

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

**Date : 05/07/2021**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1883**

**Agent immobilier intermédiaire – publicité – renseignements urbanistiques – contrat de courtage non conforme à la réglementation – manquements aux devoirs d'information, loyauté, transparence et probité et violation aux articles 1, 12 et 20 du Code de déontologie**

Texte :

(...)

« **D(...)**

*En votre qualité de responsable déontologique de l'agence (...),*

**1.**

**a)**

*Être resté en défaut d'indiquer, sans équivoque, dans la publicité relative à la vente d'un bien sis à (...), que le bien n'était pas libre d'occupation, les candidats acquéreurs l'ayant appris après remise de leur offre (annonce : annexe 4 pièce 3) ;*

**b)**

*Avoir mis ce bien en vente sans disposer de tous les documents urbanistiques et sans avertir les candidats acquéreurs des différentes infractions affectant celui-ci, étant vous-même dans l'ignorance de celles-ci comme cela ressort de votre e-mail du 5/06/2020 (pièce 6) ;*

*Avec la circonstance aggravante que suite à la demande de résiliation de l'offre d'achat des candidats-acquéreurs, vous avez fait pression sur ceux-ci afin que la vente aboutisse (annexes 1 et 2 pièce 3).*

**2.**

*Le 10/10/2019, avoir fait signer à vos commettants une convention de courtage qui viole l'article 20 du Code de déontologie ainsi que l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, notamment (pièce 8):*

- *Adresse de signature incomplète ;*
- *Clause de prolongation tacite non complétée ;*
- *Clause de rétractation de 7 jours alors qu'il doit s'agir de 14 jours calendrier lorsque le contrat est signé hors agence ;*
- *Honoraires stipulés peu clairs (pourcentage ou forfait ?).*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, loyauté, transparence et probité ainsi qu'aux articles 1, 12, 20 et 55 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 partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 24/02/2021 ;

Grief 1a : Le grief est contesté et n'est pas établi à suffisance de droit. Le doute doit bénéficier à l'appelé. Ce grief ne sera donc pas retenu à son encontre.

Grief 1b : Quoiqu'il soit contesté, ce grief demeure établi. Il appartient à l'agent immobilier, lorsqu'il constitue son dossier de vente, de vérifier la situation urbanistique du bien (article 12 du Code de Déontologie). Il lui appartient également de vérifier le respect du COBAC.

Grief 2 : Etabli et non contesté.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs d'information, loyauté, transparence et probité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 12 et 20 du Code de déontologie.

(...)

### PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

**Déclare** les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;

**Dit** non établi à suffisance le grief visé sous 1a et en acquitte l'appelé (...) au bénéfice du doute ;

En conséquence, **dit** établis dans le chef de l'appelé (...), les autres griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 24/02/2021 et repris ci-dessus ;

**Prononce**, du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 8 JOURS** ;

Dit qu'il sera sursis à l'exécution de la totalité de cette sanction, soit 8 jours, et ce durant 3 ans à compter de la date de la présente décision,

(...)