

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 26/10/2011

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 696

Mission de vente – non rétrocession d'un acompte aux candidats acquéreurs alors que la vente n'a pas été finalisée – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 29 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelante de la décision disciplinaire n° DD559 du 26 avril 2011 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire d'un mois de suspension ;

(...)

3) Examen du recours

L'appelante a été poursuivie devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« (...)

Dans le cadre d'une mission de vente d'un appartement sis (...) appartenant à Monsieur X., vendeur :

- 1. N'avoir pas, depuis le (...), date de la lettre de mise en demeure du conseil de Monsieur et Madame Z., candidats acquéreurs, remis ou transféré la somme de 10.000€ perçue à titre d'acompte le (...) pour l'acquisition d'un appartement, alors que la vente n'a pas été finalisée en raison de circonstances dépendant uniquement d'un manquement du vendeur.*
- 2. Avoir négligé, nonobstant notamment les courriers des 22/01/2010 et 15/03/2010 et mail du 10/05/2010 de l'I.P.I., de transmettre aux organes compétents de l'Institut toutes les informations et tous les documents qui vous ont été demandés pour permettre à ces organes d'exercer leurs compétences légales.*

Avec la circonstance que par sa décision n° 642, du 7 décembre 2010, la Chambre d'appel vous a infligé la sanction d'une suspension d'une durée de trois mois et que, par décisions DD121 du 25 juin 2002 et DD077 du 17 janvier 2001, la Chambre exécutive vous a infligé la sanction du blâme.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence et de probité ainsi qu'aux articles 29 et 44 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a dit ces griefs établis et prononcé à l'encontre de l'appelante la sanction de la suspension pour une durée d'un mois ;

Il résulte de l'examen du dossier par la Chambre d'appel que les griefs retenus par la Chambre exécutive sont restés établis ;

En effet, comme le fait pertinemment remarquer le Tribunal de première Instance de (...) dans sa décision du (...), d'une part, l'appelante n'avait pas l'accord de son commettant pour prélever ou conserver, à titre de rémunération, la somme litigieuse et, d'autre part, « [l'appelante] *ne peut se prévaloir des termes de la convention puisqu'elle l'a soumise à son client en violant ses obligations et en commettant une faute professionnelle* » ;

La pratique de l'appelante contraire à ses obligations déontologiques et plus particulièrement à l'article 65 du code de déontologie, lequel interdit de stipuler des honoraires correspondant au surplus entre le montant initialement convenu avec son commettant et celui effectivement obtenu de la transaction faisant l'objet de sa mission, s'est affichée durant une longue période ;

Dans sa décision du 07 décembre 2010, la présente Chambre d'appel relevait dans le cadre de faits similaires reprochés à l'appelante : « *Relativement à la sanction, la Chambre d'appel tiendra notamment compte de la gravité du comportement de l'appelante se complaisant, nonobstant les poursuites antérieures visant des faits de même nature, dans une attitude de refus d'adapter son mode de fonctionnement en conséquence ;*

Cette obstination est de nature à porter atteinte à l'image de l'agent immobilier et à la légitime confiance que doit attendre le public d'une profession réglementée, plus particulièrement quant à la transparence de l'intervention ;

La Chambre d'appel, espérant l'amendement de l'appelante traduit par l'adoption actuelle d'une convention enfin non ambiguë et soucieuse de limiter les effets de la sanction sur l'activité professionnelle de l'appelante et de ses collaborateurs, limitera la période de suspension à trois mois » ;

Les griefs articulés à l'encontre de l'appelante dans la présente cause s'inscrivent durant la même période infractionnelle que les faits ayant fait l'objet de la décision précitée ;

Partant, dans l'intérêt d'une bonne justice, la Chambre d'appel estime devoir tenir compte de la sanction déjà prononcée et limiter la sanction dans le cadre de la présente cause à huit jours de suspension ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement;

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé ;

Confirme la décision entreprise sous la seule émendation que la sanction est ramenée à **huit jours de suspension** ;