

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 10/10/2019

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1708

Syndic – non-respect d'une sanction disciplinaire - exercice de la profession pendant une suspension - non-respect article 21 loi 11/02/2013 – information des copropriétaires

Texte :

D(...)

1.

Alors que, par une sentence du 17/04/2018 de la Chambre exécutive, la sanction de suspension pendant une période de six mois et demi allant du 1/06/2018 au 15/12/2018 vous a été infligée (DD(...)) – pièce 2.1), avoir continué à exercer la profession pendant ladite période, comme en atteste le rapport d'inspection du 14/11/2018 (pièce 2.5) ;

2.

Suite à cette décision du 17/04/2018, ne pas avoir respecté le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier en ce que :

- a. vous n'avez pas informé par envoi recommandé le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par vous dans les quinze jours de la décision coulée en force de chose jugée des mesures prises et de la période de suspension prononcée à votre encontre ; le non-respect de cette obligation d'information étant assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession.*
- b. vous n'avez par conséquence pas fourni à l'Institut la preuve de cet envoi recommandé.*

3.

Suite à une nouvelle décision prononcée le 20/11/2018 contre vous et vous infligeant par défaut la sanction de la suspension d'une durée de 6 mois s'écoulant du 1/01/2019 au 30/06/2019 (DD(...)) – pièce 8), ne pas avoir respecté le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier en ce que :

- c. vous n'avez pas informé par envoi recommandé le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par vous dans les quinze jours de la décision coulée en force de chose jugée des mesures prises et de la période de suspension prononcée à votre encontre ; le non-respect de cette obligation d'information étant assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession.*
- d. vous n'avez par conséquence pas fourni à l'Institut la preuve de cet envoi recommandé.*

4.

Avoir omis de répondre au courrier de l'Institut du 26/11/2018 ainsi qu'aux recommandés de l'assesseur juridique du 8/01/2019 et du 11/02/2019.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, délicatesse et respect de l'Institut et de ses organes, et avoir violé les articles 1 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du

27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018) et les articles 1 et 44 du nouveau Code de déontologie (approuvé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018), ainsi que l'article 21, § 1er, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ; »

(...)

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 établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 16/07/2019 ;

D(...)

Grief 1 : Les contestations de Monsieur (...) ne sont pas fondées.

Il résulte du rapport d'inspection du 13 novembre 2018 que plusieurs copropriétés renseignent Monsieur (...) comme étant le syndic, que des personnes interrogées déclarent avoir appris sa démission mais pas sa suspension, sauf un membre du conseil de gérance de l'ACP de (...) à 1190 Bruxelles, qui dit avoir appris sa suspension la veille de cette inspection. Monsieur (...) reconnaît d'ailleurs avoir « accompagné » les ACP pendant cette période, ce qui ne peut qu'être considéré comme étant un « travail » qui lui était interdit et qui aurait dû être effectué par un syndic agréé IPI autre que lui, alors suspendu.

Le grief est ainsi pleinement fondé.

Griefs 2 et 3 : ces griefs sont également fondés et, par ailleurs, reconnus comme tels par Monsieur (...).

Grief 4 : Ce grief est incontestablement fondé.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, délicatesse et respect de l'Institut et de ses organes, et a violé les articles 1 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018) et les articles 1 et 44 du nouveau Code de déontologie (approuvé par l'A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018), ainsi que l'article 21, § 1er, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;

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 syndic;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelé ;
- 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 général ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les copropriétaires qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments ;
- l'atteinte aux confrères et à l'image de la profession, notamment de syndic ;
- le manque manifeste et caractérisé de professionnalisme ;
- la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;
- la nécessité de faire prendre conscience ou de rappeler à l'appelé qu'il convient de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier, et notamment celle prévue à l'article 44 du Code de déontologie ;

Compte tenu de ces éléments de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la radiation 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, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 16/07/2019 ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION de la ou des colonnes du tableau des titulaires de la profession de courtier et/ou de syndic** ;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier ;

Enfin, la Chambre exécutive invite l'appelé à respecter le prescrit de l'article 21, § 1^{er}, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier selon lequel : « *Si une ou plusieurs mesures provisoires concernent un syndic ou en cas de décision disciplinaire prononçant une suspension de plus d'un mois sans sursis ou la radiation du tableau ou de la liste des stagiaires d'un syndic, le syndic concerné informe, par envoi recommandé, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui dans les 15 jours de la décision coulée en force de chose jugée. L'envoi recommandé indique quelles mesures ont été prises et mentionne pendant quelle période le syndic ne peut*

plus exercer les activités d'agent immobilier ou qu'il est radié du tableau ou de la liste des stagiaires.

Le syndic fournit dans les 15 jours de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 1er la preuve de cet envoi à l'assesseur juridique, l'assesseur juridique général ou la Chambre compétente. Le non-respect par le syndic de l'obligation d'information du président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires gérée par lui visée à l'alinéa 1er est assimilé au port illégal du titre et à l'exercice illégal de la profession tel que prévu à l'article 22.

Si l'activité de syndic est exercée dans le cadre d'une personne morale qui comprend d'autres agents immobiliers inscrits au tableau ou à la liste des stagiaires dans la colonne des agents immobiliers syndics ou qui comprend des titulaires des professions libérales qui peuvent exercer la profession en vertu de l'article 5, § 3, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général qui a décidé la mesure provisoire ou la chambre exécutive qui a pris la décision disciplinaire peut dispenser le syndic de l'obligation d'information des associations de copropriétaires visée à l'alinéa 1er, pour autant que des mesures d'accompagnement soient proposées par ces agents immobiliers et/ou titulaires pour veiller à la fois à la protection des associations de copropriétaires gérées par le syndic concerné et à leur indemnisation éventuelle en raison des faits litigieux. »

(...)