

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 19/05/2020

Type de décision : défaut

Numéro de décision : DD1758

régisseur – absence de décompte – retards dans la restitution des documents – absence de compte de tiers - absence de formation - non-collaboration avec l'Institut

Texte :

(...)

« 1.

En votre qualité d'agent immobilier régisseur du bien de Madame (...), contrat signé le (...) avec prise d'effet au (...) (pièce 3.1),

- a. Avoir omis d'établir un décompte clair et précis au moins une fois par an, ce que vous avez reconnu lors de votre audition par l'expert (...) (annexe A01 Q/R 06).*
- b. Avoir omis de remettre dans les délais à Madame (...) les documents concernant la gestion de son bien (pièce 3.1 article 8), malgré les demandes répétées de son conseil (pièces 3.6 et 3.7), les documents n'étant finalement remis, selon votre propre déclaration (annexe A01 Q/R 6), que fin avril/début mai (...) alors que vous aviez informé Madame WATTAR de la fin de votre mission par e-mail du (...) (pièce 3.11).*

2.

Ne pas avoir collaboré pleinement avec l'Institut en ne transmettant pas à l'expert les documents demandés lors de votre audition du (...) (PV d'audition annexe A01 et rapport de l'expert pièce 8 page 4) et en ne réservant pas suite au courrier de l'assesseur juridique du (...) vous demandant vos observations suite au rapport de l'expert (pièce 9).

3.

Depuis le (...), date de clôture de votre compte de tiers (...), ne pas disposer d'un compte de tiers alors que vous êtes inscrit en tant que titulaire courtier et syndic auprès de l'Institut depuis le (...) (pièce 10), ce que vous avez reconnu lors de votre audition par l'expert (annexe A01 Q/R 2).

4.

N'avoir suivi aucune heure de formation en 2017 et 2018 et n'avoir suivi que 2h d'e-learning en 2019 jusqu'à ce jour alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires devait suivre, jusqu'au 29/12/2018, une moyenne de 10 h de formation permanente par année civile calculée sur 2 ans (article 36 du Code de déontologie du 27/06/2006, M.B. du 18/10/2006) et, depuis le 30/12/2018, 10h de formation permanente par année calendrier et par colonne (article 37 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018, M.B. du 31/10/2018).

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, d'information, de loyauté et de formation professionnelle et avoir violé :

- les articles 1, 16, 28, 36, 44, 69 et 70 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018) et les articles 1, 16, 29, 37, 44, 68 et 69 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) ;

- la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier . »

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure et plus précisément du rapport de l'Expert (...) du (...) repris en pièce 8, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du (...) et repris ci-dessus ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de diligence, d'information, de loyauté, de formation professionnelle et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 16, 28, 36, 44, 69 et 70 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018) et les articles 1, 16, 29, 37, 44, 68 et 69 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 la directive déontologique relative au compte de tiers de l'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 courtier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- le caractère répété des 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 ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier;
- le manque manifeste de professionnalisme et la négligence caractérisée dont il a fait preuve ;

Compte tenu de ces éléments, malgré l'absence d'antécédent disciplinaire et de l'avis conforme de l'assesseur juridique, la sanction de la suspension d'une durée de 3 mois sera prononcée pour les griefs 1 à 3, tandis que l'obligation de suivre des formations complémentaires lui sera imposée au regard du grief 4 ;

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut 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 dans la convocation lui adressée en date du (...) et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef des griefs 1 à 3, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 3 MOIS** ;

Dit que cette suspension **prendra effet le (...) et ce jusqu'au (...) inclus** et qu'il lui sera interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier durant cette période ;

Impose, et ce du chef du grief 4, au même appelé, **l'obligation de suivre pendant 40h00 endéans les 12 mois à dater du prononcé de la présente décision, une ou plusieurs formations** en rapport avec la profession d'agent immobilier intermédiaire, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;

Enfin, la Chambre exécutive indique et/ou rappelle à l'appelé qu'il lui appartient de 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. »

(...)