

**Juridiction : Chambre exécutive d'expression française**

**Date : 06/12/2022**

**Type de décision : par défaut**

**Numéro de décision : DD2007**

**Agent immobilier - syndic — inertie - absence de collaboration avec l'Institut - antécédents disciplinaires**

Texte :

**« D(...)».**

*En votre qualité de responsable déontologique de la SNC (...), ayant son siège à (...), ne pas avoir collaboré avec l'Institut en ne donnant pas suite aux nombreuses demandes de l'expert désigné en date du 21/04/2022 et tel que décrit dans son rapport du 26/08/2022, dont principalement, le défaut de fournir les documents nécessaires au contrôle de votre agence, réclamés par mail du 30/05/2022 pour le contrôle du 29/06/2022 et avec un dernier délai au 19/08/2022 (à votre demande, étant en congé en juillet) et laissant ce dernier sans retour de votre part à ce jour (pièce 1 – description de l'expert) ;*

*Avec les circonstances suivantes laissant apparaître une carence générale dans la gestion de votre société (...) que vous déclarez gérer seul à ce jour :*

### **1.1**

*Vous étiez en congé de maladie pour la période du 15 février 2022 au 31 mai 2022, suivant les éléments repris ci-dessous, sans pouvoir le justifier par un certificat médical, comme pourtant demandé par l'expert par mails des 10/05/2022, 16/05/2022 et 19/05/2022 (pièce 1 – annexes A04, A05 et A06) et que :*

- a) vous n'avez pas répondu à la plainte D(...) qui vous a été transmise en date du 19/04/2022 (D(...) pièce 4) ;*
- b) vous n'avez pas répondu à la plainte D(...) qui vous a été transmise en date du 11/03/2022 (D(...) – pièce 5) à l'exception d'une réponse automatique reçue le jour même annonçant que vous serez « pour raisons médicales absent minimum jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2022 » ;*
- c) vous répondiez à l'envoi de la plainte D(...) en date du 1<sup>er</sup> avril 2022 (D(...) – pièce 6) que, comme dans votre « automatic reply », vous êtes « en congé maladie et ce jusqu'au 31 mai 2022 minimum et ce depuis le 15 février ».*
- d) Alors que vous avez également déclaré à l'expert travailler pendant cette période à temps plein comme employé pour l'agence (...)** ;*

### **1.2**

*L'objet principal des plaintes initiales déposées contre vous (D(...)-D(...)-D(...)-D(...)) et ayant mené à la désignation de l'expert est votre inertie et votre défaut de réponses aux interpellations de plusieurs copropriétés ;*

### **1.3.**

*Vous avez déjà été convoqué devant la Chambre exécutive pour des griefs identiques (inertie) et, par décision DD(...) du 16/12/2020 (pièce 1 – annexe A03) la Chambre vous a accordé une suspension probatoire du prononcé pendant un délai de 3 ans en motivant cette mesure de clémence au « vu les circonstances familiales particulièrement difficiles » que vous aviez exposé et que de surcroît, vous n'avez pas respecté le condition imposée par la Chambre au*

*bénéfice de ladite suspension, motif pour lequel vous avez également été convoqué et entendu à l'audience du 22/06/2022 ;*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs d'information, probité, dignité et collaboration avec l'Institut et avoir violé les articles 1, 44 et 78 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'appelé sont établis tels que libellés par l'Assesseur juridique dans la convocation du 29/09/2022 ;

La chambre exécutive relève et déplore que l'appelé, qui continue d'exercer la profession d'agent immobilier en qualité d'employé, s'affranchit de ses obligations d'agent immobilier agréé et semble n'avoir plus aucun égard quant à ses obligations déontologiques découlant de ce statut.

**En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelé a manqué à ses devoirs d'information, probité, dignité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier, et il a violé les articles 1, 44 et 78 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 établis dans le chef de l'appelé (...), les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation du 29/09/2022 et repris ci-dessus ;

Prononce du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé (...), la sanction de la **SUSPENSION D'UNE DUREE DE UN AN 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'appelé qu'il lui appartient de respecter le prescrit de l'article 21, § 1<sup>er</sup>, 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. »*

(...)