

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 07/12/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 641

Mission de vente – perception et rétention d'un acompte sans vérification de la situation matrimoniale particulière du candidat acheteur – clause lacunaire dans le compromis de vente – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 26, 29, 30, 44 et 55 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD476 du 25 mai 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de trois mois de suspension;

(...)

3) Examen du recours

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour le grief suivant :

« (...)

1) *Dans le cadre d'une mission, vous confiée depuis avril 2006, de vente d'un bien sis à (...) appartenant à (...),*

- *avoir négligé de remettre à vos commettants copie du contrat signé avec vous (malgré les nombreux rappels, courrier et courrier recommandé du 08/03/2007);*
- *avoir fait signer un compromis avec un candidat acheteur et retenu l'acompte de 7.500€ de ce dernier sans vérification quelconque alors qu'il n'était pas en mesure de signer l'acte authentique en raison de sa situation familiale ;*

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité et de probité ainsi qu'aux articles 1, 8 26, 29, 30 et 55 du code de déontologie approuvé par AR en date du 27/09/2006 et des articles 3, 10 , 13, 30 du code de déontologie approuvé par AR en date du 28/09/2000.

2) *Avoir négligé de donner suite notamment aux courriers du secrétariat de la Chambre exécutive du 10/04/2007 et de l'assesseur juridique du 10/10/2007;*

Avoir ainsi manqué à l'article 44 du code de déontologie approuvé par AR en date du 27/09/2006 et de l'article 8 du code de déontologie approuvé par AR en date du 28/09/2000. »

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que la 1^{ère} branche du 1^{er} grief n'était pas établie, que la 2^{nde} branche du même grief ainsi que le 2nd grief étaient établis et justifiaient la sanction disciplinaire de trois mois de suspension ;

C'est avec pertinence que la Chambre exécutive a estimé qu'il résultait des éléments et pièces du dossier de la procédure que la 1^{ère} branche du 1^{er} grief n'était pas établie ;

Les autres manquements reprochés sont cependant restés établis ;

En effet, c'est avec légèreté que l'appelant, à suivre sa propre thèse, s'est contenté, compte tenu des particularités de la situation matrimoniale des parties, d'un simple avis verbal d'un juriste et a rédigé personnellement la clause manifestement lacunaire reprise à la convention de vente ;

Si ce manquement ne peut à lui seul justifier une sanction de suspension, il ressort cependant des pièces du dossier que le 2nd grief, non contesté par l'appelant, a mis l'Institut dans l'impossibilité d'exercer sa mission notamment dans la perspective de la protection des tiers ;

L'appelant a ainsi manqué à ses devoirs de dignité et de diligence inhérents à la profession d'agent immobilier ;

En tenant compte tant de la nécessité de rappeler à l'appelant de son obligation de respecter les règles élémentaires de la profession que de l'absence d'antécédents et du contexte de crise familiale décrit lors des manquements, la sanction sera ramenée à une suspension de huit jours ;

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 déclaré non établie la 1^{ère} branche du 1^{er} grief et dit établis la 2^{nde} branche de ce même grief ainsi que le 2nd grief ;

Réformant pour le surplus,

Prononce à charge de Monsieur (...) du chef des griefs retenus **la sanction de la suspension pour une durée de huit jours ;**