

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 07/12/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 642

Contrat de courtage – honoraires correspondant au surplus par rapport au prix demandé par le client – manquement à l'article 65 du code de déontologie – antécédents disciplinaires – sanction antérieure.

Texte :

(...)

Appelante de la décision disciplinaire n° DD486 du 22 juin 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de douze mois de suspension ;

(...)

3) Examen du recours

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

« [1]

Entre le 03/12/2003 et le 11/03/2009, date de l'adoption du nouveau contrat, alors que l'illégalité lui avait été signalée à plusieurs reprises et qu'elle a été condamnée le 22 février 2002 à un blâme et qu'une plainte n'a pas fait l'objet d'une sanction en date du 25 juin 2006, avoir calculé des honoraires sur le surplus par rapport au prix demandé par le client.

[2]

Avoir attendu d'être assignée en référé pour répondre au conseil des acquéreurs potentiels du bien, dont la mise en vente lui était confiée, que leur offre n'avait pas été prise en considération, sans qu'elle ait fait l'objet d'un document écrit, selon elle et alors qu'elle avait reçu des lettres précises des candidats acquéreurs et de leur avocat (...).

Etre demeurée en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement depuis le 1/03/1995 ou à tout le moins être restée en défaut de produire la preuve d'une couverture depuis cette date et ce malgré la demande expresse de l'assesseur juridique du 9 octobre 2009.

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, 5, 32, 44 et 65 du Code de Déontologie.

[3]

Avoir (...) fait signer par (...), la veille d'une décision de mise sous médiation de dettes, un contrat de mise en vente de leur immeuble « stipulant que « l'honoraire (de l'agent immobilier) consistera en la différence entre le prix de vente obtenu et le prix de vente demandé par le client) avec un minimum de 1.250 € TVAC.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de dignité, de délicatesse et de diligence envers les organes de l'Institut et avoir violé l'article 65 du Code de Déontologie. »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que ces griefs étaient établis et justifiaient la sanction disciplinaire de douze mois de suspension ;

Relativement au grief repris sous [1], la Chambre d'appel se doit de constater que ce manquement reste établi ;

C'est avec pertinence que la Chambre exécutive a rappelé à l'appelante le devoir de clarté et de transparence s'imposant à l'agent immobilier dans le cadre de ses relations avec le client ;

Il n'est pas contestable que l'appelante, nonobstant la circonstance que son comportement ait été stigmatisé par une première décision disciplinaire du 25 juin 2002 lui infligeant la sanction du blâme notamment pour des faits similaires, n'a pas modifié son mode de fonctionnement ;

Elle a d'ailleurs reconnu l'utilisation de la convention litigieuse jusque mars 2009 (courrier du 11 mars 2009 et informations du rapporteur du 19 janvier 2009) ;

Le grief sous [3] relatif à une convention tracée le (...), n'est qu'une illustration du comportement persistant et récurrent de l'appelante, la validation de la vente par le tribunal du travail dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes étant indifférente aux obligations déontologiques à charge de l'appelante lors de son intervention ;

Pour ce qui est du grief sous [2], il résulte des pièces déposées que l'appelante, par l'intermédiaire de son conseil, a répondu dans un délai raisonnable aux sollicitations de candidats acquéreurs évincés ;

Enfin, en degré d'appel, Madame (...) s'attache à fournir la preuve de la souscription de couvertures d'assurances et cautionnement ;

Partant, le grief sous [2] sera écarté ;

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 ;

Il y a donc lieu de dire l'appel recevable et partiellement fondé;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a dit établis les griefs sous [1] et [3] ;

Réformant pour le surplus,

Dit non établi le grief sous [2] ;

Prononce à charge de Madame (...) du chef des griefs retenus **la sanction de la suspension pour une durée de trois mois ;**