

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 20/01/2022

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1917

Agent immobilier intermédiaire – courtier – logo trompeur – investisseur – publicité ambiguë – conflit d'intérêt - antécédents disciplinaires

« D(...) »

En mars 2021, avoir diffusé des publicités :

1. *En faisant usage d'un faux logo de l'IPI (pièce 3) ;*
2. *En faisant état d'une démarche d'achat à titre personnel pour ensuite mentionner une éventuelle intervention en qualité « d'intermédiaire commercial » « en fonction du prix », ce qui :*

2.1. laisse craindre une estimation ne correspondant pas à la juste valeur du bien (articles 23, 46, 47 et 65 du Code de déontologie) ;

2.2. et viole l'article 39 du Code de déontologie qui prévoit que l'agent immobilier doit éviter tout conflit d'intérêts et « indiquera sans équivoque à un commettant potentiel s'il intervient comme agent immobilier ou en une autre qualité (...) » ;

Et ce alors que par courrier du 31/08/2018, l'assesseur juridique vous reprochait déjà une publicité litigieuse suite à la plainte d'un confrère (pièce 8) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, de probité, de transparence et de confraternité et avoir violé les articles 1, 23, 39, 46, 47 et 65 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018).

Avec la circonstance que, par sa sentence :

- ***Du (...) /2012, la Chambre d'appel vous a infligé la sanction d'un mois de suspension (pièce 7.3.) ;***
- ***Du (...) /2014, la Chambre exécutive vous a infligé la sanction d'une suspension de 4 mois avec sursis partiel de 2 mois (pièce 7.1.)***
- ***Du (...) /2021, la Chambre d'appel vous a infligé la sanction d'une suspension de 6 mois avec sursis partiel de 3 mois ainsi que l'obligation de suivre 30h de formation pour le 08/06/2022 (pièce 7bis) ; »***

(...)

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 03/09/2021 ;

D(...)

Le grief 1 n'est pas établi à suffisance de droit en ce que le logo créé et utilisé par Monsieur (...) ne peut être qualifié de « faux » au sens de la loi. Il est par contre regrettable que ce logo puisse prêter à confusion quant à la qualité de Monsieur (...).

Il est instamment recommandé à Monsieur (...) de modifier son logo de manière à ce qu'aucune confusion ne puisse être faite entre sa qualité d'agent immobilier agréé IPI et celle d'organe de cet institut. En l'espèce, son numéro IPI apparaît de manière marginale, en petits caractères, alors qu'à première lecture, le logo peut laisser à penser que Monsieur (...) écrit en qualité de représentant de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Le grief 2 est établi et particulièrement grave.

Monsieur (...) a reconnu lors de l'audience que le document incriminé ne constitue pas une offre d'achat mais une publicité.

Le but à peine dissimulé de cette publicité est d'obtenir la signature d'une convention de courtage.

Le courriel adressé par Monsieur (...) à l'Assesseur juridique, le 07/04/2021, constitue un modèle d'hypocrisie.

Monsieur (...) prétend qu'il achète en qualité d'investisseur.

Il ne formule cependant aucune offre précise d'achat, aucune offre de prix.

A l'inverse, il offre de venir expertiser gratuitement l'immeuble, tout en précisant que : « *en fonction du prix, je deviendrai propriétaire ou votre intermédiaire commercial* ».

Ce faisant, Monsieur (...) viole à l'évidence :

- L'article 39 alinéa 2 du code de déontologie qui stipule que l'agent immobilier « *indiquera sans équivoque à un commettant potentiel s'il intervient comme agent immobilier ou en une autre qualité* », alors qu'en l'espèce, Monsieur (...) se présente comme candidat investisseur ET candidat « *intermédiaire commercial* ».
- L'article 65 du code de déontologie qui stipule que l'agent immobilier « *ne peut stipuler de mode de détermination de ses honoraires qui crée une situation de conflit entre ses intérêts et ceux de son commettant,..* » alors qu'en l'espèce, Monsieur (...) offre d'expertiser gratuitement un bien pour ensuite définir en fonction du prix qu'il fixera s'il se porte acquéreur du bien ou s'il propose la signature d'une convention de courtage.

Dans les deux hypothèses, le conflit d'intérêt est manifeste : soit le prix peut être sous-estimé et cela sert la potentielle qualité d'investisseur de Monsieur (...), soit le prix peut être surestimé et cela sert la potentielle qualité de courtier de Monsieur (...) en tirant à la hausse le montant de sa commission.

Il est rappelé que, pour que le conflit d'intérêt soit établi, l'apparence suffit.

Le fait que Monsieur (...) lie la qualité de son intervention « *en fonction du prix* ».qu'il aurait lui-même déterminé, confirme en l'espèce, si besoin en était, le conflit d'intérêt et le fait qu'il précise qu'il ne deviendrait intermédiaire commercial qu'avec l'accord du prospect, ce qui est une évidence, n'enlève strictement rien au caractère répréhensible de sa démarche.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs d'information, de probité, de transparence et de confraternité, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 23, 39, 46, 47 et 65 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018).

(...)

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 Jean (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 03/09/2021 et repris ci-dessus ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé Jean (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 3 MOIS S'ECOULANT DU 16/03/2022 AU 15/06/2022 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 ;

(...)