

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 23/07/2015

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1272

Courtier – location – renseignements demandés prématurément aux candidats-locataires – violation de la vie privée - manquement aux articles 1 et 44 du code de déontologie.

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de responsable déontologique de l'agence (...), dans le cadre de la mise en location d'une maison sise à (...),

1.

Le 26/09/2013, avoir réclamé à la candidate-locataire, Madame A., des documents relatifs à ses revenus, en l'espèce son contrat de travail, ses 3 dernières fiches de salaire et la copie de la carte d'identité, avant même qu'elle ait visité le bien, en contradiction avec la recommandation de la Commission de la protection de la vie privée n°01/2009 du 18/03/2009 (pièce 15, en particulier le point 26) et ce alors que par courrier du 19/08/2013 (pièce 14.1.), votre attention avait été attirée, dans le cadre d'un autre dossier disciplinaire ouvert contre vous, sur le respect de ces principes, en sorte que vous étiez parfaitement au courant du caractère inapproprié de votre demande (pièces 2, 14.1., 15, 19);

2.

Le 02/10/2013, avoir écarté la candidature de Madame A. au motif que ses revenus seraient insuffisants alors qu'elle avait obtenu le matin même l'accord verbal de la bailleuse, fourni la preuve de paiement de ses précédents loyers et trouvé un couple d'amis acceptant de se porter caution pour elle (pièce 2) ;

3.

Malgré la demande de l'assesseur juridique suppléant du 07/02/2014, rappelée par courriers des 23/04/2014, 14/11/2014 et 23/01/2015, avoir omis de fournir une copie du contrat de courtage, les coordonnées de la personne au sein de la compagnie d'assurances qui aurait refusé la candidature de Mme A. ou les coordonnées de la bailleuse (pièces 16, 18, 19, 20, 21, 22 et 23) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, d'information et de dignité ainsi qu'aux articles 1, 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont partiellement établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 03/04/2015 ;

Concernant le grief visé sous 1 dont la matérialité n'est pas contestée, l'appelé n'a effectivement pas respecté la Recommandation de la Commission de la protection de la vie privée du 18 mars 2009 en ce que les documents et renseignements exigés l'ont été à un stade précoce, soit avant même la visite du bien par la candidate, alors qu'il eut été éclairé et prudent, conformément au point 26 de cette Recommandation, pour l'appelé de le faire à un stade plus avancé, soit au moment de faire le tri entre les candidats qui ont visité le bien et qui ont fait offre de prise en location de ce bien, et ce même si cette manière de procéder contraint l'agent immobilier à réaliser ou faire réaliser d'avantage de visites avant de pouvoir débiter l'opération de sélection ;

Concernant le grief visé sous 2, il n'est pas établi à suffisance, l'appelé faisant remarquer à juste titre que si la plaignante avait obtenu l'accord verbal de la bailleuse, ce qui n'est au demeurant pas démontré, et si elle avait rempli toutes les autres conditions touchant notamment à sa solvabilité, elle aurait alors bien été retenue comme locataire, quod non en l'espèce ;

Quant au grief visé sous 3, les pièces 12, 17, 18, 20 et 23 notamment attestent à suffisance que l'appelé a tenté de répondre au mieux aux interrogations et sollicitations de l'Assesseur juridique, le fait qu'il ait remis il y a plus d'un an les parts de la société au travers de laquelle il exerçait la profession à l'époque litigieuse ne facilitant pas l'obtention et la communication par lui de toutes les pièces déterminantes à l'Assesseur juridique en manière telle qu'au bénéfice du doute, l'appelé sera acquitté du chef de ce grief ;

En se comportant comme visé au grief retenu, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de loyauté et de délicatesse, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé l'article 1 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 des faits qui, sans présenter une gravité extrême, ne peuvent être ni banalisés, ni tolérés ;
- 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 courtier et /ou de syndic ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession ;
- le manque de professionnalisme et la négligence dont il a fait preuve ;
- l'apparente bonne foi de l'appelé ;
- le caractère isolé des faits ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé ;
- l'espoir de prise de conscience et d'amendement dans son chef ;
- la nécessité d'éviter son déclasserement professionnel ;

Compte tenu de ces éléments, seule la sanction mineure de l'avertissement s'impose et sera donc prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et partiellement fondées ;

Dit non établis les griefs visés sous 2 et 3 et en acquitte l'appelé ;

Par contre, dit établi, dans le chef de l'appelé (...), le grief visé sous 1 tel que libellé dans la convocation du 03/04/2015 ;

Prononce du chef de celui-ci, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de **l'AVERTISSEMENT** ;

(...)