

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 08/12/2021

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1915

Agent immobilier – courtier et syndic – formation - cotisations

« D(...) »

1.

*Nonobstant le courrier de la Chambre exécutive du 08/07/2021 (pièce 4), ne pas avoir acquitté les cotisations pour les années 2017 à 2021, ainsi que les frais de rappel et de procédure y afférents, soit un total général de **4530,69 €** se répartissant comme suit :*

Détail :

Détail :

- 654,93 € Frais d'huissier cotisation 2017
- 553,56 € Frais d'huissier cotisation 2018
- 819 € Cotisation 2019
- 70 € Frais de rappel cotisation 2019
- 653,20 € Frais d'huissier cotisation 2019
- 825 € Cotisation 2020
- 70 € Frais de rappel cotisation 2020
- 815 € Cotisation 2021
- 70 € Frais de rappel cotisation 2021

2.

Et ce malgré le rappel par courriers recommandé et ordinaire du 25/08/2021 (pièce 7) ;

3.

Entre le 01/01/2019 et le 23/09/2021, n'avoir suivi aucune heure de formation professionnelle agréée, alors que :

- *l'agent immobilier inscrit au tableau des titulaires doit suivre, 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) ;*
- *au 23/09/2021, vous étiez toujours inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires (pièce 6) ;*
- *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) ;*

Avec la circonstance aggravante que :

- a) *il ne s'agit pas d'un manquement isolé, vous n'avez suivi aucune heure de formation pour les années 2016, 2017 et 2018 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) (pièce 6) ;

Avoir ainsi manqué à votre devoir 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, 37 et 44 du Code de Déontologie (approuvé par 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 des pièces et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience et des débats tenus à l'audience que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 09/11/2021 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a bien manqué à ses obligations vis-à-vis de l'Institut telles qu'elles résultent notamment 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 ainsi qu'à ses devoirs de professionnalisme, de formation et de déférence envers les organes de l'IPI et il a violé les articles 1, 37 et 44 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006 en vigueur jusqu'au 29/12/2018) devenus les articles 1, 37 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) ;

(...)

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 du 29/09/2021 ;

D'une part, **prononce, du chef des griefs 1 et 2**, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION JUSQU'AU PAIEMENT INTÉGRAL DES COTISATIONS DUES EN CE COMPRIS LES FRAIS DE RAPPEL ET INTÉRÊTS** ;

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 ;

De seconde part, **impose, du chef du grief 3**, à l'encontre de l'appelé (...), à titre de sanction autonome et distincte, **l'obligation de suivre pendant 30h00, pour le 30/06/2022, 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 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. »

(...)