

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

**Date : 07/12/2011**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : 708**

**Collaboration à l'exercice illégal de la profession – non rétrocession d'une somme à un client – absence de remise d'une copie du contrat au client – non respect des engagements contractuels durant la période de préavis – manquement aux articles 1, 8, 15, 22 et 29 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD724 du 29 août 2011 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de deux ans de suspension ;

(...)

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

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

#### **A. Cause [I]**

« D(...) »

1. *Entre le (...) et le (...), avoir exercé la profession d'agent immobilier sans être agréé ;*
2. *Depuis [cette dernière date], s'être associé avec des personnes qui exercent la profession d'agent immobilier sans être agréés.*

*En l'espèce, avoir travaillé en collaboration avec Messieurs (...), personnes pratiquant illégalement, pour le compte de la société (...), l'activité d'agent immobilier et se présentant au public comme agent immobilier agréé en empruntant le n° (...), inexistant à l'IPI, ainsi que le n° (...), de Monsieur (...), qui n'a rien à voir avec l'agence et sans son autorisation.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité et de probité ainsi qu'aux articles 1 et 22 du Code de Déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006 ). »*

## B. Cause [III]

« D(...) »

*Dans le cadre de la vente de plusieurs lots dans un immeuble sis à (...), pour le compte de Madame (...):*

- 1. depuis le (...), date de passation de l'acte authentique de vente pour un des lots, ne pas avoir reversé sur le compte de la venderesse le solde de l'acompte de 10.000€ versé par l'acquéreur Monsieur (...), sous déduction de vos honoraires, et ce, malgré rappels et mise en demeure par un courrier du (...);*
- 2. (...) avoir négligé de remettre à votre co-contractant une copie du contrat de courtage.*
- 3. suite au renon donné le (...) par votre commettant en ce qui concerne les autres lots à vendre, avoir brusquement cessé toute prestation pendant la période de préavis, notamment en retirant l'annonce sur le site web.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de probité et de loyauté ainsi qu'aux articles 1, 8, 15, 29 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et à l'article 2 de l'A.R. du 12/01/2007 relatif aux contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers. »*

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a dit ces griefs établis et prononcé à l'encontre de l'appelant la sanction de deux ans de suspension ;

Il résulte de l'examen du dossier par la Chambre d'appel que les griefs retenus par la Chambre exécutive sont resté établis ;

En effet, comme le fait remarquer la Chambre exécutive dans la cause [I] :

*« Il ressort des éléments du dossier et plus précisément du rapport du 29/10/2010 du service dépistage de l'IPI que la Chambre ne pourrait que paraphraser et ses annexes dont notamment le procès-verbal de constat de l'huissier (...), de l'instruction des faits réalisées à l'audience et au cours de laquelle l'appelé n'a pas contesté la matérialité de ceux-ci et des débats, que les griefs reprochés à ce dernier sont établis tels que libellés dans la convocation de l'assesseur juridique du 17/11/2010, l'appelé ayant bien servi de prête-nom à des personnes exerçant illégalement la profession d'agent immobilier ;*

*Si la situation paraît être régularisée comme cela semble ressortir de son dossier de pièces, il convient de relever que c'est à l'initiative de la Chambre qu'il a agi de la sorte, et ce après un certain délai ; »*

De même dans la cause [III], la Chambre exécutive relève avec pertinence :

*« Il ressort des éléments du dossier et plus précisément de la plainte de Mme (...) et ses annexes, de l'instruction des faits réalisées à l'audience et au cours de laquelle l'appelé n'a pas contesté la matérialité de ceux-ci et des débats que les griefs reprochés à ce dernier sont établis tels que libellés dans la convocation de l'assesseur juridique du 14/02/2011, les prétentions unilatérales de l'appelé selon lesquelles il aurait notamment bien remis une copie de la convention de collaboration, n'étant corroborées par aucun élément objectif ou début de preuve crédibles ; »*

La matérialité des faits n'est d'ailleurs pas contestée par l'appelant qui invoque son implication dans la régularisation de la situation créée et le caractère disproportionné de la sanction ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelant a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de délicatesse, de loyauté et de confraternité inhérents à la profession d'agent immobilier et il a violé les articles 1, 8, 15, 22 et 29 du code de déontologie de l'IPI ;

C'est également à bon droit que, pour apprécier la sanction qui s'imposait, la Chambre exécutive a tenu compte des éléments suivants :

- *la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés ou relativisés;*
- *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 ;*
- *l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;*
- *le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;*
- *l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement ;*
- *l'atteinte portée à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier;*
- *le fait que l'appelé semble avoir régularisé la situation ;*
- *l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé;*
- *l'espoir d'amendement dans son chef ;*

Le comportement de l'appelant qui, outre la durée de la période infractionnelle, met en péril les fondements même de la réglementation de la profession et les nécessaires garanties au bénéfice des tiers, ne peut être banalisé ;

La Chambre d'appel, compte tenu tant de la régularisation tardive intervenue que de l'espoir que ce comportement fait partie d'une pratique révolue et de l'absence d'antécédents, estime, dans le cas d'espèce, pouvoir limiter la durée de la suspension à 15 mois ;

**PAR CES MOTIFS,**

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

Statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé ;

Confirme la décision entreprise sous la seule émendation que la sanction de la suspension de deux ans de l'appelant est ramenée à **quinze mois de suspension** ;