

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 31/05/2022

Type de décision : par défaut

Numéro de décision : DD1948

**Agent immobilier intermédiaire – courtier– collaboration avec des tiers non agréés IPI –
– contrat non écrit – publicités sans PEB – absence de mention du lieu exact de signature
de la convention – maître de stage – déficit de formation professionnelle**

Texte :

(...)

« D(...) »

En votre qualité de responsable déontologique de l'agence (...), sous la dénomination commerciale (...):

1.

*Alors que vous êtes titulaire courtier depuis le 01/03/1995, avoir collaboré avec Messieurs (...) et (...), des tiers non agréés IPI depuis au moins le 22/02/2017 pour Monsieur (...) et depuis courant 2018 pour Monsieur (...) comme cela ressort de votre courrier du 29/09/2020 en réponse au rapport de l'Expert (...); (**article 22 du Code de déontologie**)*

2.

*Avoir publié une annonce de vente du bien sis rue (...) sur Facebook et avoir organisé des visites le 23/03/2019 sans disposer d'un mandat écrit du propriétaire avec la circonstance que M. (...) conteste que pareille autorisation ait été donnée; (**article 8 et 17 du Code de déontologie**)*

3.

Entre 2018 et 2020 :

- *Dans la convention en date du 07/03/2018, pour un bien situé (...), ne pas avoir mentionné l'adresse complète du lieu de signature ;*
- *Dans la convention en date du 20/05/2018, pour un bien situé (...), ne pas avoir mentionné l'adresse complète du lieu de signature, ainsi que ne pas avoir signé la convention ;*
- *Dans la convention en date du 01/04/2019, pour un bien situé à (...), ne pas avoir mentionné l'adresse complète du lieu de signature ;*
- *Dans la convention en date du 01/12/2019, pour un bien situé (...), ne pas avoir mentionné l'adresse complète, ainsi que ne pas avoir signé la convention ;*
- *Dans la convention en date du 01/01/2020, pour un bien situé (...), ne pas avoir mentionné l'adresse complète, ainsi que ne pas avoir signé la convention ;*

- Dans la convention en date du 08/01/2020, pour un bien situé (...), ne pas avoir mentionné l'adresse complète du lieu de signature ;

Avec la circonstance que vous affirmez avoir régularisé vos contrats mais n'en apportez pas la preuve ; (article 2, 10° de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers)

4.

N'avoir repris aucune donnée concernant un éventuel PEB sur les annonces du site de l'agence (article 54 du Code de déontologie) :

- Pour un bien situé (...);
- ni sur les annonces reprises actuellement sur Immoweb.

5.

Avoir communiqué à l'IPI, des contrats où la signature apposée sur ces contrats ne correspond pas à la signature reprise sur la carte d'identité de Monsieur (...), ni à la signature du registre des parts sociales ;

Avec la circonstance que vous êtes maître de stage depuis le 11/03/1999.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de probité, de diligence, d'information, de formation et de loyauté et avoir violé notamment :

- les articles 1, 8, 17, 20, 22 et 54 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) ;
- l'article 2, 10° de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;

6. FORMATION

Entre le 01/01/2019 et le 31/12/2020, 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) ;
- pour l'année 2019, vous étiez inscrit sur les deux colonnes du tableau des titulaires ;

Avec la circonstance aggravante qu'il ne s'agit pas d'un manquement isolé, n'ayant 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) ;

Avoir ainsi manqué à votre devoir de formation et avoir violé l'article 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 et notamment des pièces 2, 3, 8, 9, 10 et ses annexes, 13 et 14, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 31/01/2022 ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de probité, de diligence, d'information et de formation, de loyauté et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 8, 17, 20, 22, 37 et 54 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) et l'article 2, 10° de l'A.R. du 12/01/2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;

(...)

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 31/01/2022 et repris ci-dessus ;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **RADIATION DES COLONNES DES INTERMEDIAIRES ET DES SYNDICS 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. »

(...)