

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 29/08/2011

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD725

Contrat de courtage – non respect de la réglementation – mise en vente d'un bien sans autorisation – manque de confraternité – défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 8, 5, 12, 13, 17, 20, 32 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

«*D(...)*»

1. Entre le (...) et le (...), avoir fait signer aux commettants des contrats d'agence non conformes aux règlements IPI et aux dispositions légales :

- Contrat avec Mme (...) : il ne mentionne pas le n° d'agrégation IPI, ni le nom de l'agent immobilier, indique qu'il a été signé à l'agence alors qu'il l'a été au domicile de la cliente. En outre, aucun exemplaire n'a été remis à la cliente, celui-ci ayant été renvoyé le (...) par la poste, après l'expiration du délai de réflexion de 7 jours.

- Contrat avec M. (...) : il ne mentionne pas le n° d'agrégation IPI, ni le nom de l'agent immobilier, n'indique aucun lieu ni date de signature alors qu'il l'a été au domicile du client. En outre, aucun exemplaire n'a été remis au client, celui-ci ayant été redéposé ultérieurement chez le client, après l'expiration du délai de réflexion de 7 jours.

- Contrat avec M. (...) : il ne mentionne pas le n° d'agrégation IPI, ni le nom de l'agent immobilier, n'indique aucune date de signature. En outre, aucun exemplaire n'a été remis au client, celui-ci ayant été redéposé ultérieurement chez le client, après l'expiration du délai de réflexion de 7 jours.

2. Entre le (...) et le (...), avoir démarché la clientèle et remis des cartes de visite au nom de M. B., sans que celles-ci ne mentionnent le n° d'agrégation IPI de l'agent immobilier, M. B. n'étant pas agréé IPI.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité et de probité ainsi qu'aux articles 1, 8 et 20 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D(...)

Avoir mis en vente, sans la moindre autorisation du propriétaire sur votre site internet (...) plusieurs biens dont le contrat de courtage de vente avait été confié en exclusivité à l'agence

immobilière X., en vous contentant de dupliquer l'annonce et les photos mises en ligne par cette agence, faits reconnus dans un courrier du 06/08/2010 (pièce 4 du dossier) ;

Avoir ainsi violé vos devoirs de loyauté, de dignité et de confraternité ainsi que les articles 1, 8, 12, 13 et 17 du Code de Déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006).

D(...)

Etre demeurée en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement depuis le 23/03/2006 jusqu'au 07/04/2011, date de votre omission, 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 et le rappel de l'assesseur juridique des 22/09/2008 et 17/07/2009.

Avoir failli à votre devoir de diligence et avoir manqué aux obligations contenues notamment aux articles 5, 32 et 44 du nouveau code approuvé par AR du 27/09/2006 (MB 18/10/2006) et entré en vigueur le 17/12/2006 et des directives en cette matière. »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il ressort des éléments du dossier et notamment des différents courriers des plaignants ainsi que des pièces y annexées, que les griefs reprochés à l'appelée sont établis dans son chef tels que libellés par l'assesseur juridique dans la convocation du 28/04/2011 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, de loyauté, de diligence de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI inhérents à la profession d'agent immobilier et elle a violé les articles 1, 5, 8, 12, 13, 17, 20, 32 et 44 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

IV. DE LA SANCTION :

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelée 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 ;
- des risques graves encourus par ses co-contractants et les tiers en raison de son défaut de couverture tant en responsabilité professionnelle qu'en cautionnement;

En conséquence, la sanction de la radiation sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Madame (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation à elle adressée en date du 28/04/2011 ;

Prononce à son encontre, du chef de ceux-ci réunis, la sanction de la **radiation** ;