

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

**Date : 21/02/2017**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1420**

**Courtier – pas de mission – pas de contrat écrit – publicité erronée – manque de confraternité - manquement aux articles 1, 3, 12, 13 et 48 du Code de déontologie.**

Texte :

(...)

« **D** (...) »

*« En votre qualité de gérant de la SPRL (...),*

*Avoir mis en vente sur le site « immoweb », en décembre (...), au prix de 548.000 €, une maison sise à (...), appartenant à Madame (...), que vous avez présentée sur internet, avec de nombreuses photos estampillées du logo de votre agence et avec la mention que la maison comportait 3 chambres à coucher, et cela sans que la propriétaire vous ait donné une mission de courtage et a fortiori sans qu'un contrat écrit ait été signé, et ce alors que la maison comportait en réalité 5 chambres à coucher, et que les photos que vous avez diffusées sont celles publiées sur le site de la venderesse et ne vous appartenaient pas, en telle sorte que vous avez mis en vente un immeuble dont vous ne connaissiez pas les caractéristiques et dont vous ne saviez pas si sa commercialisation était par ailleurs confiée à un ou plusieurs de vos confrères*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité et délicatesse ainsi qu'aux articles 1, 3, 12, 13 et 48 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 au cours de laquelle l'appelé a reconnu en partie leur matérialité et des débats tenus à celle-ci, que le grief reproché à l'appelé est établi tel que libellé par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...);

En effet, aucun contrat écrit n'a été établi alors que l'appelé a entamé et poursuivi une mission de vente d'une maison sise à (...), le fait que la partie venderesse n'aurait pas souhaité signer un contrat, ce qui n'est nullement établi, étant bien évidemment sans incidence sur les obligations légales et déontologiques qui, au demeurant d'ailleurs élémentaires, s'imposent à tous les agents immobiliers ;

En se comportant comme visé au grief retenu, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité et délicatesse, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 3, 12, 13 et 48 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

#### **IV. DE LA SANCTION :**

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature des faits qui ne peuvent être banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelé de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier courtier et /ou de syndic ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'atteinte aux confrères et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- le manque manifeste de professionnalisme ;
- le caractère isolé des faits ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé ;
- l'espoir de prise de conscience et d'amendement dans son chef ;
- la nécessité d'éviter son déclassement professionnel ;

Compte tenu de ces éléments, de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction du blâme sera seule prononcée ;

#### **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 établi, à charge de l'appelé (...), le grief à lui reproché tel que libellé dans la convocation du (...) et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ce grief, la sanction du **BLÂME** ;

(...)