

Juridiction : Chambre d'appel d'expression française

Date : 01/02/13

Type de décision : contradictoire

Numéro de décision : 787

Contrat de « coaching » – contrat de courtage – non respect de loi du 06/04/2010 sur les pratiques du marché – manquement aux articles 1, 8, 38, 44 et 65 du code de déontologie.

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD853 du 25 septembre 2012 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de six mois de suspension ;

(...)

3) Examen du recours

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« D[I]

I.

Proposer à vos clients, notamment de janvier à avril (...), et conclure avec eux, au nom de la S.P.R.L. (...), dont vous êtes déontologiquement responsable, des contrats de coaching immobilier qui ne sont pas conformes à la loi ni à vos obligations déontologiques et, notamment, ne stipulent pas de manière claire et non ambiguë les droits et obligations des parties, plus particulièrement en ce qui concerne :

- *la possibilité du consommateur de renoncer à vos services, qui n'est pas libellée, conformément à la loi du 06/04/2010 sur les pratiques du marché, et ne figure pas en caractères gras dans un cadre distinct du texte en première page ;*
- *la durée de la convention qui semble être de 6 mois à compter du bon de réception des outils de coaching de base mais n'est pas libellée de façon claire car stipulée dans une clause relative à l'exigibilité des factures ;*
- *la rémunération du coaching de base qui n'est pas stipulée en englobant la TVA et distingue de façon artificielle des frais de mise en œuvre et un droit de licence, ce qui n'est pas nécessairement compréhensible pour vos cocontractants ;*
- *la rémunération du coaching étendu des propriétaires de biens ou des amateurs de biens, qui stipule en votre faveur une « prime sur bonus » correspondant à un tiers du différentiel entre le prix – calculé largement – finalement convenu et, selon le cas, l'offre la plus basse ou la plus élevée qui vous aura été communiquée, avec la conséquence que vous vous placez*

ainsi dans une situation de conflit d'intérêts prohibée par l'article 65 du Code de déontologie ;

- les modalités et les conséquences de la résiliation du contrat, en ce que celui-ci prévoit que le coaché peut mettre fin à tout moment au coaching sans indemnité due, d'une part, mais par ailleurs que tout coaching immobilier activé est irrévocablement dû, ce qui semble induire que la résiliation a pour seul effet de mettre anticipativement fin à vos prestations sans diminution de vos honoraires.

2.

Interpellé à ce sujet par courrier du 19/01/2011 de l'assesseur juridique, qui vous proposait d'adapter vos contrats pour les rendre plus transparents, avoir répondu le 28/02/2011 que la déontologie de l'Institut n'est pas applicable à votre activité et avoir ainsi refusé de donner suite à la demande qui vous était adressée, sinon pour critiquer, de façon générale, la pratique des agences immobilières, ce qui ne vous est d'ailleurs pas reproché sur le plan disciplinaire.

Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de loyauté et de délicatesse vis-à-vis de vos cocontractants et vis-à-vis de l'Institut et avoir violé les articles 1, 8, 38, 44 et 65 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006). »

*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a dit ces griefs établis et a prononcé à l'encontre de l'appelant la sanction de six mois de suspension ;

L'appelant soutient d'abord que son activité de coaching immobilier est d'une toute autre nature que le courtage immobilier et qu'ainsi, le code de déontologie de l'IPI ne lui est pas applicable ;

L'appelant relève à ce propos la décision n° 439 de la présente Chambre d'appel prononcée à son égard le 27 juillet 2006 et dans laquelle la présente Chambre indiquait que la mission de l'appelant de coaching immobilier était « d'une autre nature » que celle de courtage immobilier ;

Il faut cependant constater que cette décision concernait un contrat de coaching différent de celui qui est à l'origine de la présente procédure ;

Ce soutènement ne peut donc être suivi ;

Il ressort de la consultation du « bon de prestations » proposé par l'appelant à la signature de ses clients que certaines de ces prestations relèvent bien de l'activité de courtage immobilier, définie comme celle d'intermédiaire en vue de la vente, de l'achat ou de la location de biens ou droits immobiliers ;

Il en va à tout le moins ainsi des activités suivantes : gérer des campagnes publicitaires sur Internet, assurer au propriétaire un « feed back », garantir la présence du coach lors des premières visites, répondre oralement à toute question portant sur le bien, rédiger ou intervenir dans tout document, négocier la contre-offre écrite d'un amateur, assister le cas échéant les négociations en tant que médiateur afin d'améliorer l'offre obtenue et disposer de la médiation du coach pour obtenir à l'offre une garantie d'engagement ;

C'est dès lors à bon droit que la Chambre exécutive a considéré que l'appelant, dans le cadre de son coaching, exerçait la profession d'agent immobilier et qu'il devait ainsi respecter toutes les règles applicables à cette profession ;

D'autre part, malgré les dénégations de l'appelant et ses tentatives spécieuses pour contourner tant la lettre que l'esprit des textes, le contrat querellé contrevient bien à la loi et aux obligations déontologiques de l'appelant ;

En effet, comme le relève la décision attaquée par une judicieuse motivation que la Chambre d'appel fait sienne, le contrat conclu entre un agent immobilier courtier et un consommateur est régi, entre autres, par l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers (M.B., 19 janvier 2007), alors que le contrat proposé par l'appelant, qui est au demeurant particulièrement obscur et ambigu, a fortiori pour un consommateur, ne respecte pas les règles rappelées par Monsieur l'assesseur juridique dans la convocation qu'il lui a adressée en date du 08 août 2011 ;

Les griefs restent donc établis au terme de leur examen par la Chambre d'appel ;

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

- la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelant de son obligation de respecter les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'absence de véritable et sérieuse prise de conscience de l'inadéquation de son comportement et de remise en cause ;
- l'atteinte à l'image et à la réputation de la profession d'agent immobilier ;
- les antécédents disciplinaires de l'appelant ;
- l'espoir d'amendement dans le chef de l'appelant ;
- le délai écoulé depuis les faits ;

Concernant les antécédents disciplinaires de l'appelant, et contrairement à ce qu'il soutient, la présente Chambre n'a pas, par sa décision n° 439 du 27 juillet 2006, simplement « mis à néant » la décision alors attaquée de la Chambre exécutive mais a infligé à l'appelant la sanction de l'avertissement ;

La Chambre d'appel estime toutefois que, même s'ils ne peuvent être banalisés, les griefs retenus à charge de l'appelant ne sont pas d'une gravité à ce point particulière qu'ils justifieraient une mesure, même temporaire, d'interdiction d'exercer la profession ;

La Chambre d'appel constate d'ailleurs que telle était également l'opinion de Monsieur l'assesseur juridique qui avait requis une peine mineure devant la Chambre exécutive ;

En conséquence, la sanction du blâme sera prononcée ;

PAR CES MOTIFS,

LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,

Statuant contradictoirement ;

Reçoit l'appel ;

Confirme la décision entreprise en tant qu'elle a déclaré établis, à charge de l'appelant, les griefs reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 08 août 2011 ;

La réformant pour le surplus,

Prononce à l'encontre de l'appelant du chef de ces griefs la sanction du blâme.