en réalité dans son chef une volonté de privilégier ses intérêts au détriment notamment et surtout du ou des créanciers privilégiés alors qu'il lui appartenait impérativement et exclusivement de remettre l'intégralité de cette garantie au notaire de l'acquéreur comme conventionnellement prévu dans le compromis et de solliciter ensuite de ses commettants le paiement de sa commission lorsqu'elle était devenue exigible ;

Enfin, une fois informé que l'immeuble faisait l'objet d'une procédure de saisie judiciaire, ce qui semble avoir été le cas à tout le moins courant juillet (...) (v. échange de courriels entre le notaire chargé de la vente forcée et l'appelé – annexes à la pièce 6), il lui appartenait de remettre le montant de garantie dans son intégralité au notaire instrumentant la vente forcée, et ce après avoir sollicité les renseignements et pièces complémentaires justifiant la demande du notaire et avisé ses commettants, ce à quoi il n'a pas non plus procédé, comportement qui démontre encore une fois sa volonté de percevoir à tout prix ses honoraires au préjudice notamment du ou des créanciers privilégiés ;

Les faits et griefs sont donc bien établis dans le chef de l'appelé ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse et de professionnalisme, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 28 à 31 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 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 et /ou de syndic ;
- 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 général ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour le ou les créanciers ;
- l'atteinte à la réputation de la profession d'agent immobilier et partant aux confrères;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- le fait que l'appelé n'a pas régularisé la situation ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef 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 de 2 mois, 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, dans le chef 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 DE 2 MOIS S'ECOULANT DU (...) AU (...) INCLUS** ;

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

(...)