

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 16/12/2020

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1809

Agent immobilier intermédiaire – défaut de formation et de diligence – maître de stage - violation des articles 1 et 37 du Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018) ;

Texte :

(...)

D(...)

1.

Alors que par sa décision DD(...) du 23/05/2019, coulée en force de chose jugée, la Chambre exécutive a prononcé une sanction disciplinaire formulée comme suit (pièce 3) :

« 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 31/08/2018 ;

*Prononce, à l'encontre de l'appelé (...), du chef des griefs 1, 2 et 3 la sanction du **BLÂME** ;*

*Prononce aussi, à l'encontre de l'appelé (...), du chef du grief 4, l'obligation de suivre pendant **27h**, endéans l'année 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. »*

entre le 30/05/2019, date à laquelle cette décision disciplinaire vous a été notifiée et le 31/05/2020, n'avoir suivi aucune formation professionnelle et, ainsi, n'avoir pas respecté cette décision disciplinaire, et alors que par courrier du 12/06/2020, vos obligations vous ont été rappelées à ce propos (pièce 5).

2.

Entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019, n'avoir suivi aucune formation professionnelle agréée relative à votre obligation déontologique pour cette période, alors que l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre 10h de formation permanente par année calendrier et par colonne (article 37 du Code de déontologie, en vigueur depuis le 30/12/2018, A.R. du 29/06/2018, M.B. 31/10/2018)

avec les circonstances :

- qu'à la date du 31/12/2019, vous étiez inscrit sur les deux colonnes (pièce 7)

- que vous êtes actuellement maître de stage (pièce 8)

- le 15/10/2019, le service communication a envoyé un courriel à ce propos à tous les membres de l'Institut (pièce 9) ;

- l'IPI-mail du 16/10/2019 rappelait les obligations de chaque agent immobilier en la matière (pièce 10) ;

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de formation, de diligence, d'honorabilité et de dignité et avoir violé les articles 1 et 37 du 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 29/07/2020 ;

La Chambre exécutive ne peut que regretter que Monsieur (...) n'ait manifestement pas compris le but de la sanction prononcée à son encontre le 23/05/2019.

Monsieur (...) n'a pas effectué la moindre heure de formation permanente depuis cette sanction.

Son déficit de formation permanente est ainsi de 27 heures (sanction), en sus des 20 heures de 2019 (obligation déontologique) soit un total de 47 heures, alors qu'il n'a encore effectué aucune heure de formation permanente en 2020, à la date du 10/09/2020.

Les éléments portés à la connaissance de la Chambre exécutive par courrier du 10 septembre en matinée, soit le jour même de son audition, ne sont pas propres à faire admettre des circonstances atténuantes à sa décharge.

Une nouvelle condamnation à une sanction autonome de formation permanente n'aurait guère de sens, vu l'absence de prise de conscience de l'intéressé de la nécessité de suivre des formations professionnelles et de respecter la décision disciplinaire.

Les griefs étant établis, la Chambre exécutive prononce une sanction d'un mois de suspension prenant cours le 16/02/2021 jusqu'au 15/03/2021.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de formation, de diligence, d'honorabilité et de dignité et il a violé les articles 1 et 37 du 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 dans le chef de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 29/07/2020 et repris ci-dessus ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 1 MOIS S'ECOULANT DU 16/02/2021 AU 15/03/2021 INCLUS** ;

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

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. »

(...)