

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

**Date : 27/10/2015**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD1305**

**Courtier – proposition de collaborer avec des tiers indépendants non agréés IPI – agrégation obligatoire des chasseurs immobiliers – contrat de courtage qui viole plusieurs dispositions de l'AR du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers – remise tardive du contrat de courtage au commettant - manquement aux articles 1 et 22 du Code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

**1.**

*Depuis au moins le (...)/2015, avoir collaboré ou proposé de collaborer avec des tiers indépendants non agréés IPI chargés d'exercer une partie des activités protégées (chasseurs immobiliers notamment) en diffusant des annonces publicitaires dans plusieurs journaux locaux, comme l'attestent les différentes pièces de ces deux dossiers et en particulier le rapport éloquent d'inspection du Détective privé de l'Institut, qui vous a rencontré le 05/02/2015 (pièce 3.3. du D...).*

**2.**

**2.1.**

*Le 04/11/2014, avoir fait signer à votre commettante, Madame S., un contrat de courtage qui viole de très nombreux articles de l'AR du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers et, notamment, les articles 2.2°, 2.4.°, 2,6°, 2,7° et 2.12° (D..., pièce 3.3. et D..., pièce 3.3. et ses annexes) :*

*«Art. 2. La mission d'intermédiation fait l'objet d'un contrat écrit. Les clauses de ce contrat d'intermédiaire déterminent :*

*2° Le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation.*

*Ce tarif est le tarif global, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur.*

*...*

*4° Au cas où un contrat d'intermédiaire conclu pour une durée déterminée est prolongé ou renouvelé tacitement, il peut y être mis fin sans frais et à tout moment moyennant un préavis de maximum un mois.*

*...*

*6° Lorsque le contrat d'intermédiaire précise qu'est assimilé à la réalisation de la mission, le contrat conclu par le consommateur avec une autre partie à laquelle l'agent immobilier a donné des renseignements, il est indiqué que l'agent doit fournir la preuve que des renseignements précis ont été donnés à cette autre partie.*

*7° Si le contrat d'intermédiaire prévoit que l'agent immobilier a droit à une indemnité pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire, cela n'est possible qu'à la condition que l'agent immobilier ait donné à l'autre partie à ces contrats une information précise et individuelle. Le contrat d'intermédiaire stipule que l'agent immobilier transmet au consommateur dans les sept jours ouvrables suivant la fin*

du contrat d'intermédiaire, la liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle.

*L'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celles-ci telle qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation.*

*L'agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat est conclu par le consommateur dans les six mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire.*

...

*12° La manière dont l'agent immobilier informe le consommateur de l'exécution de sa mission. Ces informations sont données périodiquement, et au moins sur base mensuelle.*

## **2.2.**

*Avoir tardé à remettre à votre commettante un exemplaire du contrat de courtage signé le 04/11/2014, après 3 rappels de sa part (D..., pièce 3 et ses annexes).*

*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). »*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure et notamment les pièces numérotées sous 3.1, 3.2, 3.3 et 3.5 dans chacun des dossiers repris sous D(...) et D(...), de l'instruction des faits réalisée à l'audience et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 07/07/2015 ;

En effet, de première part, quant au grief visé ci-dessus sous 1, il ressort des pièces précitées que l'appelé, via des annonces dans des journaux publicitaires, a consciemment et délibérément recherché des collaborateurs indépendants mais non agréés IPI pour accomplir des missions relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier, soit prospecter afin de repérer des biens à vendre et d'obtenir ensuite de leurs propriétaires des missions de vente à confier à son agence ;

Ensuite, de seconde part, relativement au grief repris ci-dessus sous 2.1, il ressort de la lecture et de l'analyse de la convention de courtage signée par Mme S. qu'elle ne respecte pas les dispositions légales en vigueur comme le mentionne l'Assesseur juridique dans le libellé du grief et auquel la Chambre renvoie ici expressément ;

Enfin et de troisième part, concernant le grief visé sous 3 consistant en avoir trainé à transmettre à la commettante un exemplaire de la convention de courtage, la plaignante le lui a bien fait savoir et il ne l'a nullement contesté, à tout le moins in tempore non suspecto ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de dignité, d'honorabilité, de confraternité et de professionnalisme, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1 et 22 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 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'absence de véritable et sérieuse prise de conscience tant de l'inadéquation que de la gravité de son comportement ;
- l'atteinte à la réputation de la profession d'agent immobilier et à ses confrères ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- l'espoir de prise de conscience et d'amendement dans son chef ;
- la nécessité d'éviter son déclassement professionnel ;

Compte tenu de ces éléments, la sanction de la suspension d'une durée de 9 mois, selon des modalités mieux précisées au dispositif de la présente décision, sera prononcée ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, dans le chef de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés par l'Assesseur juridique et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ces griefs réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 9 MOIS** ;

Dit toutefois qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit 8 mois, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision ;

Dit que le mois de suspension restant à exécuter le sera du (..) au (...) inclus ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera interdit d'exercer la profession d'agent immobilier durant cette période ;

(...)