

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 02/07/2020

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1794

Agent immobilier intermédiaire – non-paiement de la cotisation annuelle- absence de compte de tiers - défaut de formation – absence de collaboration à l’instruction disciplinaire- devoirs de diligence et de formation - violation de l’article 7, § 4, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, telle que codifiée par l’AR du 03/08/2007, des articles 1, 28, 36, 44, 67 et 69 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et des articles 1, 29, 37, 44, 66 et 66 du nouveau Code de déontologie, 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 ;

Texte :

(...)

D(...)

1.

Nonobstant la sommation de la Chambre exécutive faite par lettre recommandée confiée à la poste le 25/03/2019 (pièce 4), ne pas avoir acquitté la cotisation pour l’année 2019, ainsi que les frais de rappel et de procédure y afférents, soit un total général de 1153,53 € se répartissant comme suit :

- 334,53€ : frais d’huissier cotisation 2018
- 819 € : cotisation 2019

2.

et ce malgré le rappel du secrétariat du 08/05/2019 (article 44 du Code de déontologie) (pièces 8, 9 et 16).

3.

Entre le 01/01/2017 et le 31/12/2019, n’avoir suivi que 4h de formation en 2017 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),

- avec la circonstance qu’à la date du 31/12/2019, vous étiez inscrit sur les deux colonnes (pièces 13, 14, 15, 17, 18 et 21) ;

4.

Depuis le 03/06/2010, date de votre inscription au tableau des titulaires (pièce 20), avoir omis de disposer d’un compte de tiers ou, à tout le moins, avoir omis d’apporter la preuve

que vous disposiez d'un compte de tiers (pièce 18) (articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie, devenus les articles 29, 66 et 68 du nouveau Code de déontologie et la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence et de formation et avoir violé :

- *l'article 7, § 4, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, telle que codifiée par l'AR du 03/08/2007 ;*
- *les articles 1, 28, 36, 44, 67 et 69 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) ;*
- *les articles 1, 29, 37, 44, 66 et 66 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018. »*

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 24/01/2020 ;

Il résulte en outre de l'examen du dossier de procédure que Monsieur (...) ne répond plus à aucune interpellation ou convocation de l'Institut et ne respecte plus, de manière constante et ininterrompue depuis plusieurs années, aucune des obligations fondamentales de la profession (paiement des cotisations comprenant assurance depuis l'exercice 2019, formation permanente depuis 2017, compte de tiers depuis 2010,...).

Cette absence absolue du respect d'obligations élémentaires justifie la sévérité de la sanction qui sera prononcée.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de diligence et de formation et il a violé :

- *l'article 7, § 4, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, telle que codifiée par l'AR du 03/08/2007 ;*
- *les articles 1, 28, 36, 44, 67 et 69 du Code de Déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) ;*
- *les articles 1, 29, 37, 44, 66 et 66 du nouveau Code de déontologie, A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018.*

(...)

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, à charge de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 24/01/2020 ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION DES COLONNES COURTIER ET SYNDIC DU TABLEAU DES TITULAIRES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER** ;

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 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. »

(...)