

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 24/05/2011

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD569

Mise en vente d'un bien – absence de convention – publicité trompeuse – non déclaration à l'IPI d'un changement d'agence – manquement aux articles 1, 8, 11, 12, 13, 17, 20 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

D(...)

« 1.

Avoir mis en vente (...) notamment sur les sites (...) une maison à (...) au prix de 895.000 €, en précisant qu'une partie de 4,5 ares du terrain, avec accès indépendant, a une valeur de 150.000€, est constructible séparément, et en indiquant sur la publicité que l'adresse du bien peut être demandée à votre agence, alors que vous n'avez pas été mandaté par le propriétaire pour vendre ce bien et que vous vous êtes contenté de recopier l'annonce et les photos diffusées par le propriétaire lui-même sur le même site (...) avec la mention « agences s'abstenir », tout en augmentant le prix demandé par le propriétaire et en mentionnant la valeur de la parcelle constructible que le propriétaire n'avait pas mise en vente séparément, avec la conséquence que l'annonce diffusée par le propriétaire a vu son impact ainsi réduit.

2.

Avoir de la sorte diffusé une publicité trompeuse indiquant que l'adresse du bien mis en vente pouvait être demandée à votre agence alors que vous avez admis (...) que vous ne connaissiez pas cette adresse.

3.

Harceler les propriétaires du bien pour obtenir une mission y relative, en les contactant une première fois par téléphone alors que la publicité qu'ils avaient diffusée portait la mention « agences s'abstenir » et en vous proposant de les recontacter téléphoniquement, ainsi que vous l'avez admis dans votre courrier du 18 janvier 2011 où vous écriviez qu'après les avoir contactés une première fois, vous aviez voulu mettre le bien en « prospection » pour rappeler les propriétaires, visiter le bien et signer un mandat, avec la circonstance que vous faites grief aux propriétaires d'avoir déposé contre vous une plainte stupide et malveillante sans admettre que vous seul êtes à l'origine du manquement commis.

4.

Avoir prétendu dans votre lettre du 18 janvier 2011 à l'assesseur juridique, qu'en 6 ans d'activités vous n'avez reçu aucune plainte ni en Belgique ni en France alors que, par sentence du 26 mai 2009, la Chambre exécutive vous a déjà infligé la sanction disciplinaire de

l'avertissement pour être demeuré en défaut d'assurance pendant 6 mois et ne pas avoir réagi aux demandes et rappels de l'assesseur juridique à ce sujet.

5.

Exercer la profession en Belgique non seulement par le biais de l'agence X. (S.P.R.L. Z), comme vous l'avez déclaré à l'Institut, mais également par le biais de l'agence W., dont vous n'avez pas déclaré l'existence à l'Institut et au nom de laquelle vous avez diffusé les annonces visées au premier grief sans mentionner votre numéro d'agrégation IPI, avec la conséquence que les consommateurs désireux de vérifier l'agrégation du responsable de l'agence ne peuvent le faire ou en tout cas ne peuvent le faire aisément (même s'il est vrai que votre numéro d'agrégation est indiqué sur la page d'accueil du site de cette agence).

Avoir ainsi violé vos obligations légales et réglementaires et manqué à vos devoirs de dignité, de délicatesse et de respect de l'Institut et de ses organes, et avoir violé les articles 1, 8, 11, 12, 13, 17 et 20 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il ressort des éléments du dossier (notamment des pièces 2 et ses annexes et 6), de l'instruction des faits réalisée à l'audience au cours de laquelle l'appelé a reconnu qu'aucune mission ne lui avait été confiée pour la vente du bien des plaignants et des débats tenus à celle-ci qu'à l'exception des griefs visés sous 3 et 4, les autres griefs sont établis tels que libellés par l'assesseur juridique dans la convocation du 18 mars 2011.

Concernant les griefs visés sous 1 et 2, l'appelé soutient que la publication de l'annonce résulte d'une erreur matérielle, allégation peu crédible non seulement au regard des mentions indiquées dans l'annonce publiée par lui et qui divergent de celles reprises dans l'annonce publiée par les propriétaires (création de deux lots et augmentation du prix en vue très probablement de faire miroiter aux vendeurs un gain plus important qu'espéré par eux et ainsi tenter de les convaincre de contracter avec lui en vue de la vente de leur bien) mais également compte tenu de toutes les opérations matérielles d'encodage qu'il convient de réaliser pour publier l'annonce sur les différents sites ;

Quant au grief 3, le fait que l'appelé ait admis dans son courrier du 18 janvier 2011 (pièce 6) avoir contacté par téléphone à deux reprises le ou les propriétaires du bien ne suffit pas à établir qu'il les a harcelés, ce ou ces derniers ne s'en plaignant d'ailleurs pas dans leurs courriers adressés à l'IPI ;

Relativement au grief visé sous 4, c'est à juste titre que l'appelé a prétendu dans son courrier du 18 janvier 2011 n'avoir « reçu aucune plainte (d'un tiers faut-il bien évidemment comprendre)... en Belgique ... » dès lors que le grief pour lequel la Chambre a prononcé une sanction disciplinaire, par décision du 26 mai 2009, portait sur un défaut d'assurance et partant sa découverte ne résultait d'aucune plainte d'un tiers mais tout simplement de constatations opérées par les organes de l'IPI et par l'assesseur juridique;

Enfin, à propos du grief visé sous 5, il est partiellement établi dès lors que l'appelé a bien omis, alors qu'il devait pourtant le faire, d'informer l'IPI des changements portant sur la structure juridique dans le cadre de laquelle il exerçait la profession d'agent immobilier puisqu'il a vendu la SPRL Z. pour exercer ensuite en qualité de personne physique sans le porter à la connaissance de l'Institut, le surplus du grief n'étant pas retenu par la Chambre comme constitutif d'un manquement déontologique parce que son numéro d'agrégation IPI figurait bien sur le site de son agence dont la dénomination commerciale avait changé ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, de probité, de délicatesse et de respect envers les organes de l'IPI et il a violé les articles 1, 8, 11, 12, 13, 17, 20 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'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 ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier;
- le caractère isolé du fait ;
- l'absence d'antécédent spécifique dans le chef de l'appelé ;
- l'espoir d'amendement dans son chef ;

En conséquence, la sanction du blâme suffira ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites recevables et partiellement fondées ;

Dit non établis les griefs visés sous 3 et 4 de la convocation de l'assesseur juridique du 18 mars 2011 et reprochés à Monsieur (...) et l'en acquitte ;

Dit par contre établis les griefs visés sous 1, 2 et 5 tels que libellés dans la même convocation du 18 mars 2011, sous la réserve que le grief visé sous 5 est établi seulement en ce que l'appelé a omis d'informer l'IPI des changements portant sur la structure juridique dans le cadre de laquelle il exerçait la profession d'agent immobilier ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de Monsieur (...), la sanction du **blâme** ;