

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

**Date : 26/04/2011**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : 666**

**Mission de vente – fonds de tiers non versés sur un compte de tiers – perception d'une somme à l'insu du commettant – absence de réponse au conseil des acquéreurs – condamnation par le tribunal à rembourser la somme – manquement aux articles 1 et 26 à 30 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD505 du 09 novembre 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de 3 mois de suspension ;

(...)

### **3) Examen du recours**

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

« (...)

*Dans le cadre de l'exécution de la convention de mandat exclusif (...) par laquelle les consorts H. avaient mandaté la S.P.R.L. X., dont vous êtes actuellement le gérant mais pour laquelle vous interveniez à l'époque en qualité de stagiaire, pour rechercher des amateurs et vendre un immeuble sis à (...),*

*1. Après avoir obtenu (...) une offre d'achat des consorts S., avoir ouvert (...) avec eux un compte bancaire conjoint (...) sur lequel les acquéreurs S. ont versé en espèces une somme de 7.000 € à titre de « garantie de véracité de l'offre » selon ce que vous avez prétendu ou encore à titre d' « acompte sur le prix d'achat » selon ce qu'a prétendu la S.P.R.L. X., et cela alors que de tels fonds devaient être placés sur un compte de tiers et qu'il n'y avait aucune raison d'ouvrir le compte à votre nom personnel.*

*2.*

*Après la passation de l'acte authentique de vente (...) mentionnant que le prix de vente de 325.000 € a été payé au moyen d'un chèque de 15.000 € tiré sur la banque (...) et le solde de 310.000 € au moyen d'un autre chèque tiré sur un compte de la banque (...), vous être rendu (...) avec Monsieur S. au guichet de la banque (...), avoir cosigné avec lui un ordre de retrait de la somme de 7.000 € et avoir ultérieurement prétendu que cette somme avait alors été restituée à Monsieur S., sans pouvoir nullement le justifier et sans avoir fait signer par Monsieur S. un reçu.*

3.

*Vous être ainsi fait remettre (...) une somme de 7.000 € en espèces par Monsieur S. et avoir abusé de sa confiance, après lui avoir imposé illicitement le blocage de ladite somme, en percevant des honoraires ou une commission d'une autre personne que votre commettant, avec la circonstance que vous n'avez pas réagi aux courriers (...) du conseil des consorts S., que vous n'avez pas avisé vos commettants (les vendeurs) de la perception de la somme de 7.000 €, que vous avez opéré d'une manière occulte et qu'avec la S.P.R.L. X., vous avez été condamné, par jugement (...) du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à rembourser aux consorts S. la somme de 7.000 € augmentée des intérêts judiciaires et des dépens.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de loyauté, de dignité et de délicatesse ainsi qu'aux articles 3, 10, 13 et 30 du Code de Déontologie en vigueur jusqu'au nouveau code de déontologie 2007 et aux articles 1 et 26 à 30 du Code de Déontologie 2007 ».*

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que ces griefs étaient tous établis, à l'exception de la perception abusive et de la conservation de la somme de 7000,00 €, et qu'ils justifiaient de prononcer la sanction disciplinaire de 3 mois de suspension ;

La Chambre d'appel estime qu'il peut être statué en l'état, les manquements déontologiques reprochés pouvant être appréciés indépendamment de la suite civile réservée au litige dans le cadre de l'appel diligenté à l'encontre du jugement prononcé par le Tribunal de première instance de Bruxelles (...);

C'est à bon droit, par une motivation que la Chambre d'appel fait sienne, que la Chambre exécutive a estimé que ces griefs étaient tous établis, à l'exception de la perception abusive, en stigmatisant l'attitude opaque de l'appelant ;

Il apparaît qu'en agissant de la façon reprochée, l'appelant a manqué à la plus élémentaire loyauté envers ses commettants et le notaire instrumentant en omettant de signaler la perception d'un acompte ou garantie à charge des acheteurs ;

Le procédé mis en place, malgré les dénégations de l'appelant, est de nature à favoriser toutes les interprétations quant à des pratiques douteuses dans son chef au détriment tant de ses commettants que de l'acheteur, ainsi que le démontre, pour autant que de besoin, la motivation sévère retenue par le Tribunal de première instance de Bruxelles ;

C'est à bon droit que, sans s'immiscer dans le débat civil et le faisceau de présomptions concordantes retenues par le Tribunal, la Chambre exécutive a retenu, écartant au bénéfice de l'appelant la perception abusive, que la simple mise en place du système opaque et l'absence tant d'informations que de reçu lors de la remise des fonds avancée constituaient un manquement caractérisé aux obligations les plus élémentaires de la profession ;

Au niveau de la sanction, la Chambre d'appel, tenant compte de l'ensemble des éléments d'appréciation relevés par la Chambre exécutive dans sa décision, est particulièrement interpellée par le mécanisme manquant de la plus élémentaire transparence mis en place de manière délibérée par l'appelant et des répercussions de semblable comportement et pratiques douteuses sur l'image de la profession ;

En conséquence, une sanction de 4 mois de suspension sera prononcée ;

(...)

**PAR CES MOTIFS,**

**LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,**

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel,

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a déclaré établis les griefs 1, 2 et 3 à l'exception de la perception abusive et de la conservation de la somme de 7000,00 € ;

Réformant pour le surplus, prononce à charge de l'appelant, Monsieur (...), la sanction disciplinaire de **4 mois de suspension** ;