

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

**Date : 26/01/2010**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD434**

**Publicité en vue de la vente diffusée après la fin de la mission – prix de vente annoncé inférieur à celui convenu avec le commettant – réclamation d'indemnités indues – pressions exercées sur le commettant – absence de réponses aux communications du commettant – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 10, 11, 17, 27 et 44 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

*« Après avoir vu confier à votre agence X., par contrat du 11 janvier 2008, une mission exclusive de vente de l'immeuble sis à (...) appartenant à Madame L. ayant mandaté sa fille, Mademoiselle D., et après que celle-ci ait mis fin à ladite mission exclusive par courrier recommandé du 26 novembre 2008 :*

- a. Avoir continué à diffuser de la publicité pour l'immeuble précité après la fin de votre contrat, notamment sur le site de votre agence ou sur Immoweb, et cela malgré les demandes répétées de votre commettante ou de ses mandataires.*
- b. Avoir en outre annoncé le bien de votre commettante au prix de 129.495 € alors que votre contrat de courtage stipulait un prix minimum à annoncer de 149.500€ et qu'après la rupture de ce contrat, vous étiez avisé de ce que le bien était annoncé par d'autres agences avec la mention « offre à partir de 135.000 € » .*
- c. Avoir tenté, notamment par votre courrier recommandé du 3 décembre 2008, d'obtenir de votre commettante une indemnité qualifiée de « forfaitaire et administrative » pour vos déplacements alors que, pendant la durée de votre contrat, vous n'avez pas vendu son immeuble et qu'aucune rémunération ne vous était due dans ce cas.*
- d. Avoir fait pression sur votre commettant pour que, malgré la rupture de votre contrat, vous puissiez continuer à commercialiser son bien.*
- e. Avoir omis de répondre aux diverses communications écrites et téléphoniques de votre commettante et de ses représentants.*
- f. Avoir omis de réagir aux demandes des 4 mars 2009 et 20 mai 2009 du Secrétariat de la Chambre exécutive et de son assesseur juridique.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de dignité, de délicatesse, de diligence et de déférence envers les organes de l'Institut et avoir violé les articles 1, 10, 11, 17, 27 et 44 du Code de Déontologie. »*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Malgré les dénégations de l'appelé peu convaincantes et à tout le moins non justifiées par pièces, il résulte des éléments et pièces du dossier, de l'instruction faite à l'audience du 22 septembre 2009 et des débats tenus à celle-ci, que les griefs à lui reprochés sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans sa convocation du 18 août 2009 ;

En effet, l'appelé, après rupture de la convention de courtage à l'initiative de sa commettante et malgré les demandes ultérieures de cette dernière ou de sa mandataire, a poursuivi la commercialisation du bien et ce notamment à un prix inférieur à ce qui avait été précédemment convenu et a ensuite tant essayé, alors qu'il n'avait pas accompli sa mission, d'obtenir une indemnité illégitime que d'influencer insidieusement sa mandante âgée dans le but de reprendre la commercialisation du même bien ;

Il s'est également ensuite abstenu de répondre tant aux communications notamment écrites de sa commettante qu'aux demandes du secrétariat de la Chambre et de l'Assesseur juridique des 4 mars et 20 mai 2009 à propos des faits ;

Enfin, alors que l'appelé avait été autorisé à déposer des pièces complémentaires, selon lui justificatives, concernant les griefs b. et f., il s'est abstenu de le faire à l'audience prévue à cet effet, soit celle du 27 octobre 2009, ce qui atteste encore du caractère peu crédible de ses contestations ;

En se comportant de la sorte, l'appelé a non seulement porté atteinte à l'image de la profession mais a également manqué, de manière générale, à ses devoirs de délicatesse, de dignité, de loyauté, de probité, de diligence et de déférence envers les organes de l'Institut, devoirs inhérents à la profession d'agent immobilier et a commis, de manière plus particulière, des manquements aux articles 1, 10, 11, 17, 27 et 44 du code de déontologie approuvé par A.R. du 27/09/2006 et entré en vigueur le 17 décembre 2006;

Concernant la sanction, la Chambre tiendra compte de la nature et de la gravité intrinsèque de son comportement, de l'absence d'antécédent disciplinaire et de l'espoir d'amendement dans son chef ainsi que de l'impérieuse nécessité tant de lui faire prendre conscience de son obligation de respecter les règles les plus élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier que d'empêcher la réitération de pareils agissements dans son chef en manière telle qu'une suspension d'une durée réduite de 15 jours paraît suffire ;

**PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'exécution française,

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables ;

Dit établis, tels que libellés par l'Assesseur juridique, les griefs reprochés à Monsieur (...);

Décide de lui appliquer la sanction de la **suspension pour une durée de quinze jours** avec prise d'effet le jour où la présente décision n'est plus susceptible de recours ;