

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 12/10/2010

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 626

Estimation de la valeur d'un immeuble – sous-évaluation manifeste – rapport de complaisance établi pour les besoins de la cause – manquement aux articles 1, 10, 44 et 45 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Vu la décision disciplinaire n° DD470 du 04 mai 2010 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers a dit non établis les griefs reprochés à Monsieur (...) et en a acquitté ce dernier ;

(...)

Vu l'appel de Monsieur l'assesseur juridique par lettre recommandée confiée à la poste le 02 juin 2010 ;

3) Examen du recours

Monsieur (...) a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour le grief suivant :

« (...) »

Avoir établi le 21 janvier 2009 un rapport d'évaluation qualifié de « prudent, sincère et de bonne foi » d'un immeuble vétuste sis à (...), en sous-évaluant délibérément ce bien que vous avez estimé à une valeur vénale de 34.000 € alors que plusieurs de vos confrères l'ont estimé, à peu près à la même époque, en valeur normale à respectivement 190.000 € (...), 167.000 € (...), 185.000 € (...), 160.000 € (...), 193.600 € (...) et 170.000 € (...) et cela à la demande du notaire des acquéreurs de cet immeuble, lesquels venaient de signer deux jours plus tôt un compromis de vente au prix de 25.000 € en profitant de la confusion mentale du propriétaire non informé des prix du marché, et avoir ainsi voulu conforter une transaction totalement déséquilibrée.

Avoir écrit faussement le 15 juillet 2009 au secrétariat de la Chambre Exécutive que vous ignoriez l'objet de l'expertise qui vous était demandé,

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de loyauté, de probité, de dignité et de sincérité envers votre autorité disciplinaire et avoir violé les articles 1, 10, 44 et 45 du Code de Déontologie. »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a considéré que ce grief n'était pas établi et a déclaré les poursuites disciplinaires recevables mais non fondées ;

La Chambre d'appel relève que le rapport d'expertise tracé par Monsieur (...) pour soutenir le compromis de vente sous seing privé obtenu par les acheteurs d'un immeuble sis à (...) en reprenant une valeur vénale de 34.000,00 € manque de la plus élémentaire prudence et de bonne foi ;

C'est à bon droit que Monsieur l'assesseur juridique fait valoir, outre les circonstances entourant la rédaction de ce rapport, la totale inadéquation du montant retenu par rapport à 6 expertises réalisées affichant des montants entre 160.000,00 et 190.000,00 € ;

Ces rapports procèdent à la description de l'immeuble sans que des modifications n'aient été apportées depuis l'intervention de Monsieur (...) et sans évolution notable du marché au moment de leur réalisation quelques mois seulement après la rédaction de l'évaluation initiale ;

Si lors de semblable évaluation, une fourchette d'appréciation raisonnable est évidemment de mise, tel n'est manifestement pas le cas lorsque l'estimation remise est près de cinq fois inférieure à la plus basse des autres évaluations effectuées ;

Monsieur (...) ne fait valoir aucun élément contredisant les rapports convergents produits ;

Le comportement de Monsieur (...) ne peut d'aucune façon se justifier par la commission d'une erreur d'appréciation – d'ailleurs non revendiquée – mais bien par la volonté d'établir un rapport de complaisance pour les besoins de la cause ;

Partant, c'est à bon droit que Monsieur l'assesseur juridique a reproché à l'intéressé d'avoir procédé délibérément par complaisance ou collusion à la rédaction du rapport incriminé ;

En agissant de la sorte, Monsieur (...) a gravement manqué à ses devoirs de loyauté, de probité, de dignité et de sincérité et violé les articles 1, 10, 44 et 45 du code de déontologie ;

Ce comportement, portant de manière importante atteinte à l'image de la profession et à la confiance que doit normalement attendre le public de la part d'un titulaire d'une profession réglementée, justifie qu'une sanction majeure soit prise à son encontre pour lui faire prendre conscience de la gravité de son manquement et espérer à l'avenir le respect des règles fondamentales inhérentes à l'exercice de la profession ;

Compte tenu toutefois de l'absence d'antécédents disciplinaires dans le chef de Monsieur (...), une sanction limitée à trois mois de suspension sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel et le dit fondé ;

Dit établi le grief reproché à Monsieur (...);

Prononce à charge de Monsieur (...) du chef de ce grief la sanction de la **suspension pour une durée de trois mois** ;