

# RÈGLE DÉONTOLOGIQUE RELATIVE À LA PARTICIPATION D'ARCHITECTES À UNE SOCIÉTÉ DE SERVICES IMMOBILIERS DU 31 MARS 1992

La présente règle déontologique est établie en application du règlement de déontologie, approuvé par l'arrêté royal du 18 avril 1985, dont les articles 10, 2°, b, et 11 stipulent :

- art. 10, 2°, b : « Suivant des recommandations à établir par l'Ordre, et à condition que l'architecte conserve son indépendance, il peut participer, avec un entrepreneur notamment, à une société de services immobiliers dont les statuts seront préalablement approuvés par le Conseil de l'Ordre ; il respecte le prescrit de l'article 11 » ;
- art. 11 : « L'architecte ne peut accomplir les actes réputés incompatibles par l'article 10, non seulement directement, mais aussi indirectement ou par personne interposée ».

## **Art. 1er - Objet de la société de services immobiliers**

Une société de services immobiliers peut avoir pour objet, notamment, des activités d'étude, de développement, de montage et de conduite d'opérations immobilières, de recherches architecturales et techniques, d'études de milieux et d'impacts, de contrôles techniques et de gestion d'immeubles.

Une société de services immobiliers ne peut avoir pour objet l'entreprise de travaux publics ou privés ou la vente habituelle de biens immeubles.

## **Art. 2 - Règles d'ordre général**

La participation d'un ou de plusieurs architectes à une société de services immobiliers (S.S.I.) est autorisée, en application des articles 10 et 11 du règlement de déontologie, et moyennant le respect des règles précisées dans les articles suivants, aux conditions ci-après :

- 1° cette société doit posséder une personnalité juridique, distincte de celle de ses associés;
- 2° elle doit avoir pour objet des activités ayant un rapport objectif, fût-il partiel, avec la profession d'architecte;
- 3° ses activités doivent être compatibles avec l'honneur, la discrétion et la dignité qui s'imposent aux membres de l'Ordre des architectes dans l'exercice et à l'occasion de l'exercice de leur profession;
- 4° la dénomination de la société de services immobiliers ne peut comporter le nom d'un architecte ou d'une association d'architectes, ni le nom d'un promoteur ou d'un entrepreneur.

## **Art. 3 - Exigences à faire respecter par la société de services immobiliers elle-même**

La participation d'un architecte ou son maintien dans une société de services immobiliers est autorisé si cette société :

- 1° lui confère des pouvoirs de participation à sa gestion (mandat d'administrateur, gérant, administrateur délégué, etc.), et

- 2° définit dans un écrit, remanié au fur et à mesure des éventuelles modifications, les fonctions et tâches de chacun des associés qui y agissent en tant qu'associés « actifs », et
- 3° respecte les exigences légales, réglementaires et déontologiques concernant la profession d'architecte et notamment les engagements pris à cet égard par elle dans ses statuts.

#### **Art. 4 - Devoirs particuliers de l'architecte**

§ 1er. Devoirs de l'architecte associé « actif » :

L'architecte, associé «actif» dans une société de services immobiliers, doit:

- 1° éviter de se mettre, par rapport à l'exercice de ses propres activités professionnelles d'architecte, dans une situation de contrariété d'intérêts entre la société de services immobiliers et le client de celle-ci. En conséquence, dès que le client de la société de services immobiliers a l'intention d'introduire une demande d'autorisation de bâtir, l'architecte doit, s'il est appelé à intervenir à cette fin à ce moment, ou ultérieurement, respecter les obligations précisées par la règle déontologique relative à l'intervention obligatoire de l'architecte agissant comme conseil dans le cas de la « promotionconstruction »;
- 2° donner immédiatement sa démission en tant qu'associé et y cesser toute activité, si les obligations de l'article 3, § 3, 3°, ne sont pas respectées;
- 3° communiquer au Conseil provincial au tableau duquel il est inscrit tout écrit établi en application de l'article 3, § 3, 2°.

§ 2. Devoirs de l'architecte associé « non actif » :

L'architecte associé « non actif » ne peut pas participer à la gestion de la société de services immobiliers. Il peut cependant détenir des parts ou des actions de la société de services immobiliers.

En conséquence, il ne peut accomplir au profit de cette société aucune activité exercée en tant qu'architecte et il ne peut user de quelque manière de ses parts ou actions pour obtenir un avantage professionnel quelconque concédé soit par cette société elle-même, soit par son client, soit encore par d'autres personnes liées à elle pour la poursuite de son objet statutaire.

#### **Art. 5 - Obligations de l'architecte relatives aux statuts de la société de services immobiliers**

§ 1er. L'autorisation d'entrer dans une société de services immobiliers en formation ou déjà existante est subordonnée à l'approbation préalable des statuts de cette société du point de vue de leur régularité au regard de la présente règle déontologique. Cette approbation est donnée par le conseil provincial au tableau duquel est inscrit l'architecte souhaitant participer à la société de services immobiliers.

Ne seront approuvés que les statuts répondant à toutes les exigences de la présente règle et mentionnant expressément:

- 1° que les activités de la société seront exercées de manière telle que ceux des associés ayant le titre d'architecte puissent intégralement respecter toutes les dispositions légales, réglementaires et déontologiques régissant la profession d'architecte, notamment en ce qui concerne les incompatibilités et le devoir d'indépendance;
- 2° que, sans être subordonné à la société de services immobiliers, cet architecte agira sous sa responsabilité propre, et sans que la responsabilité de cette société de services immobiliers à l'égard de ses clients en soit modifiée d'une quelconque façon;
- 3° que le siège social et le siège d'activité de la société de services immobiliers ne

pourront être établis ou maintenus dans un immeuble où serait installé le siège social ou le siège d'activité d'un promoteur immobilier, d'un entrepreneur ou d'un marchand de biens, membre ou associé à la société de services immobiliers.

§ 2. Lorsque les statuts d'une société de services immobiliers à laquelle participe un architecte comme associé actif sont modifiés, ledit conseil provincial doit en être immédiatement averti et l'architecte met fin à sa participation, comme dit à l'article 4, § 4, 1.2., si ce conseil ne reconnaît pas la régularité de cette modification au regard de la présente règle déontologique.

#### **Art. 6 - Décisions du Conseil de l'Ordre relatives aux statuts**

Saisi d'une demande de l'approbation ou d'agrément de modification des statuts d'une société de services immobiliers, le Conseil de l'Ordre fait connaître sa décision dans les trois mois (les mois de juillet et août exceptés) à partir du jour où les statuts en cause lui ont été envoyés ou remis contre accusé de réception.

Si cette échéance n'était pas respectée, l'architecte pourra s'estimer dispensé de l'approbation ou agrément préalable, mais sans que sa responsabilité déontologique en soit pour autant atténuée.

#### **Art. 7 - Disposition pratique**

Cette règle déontologique entre en vigueur le 31 mars 1992.