

Juridiction : Chambre exécutive d'expression française

Date : 08/11/2022

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : DD1996

Agent immobilier intermédiaire – courtier – antécédents disciplinaires - sursis partiel probatoire –non-respect des conditions probatoires

Texte :

« **D(...)**

Alors que par sa décision DD1884 du 05/07/2021, la Chambre exécutive vous a infligé une sanction disciplinaire formulée comme suit (pièce 18) :

« *Prononce, du chef des griefs retenus réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE 1 AN ;***

Dit qu'il sera sursis à l'exécution d'une partie de cette sanction, soit 6 mois, et ce durant 5 ans à compter de la date de la présente décision, moyennant le respect des conditions probatoires cumulatives suivantes :

- suppression du nom de Monsieur (...) en qualité d'agent immobilier ou laissant penser qu'il pourrait être agent immobilier de tous les modes de communication (papiers ou virtuels) de la société SRL (...) (agences (...) et (...)) ou de toute société dont Monsieur (...) serait responsable déontologiquement en sa qualité d'agréé IPI ;

- Scission effective des activités immobilières de Monsieur (...) des autres activités de Monsieur (...) par création de deux sociétés distinctes ;

*- Obligation pour Monsieur (...) de suivre **30 heures de formation dans les 12 mois à dater du prononcé de la présente décision**, en rapport avec la profession d'agent immobilier, et ce en sus et indépendamment de son obligation déontologique de formation permanente ;*

*Dit que les 6 mois de suspension restant à exécuter le seront du **1^{er} octobre 2021 au 30 mars 2022 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 ; »

1.

Ne pas avoir respecté la condition probatoire de scission effective des vos activités immobilières des autres activités de Monsieur (...) par la création de deux sociétés distinctes comme en attestent les éléments suivants :

- a) Monsieur (...) et vous-même êtes toujours, à ce jour, gérants de la (...) (voir extrait BCE pièce 23) ;*
- b) Aucune publication au Moniteur belge depuis le prononcé de la décision actant une scission des activités (pièce 24) ;*

2.

N'avoir suivi, entre le 05/07/2021 (date de la décision de la Chambre exécutive) et le 04/07/2022, aucune heure de formation (pièce 25) alors que vous deviez suivre 30 heures de

formation dans les 12 mois à dater du prononcé de ladite décision, en plus de vos obligations déontologiques ;

et, partant, ne pas avoir respecté deux des trois conditions cumulatives de cette décision disciplinaire, en sorte que l'assesseur juridique demande la révocation du sursis.

Avoir ainsi manqué à votre devoir de dignité, formation, diligence, et respect de l'Institut et de ses organes ainsi qu'aux articles 1 et 37 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018), et à l'article 19 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier. »

(...)

III. EXAMEN DES GRIEFS

Il résulte de l'examen de l'ensemble des pièces et éléments du dossier de la procédure, de l'instruction des faits réalisée à l'audience et des débats tenus à celle-ci, que les griefs reprochés à l'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 01/08/2022 ;

Les faits reprochés à Monsieur (...) sont graves. L'intéressé a bénéficié pour ces faits d'une mesure de clémence, à savoir un sursis probatoire.

Manifestement, l'intéressé n'a pas compris que le maintien d'une décision de sursis probatoire exige le respect des conditions mises audit sursis, conditions sur lesquelles il avait pourtant marqué son accord.

Pareil comportement ne peut être toléré et la sanction la plus lourde, à savoir, la radiation, se justifie.

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs de dignité, formation, diligence, et respect de l'Institut et de ses organes, et il a violé les articles 1 et 37 du nouveau Code de déontologie (A.R. du 29/06/2018 entré en vigueur le 30/12/2018, M.B. 31/10/2018), et l'article 19 de la loi du 11/02/2013 organisant la profession d'agent immobilier. ;

(...)

PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement 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 01/08/2022 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. »

(...)