

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 18/02/2020

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1752

Cotisation – absence de formation - non-collaboration avec l'Institut – non-respect de l'article 7, § 4, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services

Texte :

(...)

D(...)

*1. Nonobstant la sommation de la Chambre exécutive faite par lettre recommandée confiée à la poste le (...) (pièce 5), ne pas avoir acquitté les cotisations pour les années 2018 et 2019, ainsi que les frais de rappel et de procédure y afférents, soit un total général de **1.781,50 €** se répartissant comme suit :*

- 822,50 € cotisation 2018
- 70 € frais de rappel cotisation 2018
- 819 € cotisation 2019
- 70 € frais de rappel cotisation 2019

2. et ce malgré le rappel de l'assesseur juridique du (...), envoyé par courrier recommandé, courrier ordinaire et par mail (pièce 6).

3.

Depuis le (...), date de votre inscription à l'IPI, n'avoir suivi aucune formation professionnelle 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 (...), vous étiez inscrit sur les deux colonnes (pièces 7, 8 et 8.1.) ;

Avoir ainsi manqué à vos 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 ;

- des articles 1, 36 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)

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen 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 (...);

En effet, l'appelé a négligé, d'une part, de régler sa cotisation professionnelle due à l'IPI pour les années 2018 et 2019 et ce malgré le rappel de l'Assesseur juridique et, de seconde part, de suivre la moindre formation professionnelle pour les années 2018 et 2019 ;

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 son devoir de déférence envers les organes de l'IPI et il a violé les articles 1, 36 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) ;

IV. DE LA SANCTION :

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature des faits qui, sans présenter une gravité extrême, ne peuvent être tolérés et banalisés ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- la nécessité de faire prendre conscience ou de rappeler à l'appelé qu'il convient de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier, et notamment celle prévue à l'article 44 du Code de déontologie ;
- la durée de la période infractionnelle ;
- le manque caractérisé de professionnalisme et la négligence dont il a fait preuve ;

Compte tenu de ces éléments et circonstances et malgré l'absence d'antécédent disciplinaire dans le chef de l'appelé, la Chambre exécutive estime devoir, d'une part en ce qui concerne les griefs 1 et 2, faire application de l'article 7, § 4, de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, telle que codifiée par l'A.R. du 03/08/2007, et ainsi suspendre l'appelé durant la procédure de récupération des cotisations et jusqu'à paiement intégral et parfait de celles-ci en ce compris les frais de rappel et intérêts et, de seconde part en ce qui concerne le grief 3, imposer à l'appeler de suivre, après sa suspension, 30 heures de formation professionnelle en sus de l'obligation déontologique annuelle de suivre 10 heures de formation ;

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 (...);

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 ;

Impose en outre, **du chef du grief 3**, à l'encontre de l'appelé (...), à titre de sanction autonome et distincte, **l'obligation de suivre 30h00 de formation** en rapport avec la profession de courtier, et ce endéans les 12 mois à dater de la date à laquelle la présente décision sera coulée en force de chose jugée et en sus de ses obligations déontologiques annuelles de formation.

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. » ;

(...)