

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 06/09/2022

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1977

Agent immobilier intermédiaire – courtier – propos inappropriés, déplacés et médisants et – harcèlement et intimidation - mauvaise utilisation du compte de tiers - prélèvements non justifiés ni autorisés - publicités sans PEB – contrats non conformes - absence de mention du lieu exact de signature de la convention – utilisation de l'outil « cadastrfinder » à des fins de prospection

Texte :

(...)

« D(...) »

1.

Entre le 27/08/2020 2020 et le 24/05/2021, avoir eu une attitude agressive et peu discrète envers le bourgmestre de la commune de (...), que vous avez dénigré sur les réseaux sociaux en avril 2021, dans un mail du 27/08/2020 et dans un courrier du 24/05/2021 adressé au service d'urbanisme de sa commune et à lui en copie ; le fait que vous ne soyez pas d'accord avec sa politique ne justifiant pas vos actes, indignes de ceux que l'on peut attendre d'un professionnel :

(...)

Avec les circonstances que :

- *Lors de votre audition, vous avez déclaré à l'expert que vous confirmez vos propos que vous ne les regrettez pas (**rapport de l'expert page 4, pièce 1 du (...)**) ;*
- *Le 17/12/2020, vous avez écrit à Monsieur (...), locataire du bien que vous veniez d'acheter, qu'une enquête de salubrité avait été lancée pour ce bien en sorte que vous étiez prêt à payer 500 € s'il quittait volontairement le bien pour le 31/01/2021 au lieu du 31/03/2021 alors qu'à cette date, aucune enquête n'avait été lancée, ni par la commune ni la Région (**pièce 3 du (...)**) ;*
- *Vous avez mené une enquête pour retrouver le gestionnaire du blog de la vie communale et vous l'avez interpellé directement téléphoniquement (**pièce 3 du (...)**) ;*

(...)

(articles 1 et 34 du Code de déontologie) ;

D(...)

En votre qualité d'administrateur et responsable déontologique de la SRL (...) (annexe A11)

2.

Entre au moins le 10/12/2020 et le 19/05/2021, date des extraits bancaires communiqués, avoir utilisé inadéquatement le compte de tiers (...) en retirant très régulièrement des sommes de manière non transparente, comme listé par l'expert (dossier D(...), pièces 1 et 3 et annexe A07), avec comme finalité, selon votre explication écrite du 14/12/2021 (pièce 3), le remboursement de prêts octroyés, et ce en violation de l'article 3 de la directive déontologique relative au compte de tiers :

(...)

(articles 29, 30 et 66 du nouveau Code de déontologie approuvé par A.R. du 29/06/2018, entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier et l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier) ;

3.

En septembre 2021, avoir omis d'indiquer sur les annonces affichées dans la vitrine de l'agence (environ 40 selon le rapport de l'expert) les mentions PEB obligatoires (pièce 1, page 2) et pour cinq biens sélectionnés par l'expert, les mentions sont incomplètes ou incorrectes, ce que vous avez reconnu par mail du 21/01/2022 (rapport de l'expert page 3, pièce 1 du (...) et annexes A14, A15, A15.2, A16, A17, et A25.2) ;

(article 1 du Code de déontologie et article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments) ;

4.

Pour douze biens choisis par l'expert, avoir laissé vos commettants signer des conventions de courtage qui violent l'article 2,10° de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers en ce que ces contrats ne contiennent pas l'adresse exacte de l'endroit où le contrat est conclu, laquelle doit être mentionnée manuscritement par le consommateur (rapport de l'expert page 3, pièce 1 du (...) et annexes A14.1, A15.1, A16.1, A17.1, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25.1 et A26.1) ;

5.

Entre au moins le 30/12/2021 et le 10/02/2022, en votre qualité d'agent immobilier, avoir utilisé, pour deux biens, l'outil "Cadastrfinder" sans avoir obtenu l'accord écrit et préalable du propriétaire du bien de recueillir les renseignements cadastraux pour son bien faisant l'objet de votre mission de vente ou de location avec lui,

alors que :

- le logiciel « Cadastrefinder » ne peut jamais être utilisé à des fins de prospection ni d'expertise

-et que vous avez accepté les huit conditions générales d'utilisation de cet outil avant chaque nouvelle recherche :

- Recherche (...) du 30/12/2021 :

réfèrece cadastrale (...): vous êtes mandaté par l'acquéreur et non par le propriétaire du bien

- Recherche (...) du 10/01/2022 :

réfèrece cadastrale (...): vous n'avez prévenu le propriétaire que le 09/03/2022, après que l'IPI vous ait interrogé, que vous aviez fait une recherche sur son bien le 10/01/2022 et ce alors que dans son contrat, la case « non » est cochée pour la demande de recherche cadastrale (pièce 6.3. ; point 2.6. du contrat) ;

(articles 1 et 7 du Code de déontologie) (pièces 5, 7, 8, 9, 10 et 11) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de prudence, de discrétion, de transparence et d'information et avoir violé :

- les articles 1, 7, 29, 30, 34 et 66 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;

- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;

- l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;

- l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;

- l'article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ; »

(...)

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 au cours de laquelle les griefs ont été reconnus et/ou non formellement contestés 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 22/03/2022 ;

1. Le grief libellé sous 1 se rapporte à la tenue par l'appelé, à plusieurs reprises (4) entre le mois d'août 2020 et le mois de mai 2021, de propos dénigrants à l'égard de (...), et ce par mail adressé directement à ce dernier, par écrits sur les réseaux sociaux et par courrier adressé au service de l'urbanisme de la commune de (...) dont le précité est le bourgmestre ;

Il ressort de la simple lecture des courriels et courrier dont le texte est repris en grande partie dans le libellé du grief, que ce dernier est établi dans la mesure où les contenus de ceux-ci rendus quasi tous publics par leur large diffusion via les réseaux sociaux et au sein de l'administration dirigée par (...), sont non seulement inappropriés et déplacés, mais aussi médisants et outrageants, (...)

Quant aux autres circonstances, elles sont bien avérées à l'examen des pièces du dossier (v. pièces 3-A28, 1-A03 et -A27 et 10), comportement relevant de l'intimidation et du harcèlement vu la nature des propos infondés et des agissements inadaptés de l'appelé,

d'abord à l'égard du locataire et ensuite à l'encontre du gestionnaire du blog de la vie de la commune (...), comportements qui ne sont pas inédits dans son chef (v. pièce 10 du (...)) ;

2. Le grief repris sous 2 concerne une utilisation inadéquate de son compte de tiers entre décembre 2020 et mai 2021 ;

Ce grief, au demeurant non contesté par l'appelé, est établi comme il ressort du relevé effectué par l'Expert lors de son examen des opérations effectuées au départ du compte de tiers ; en effet, l'appelé a effectués des opérations irrégulières de transferts de fonds vers le compte professionnel de son agence et vers le compte d'une entreprise de terrassement, s'agissant de prélèvements non justifiés ni autorisés et à des fins sans rapport avec la mission, de parties d'acomptes déposés par des tiers, le fait que l'appelé ait prêté de l'argent à des clients comme il l'a expliqué à l'audience sans toutefois le démontrer par des pièces probantes, pratique du reste particulièrement curieuse et singulière pour un agent immobilier dont le rôle est celui d'un intermédiaire entre un vendeur et un acheteur dans le cadre de la vente d'un bien immobilier et celui qu'il n'y aurait aucun préjudicié, ne pouvant en aucune manière justifier les transferts qu'il a opérés à son profit au détriment éventuel de créanciers privilégiés ou placés en meilleur rang que lui ;

3. Le grief visé sous 3 est relatif au défaut d'indiquer dans les annonces publicitaires de biens les mentions PEB de ces derniers ;

Ce grief, non contesté non plus, est établi comme il ressort des pièces vantées dans la convocation et auxquelles la Chambre renvoie ici formellement ;

4. Il en est de même pour le grief 4, également non contesté, relatif au défaut d'usage dans les contrats de courtage de certaines mentions qui doivent être écrite de la main du consommateur, à savoir ici l'adresse exacte du lieu de conclusion du contrat, obligation qui a pour but de protéger notamment le consommateur au regard de son droit de rétractation ;

5. Le grief 5 reproche à l'appelé d'avoir utilisé à deux reprises l'outil « Cadastrefinder » sans l'accord des deux propriétaires des biens concernés ;

L'appelé en reconnaît la matérialité, mais invoque une erreur ;

Outre qu'une erreur ne peut justifier ces recherches, il est assez singulier de relever que cette consultation s'est répétée à deux reprises et après que l'appelé ait accepté les huit conditions d'utilisation de cet outil avant d'avoir accès aux données, ce qui démontre à suffisance qu'il ne peut s'agir d'erreurs, mais bien de recherches délibérées et précises, commises dans le but d'obtenir, en dehors de toute mission formelle de courtage, des informations protégées ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de réserve, de transparence, de respect de la vie privée d'autrui, de discrétion et d'information, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé :

- les articles 1, 7, 29, 30, 34 et 66 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;
- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier ;
- l'article 21/2 § 1^{er} à §6 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;

- l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;
- l'article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;

(...)

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 (...) , tous les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 22/03/2022 et repris ci-dessus, et ce sauf la circonstance visée sous le premier tiret du grief visé sous 1 qui est écartée ;

Prononce, du chef des griefs 1, 2, 3, 4 et 5 réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 3 MOIS** ;

Dit toutefois qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit deux mois, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision.

Dit que le mois de suspension restant à exécuter le sera du **01/11/2022 au 30/11/2022 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 ;

(...)