

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 06/12/2022

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD2009

Agent immobilier intermédiaire - courtier – maître de stage — déficit de formation professionnelle

Texte :

« **D(...)**

Entre le 01/01/2021 et le 30/06/2022, n'avoir suivi aucune heure de formation professionnelle agréée (pièce 4), 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) ;

- pour la période visée, vous étiez inscrite sur les deux colonnes du tableau des titulaires (pièce 1) ;

- le service communication rappelle régulièrement cette obligation ;

- par courrier du 02/08/2021, l'assesseur juridique vous a laissé un délai complémentaire jusqu'au 30/06/2022 pour suivre 29h de formation, en sus de votre obligation déontologique, en vue de combler votre déficit constaté pour les années antérieures (2019 et 2020) (pièce 3) ;

Que vous deviez dès lors suivre pour le 30/06/2022 un total de 49h (obligation déontologique pour 2021 et les 29h complémentaires) ;

Avec les circonstances aggravantes que :

a) par ledit courrier du 02/08/2021, l'assesseur juridique vous a laissé un délai afin de résorber votre déficit pour les années antérieurs et vous n'en avez suivi aucune depuis lors (pièce 3) ;

b) vous êtes maître de stage depuis le 03/07/2012 pour les deux colonnes (pièce 5)

c) il ne s'agit pas d'un manquement isolé, car vous n'avez suivi aucune heure de formation avant l'année 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) et que depuis lors vous n'avez jamais rempli votre obligation complètement (9h en 2019 et 12h en 2020) (pièce 3) ;

Avoir ainsi manqué à votre devoir de formation et avoir violé les articles 1 et 37 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé par l'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'appelée sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 04/10/2022 ;

Les instances disciplinaires de l'IPI insistent depuis trop longtemps sur l'impérative nécessité de suivre les formations permanentes requises dans une profession en perpétuelle évolution et, notamment, de continuer à se tenir à jour dans les modifications législatives en constante augmentation.

L'absence ou l'insuffisance de formation permanente est à la base de nombres de poursuites civiles et/ou disciplinaires à l'encontre des agents immobiliers.

Madame (...) semble ignorer ce fait et il convient de le lui rappeler.

En se comportant comme visé au grief retenus, l'appelée a manqué à son devoir de formation, et elle a violé les articles 1 et 37 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, remplacé 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 établi dans le chef de l'appelée (...), le grief à elle reproché tel que libellé dans la convocation du 04/10/2022 et repris ci-dessus ;

Prononce du chef de celui-ci, à l'encontre de l'appelée (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 2 MOIS S'ECOULANT DU (...) AU (...) 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'appelée 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. »

(...)