

La justice belge sanctionne pour la première fois un coach en immobilier pour "exercice illégal de la profession d'agent immobilier"

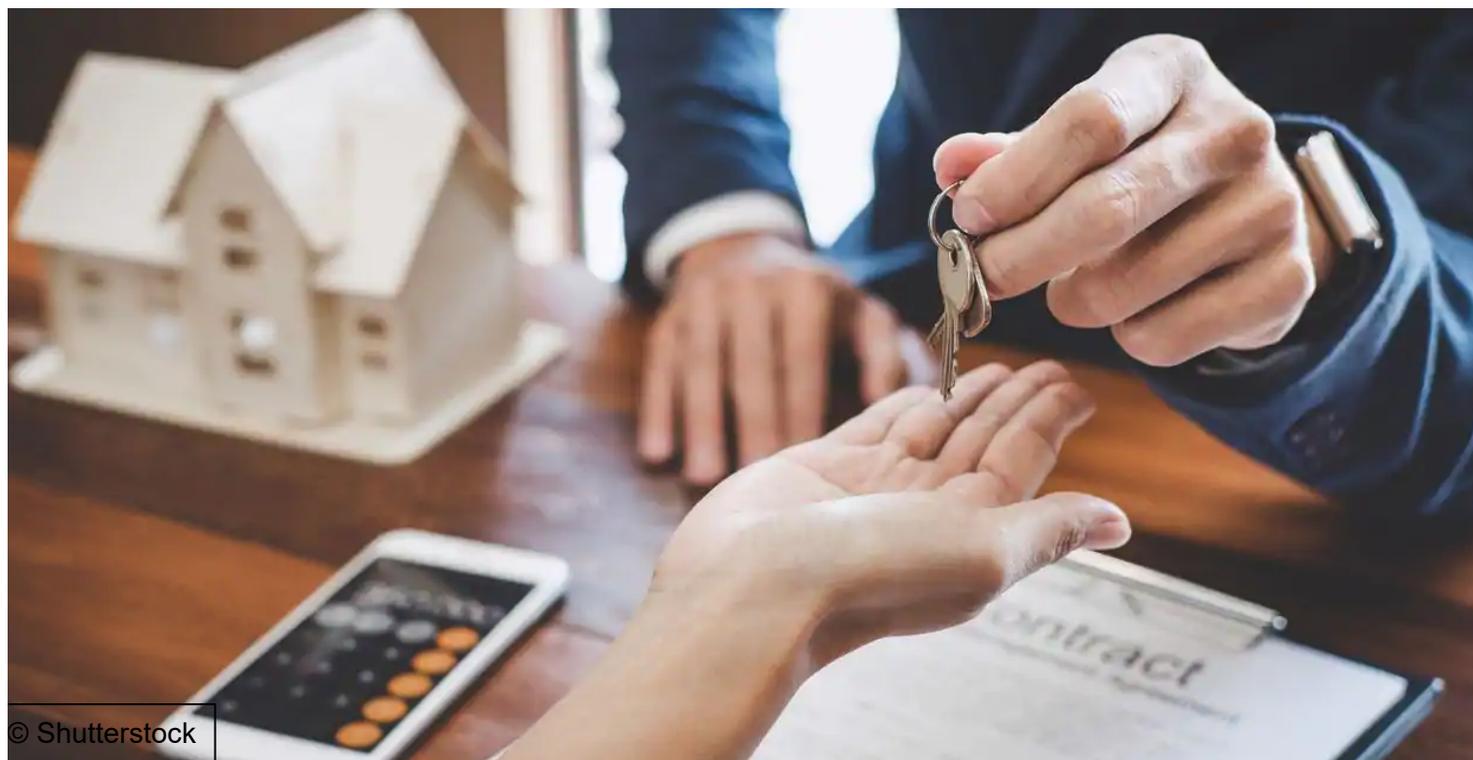
Immobilier (/economie/immo)

Charlotte Mikolajczak

Abonnés

Publié le 03-02-21 à 15h12 - Mis à jour le 03-02-21 à 15h32

N'est pas agent immobilier qui le veut. La fonction est protégée, les coaches en immobilier ont donc un champ d'action limité. La justice belge a pour la première fois sanctionné un coach qui allait au-delà de ses prérogatives. L'Institut professionnel des agents immobiliers a décidé d'en faire grand cas.



© Shutterstock

La profession d'agent immobilier est protégée, et les activités des coaches ont des limites que certains franchissent.

Libre Immo | Le dossier (<https://www.lalibre.be/dossier/economie/immo/libre-immo-les-bureaux-ne-seront-plus-jamais-ce-qu-ils-etaient-601aa3849978e227dffcc31d>)

S'il est bien un métier tendance, c'est celui de "coach". À l'instar de quantité d'autres secteurs, l'immobilier n'y a pas échappé.

Certains se proposent de coacher des candidats acquéreurs, d'autres des candidats vendeurs.

Les premiers conseillent, stimulent, encouragent (car le tout n'est pas de savoir comment chercher un bien mais aussi de ne pas abandonner, ni déprimer), ouvrent des pistes, indiquent à quoi faire attention lors des visites et quels précieux sésames exiger des vendeurs, expliquent comment négocier le prix, fournissent les outils nécessaires, etc.

Les seconds offrent des conseils et outils similaires, mais sur d'autres thématiques : quels sont les documents à rassembler en vue de la vente, comment mettre le bien en valeur, comment l'évaluer ou à qui faire appel pour ce faire, pour quel type de publicités opter, comment rédiger l'annonce et le compromis de vente, comment accueillir les visiteurs, etc.

"Le terme 'coach' est assez neuf - deux à trois ans -, mais pas le métier", sourit Bruno Kerckhof, directeur Dépistage de l'Ipi, l'Institut professionnel des agents immobiliers. "Les 'coachs' d'alors étaient 'consultants', 'conseillers' ou encore 'managers' en immobilier."

Économiser la commission

Si l'expert de l'Ipi convient qu'il existe bien deux types de coachs, il insiste pour dire qu'il y a davantage de coachs de vendeurs que de coachs d'acheteurs. Qui ne font pas mystère de l'objectif premier de leur assistanat : éviter que les propriétaires passent par un agent immobilier et, de ce fait, déboursent le montant de la commission de l'ordre de 3 % du prix de vente. Eux-mêmes, indiquent-ils sur leur site ou dans leur communication, ne prennent qu'une commission de 1 % ou travaillent au forfait, voire au package de services (petite annonce, photos, attestations...).



"Comme dans le milieu du sport, un coach ne monte pas sur le terrain. Il encourage les joueurs, leur donne des instructions... mais ne joue pas", détaille Bruno Kerckhof, directeur Dépistage de l'Ipi © D.R.

"Sauf qu'un coach est payé, même si le bien n'est pas vendu, alors qu'un agent immobilier ne l'est que si l'opération est conclue", ajoute Bruno Kerckhof. "Et puis, il faut savoir ce que l'on paye. Un coach se contente peut-être d'un tarif deux à trois fois moindre, mais il ne fait qu'un dixième des tâches d'un agent immobilier."

Condamnation à Liège

La frontière entre le coaching immobilier et le courtage n'en est pas moins très ténue. Que certains coachs transgressent. C'est ce qui s'est passé du côté de Liège et a abouti à une condamnation pour exercice illégal de la profession d'agent immobilier. *"Comme dans le*

milieu du sport, un coach ne monte pas sur le terrain", détaille concrètement Bruno Kerckhof. "Il encourage les joueurs, leur donne des instructions... mais ne joue pas."

Dans ce cas-ci, le coach liégeois a... joué, puisqu'il a négocié le prix pour le compte de son client, à tout le moins il est intervenu dans la négociation. *"Un coach donne l'impulsion et les informations nécessaires, mais c'est le propriétaire qui agit. Le premier explique, le second applique, c'est la base."*

Au risque de tomber dans l'illégalité puisque la profession d'agent immobilier est réglementée et le titre protégé. *"S'il n'est pas agent immobilier, s'il n'est pas inscrit à l'Ipi - ce qui sous-entend une formation ad hoc, un stage, une formation permanente, une assurance professionnelle, le respect d'un code de déontologie, etc. -, il ne peut agir comme un agent immobilier",* poursuit le directeur Dépistage de l'Ipi, dont c'est précisément le boulot de les traquer. *"Il ne peut poser d'actes d'agent immobilier ni effectuer d'intermédiation pour compte de tiers. Cela vaut pour les coachs des vendeurs, comme pour ceux des acheteurs : chercher un bien pour autrui, être ce qu'on nomme un 'chasseur immobilier' impose d'être agent immobilier."*

Forte concurrence

Comme tout ordre ou institut qui se respecte, l'Ipi surveille de près les éventuels dérapages et l'exercice illégal de la profession de ses membres. D'autant plus ardemment, et c'est là le rôle de Bruno Kerckhof et de son département, que cinq autres professionnels sont autorisés à poser les actes des agents immobiliers : les notaires, les géomètres, les architectes, les comptables et les avocats. Non seulement eux, mais également leurs employés, *"sous le contrôle de leur propre ordre."* C'est donc d'un très mauvais œil que l'Ipi verrait des indépendants s'immiscer aussi sur ce marché.

Les coachs ne sont pas les seuls à être surveillés. Ce fut le cas il y a quelques années des sociétés proposant leurs services aux notaires dans le cadre de visites de biens vendus en vente publique. Ils sont autorisés à ouvrir la porte et, éventuellement, à proposer un document explicatif qui aurait été préparé par le notaire instrumentant, mais rien de plus. Les sociétés spécialisées en prospection ont également été contrôlées par l'Ipi. *"Un agent immobilier ou un de ses employés peut faire de la prospection pour rentrer des biens dans un portefeuille, mais pas un indépendant",* conclut Bruno Kerckhof.

Mais ici, dans le cadre du coaching, c'est une première. Que l'Ipi n'a pas manqué de communiquer à ses membres.

Décision de la justice belge : Le tribunal de l'Entreprise de Liège a donné raison à l'Ipi en ordonnant la cessation de toute activité illégale et la suppression des annonces ou publicités relatives à la vente, location ou commercialisation de biens immobiliers pour compte de tiers, sous peine d'astreinte de 5 000 euros par jour et par infraction.

◀12

Les articles abonnés les + lus

1	Bernard Rentier (virologue): "Pour les experts de Vandebroucke, l'idéal est d'enfermer tout le monde. Mais il existe une stratégie alternative"	(/planete/sante/bernard-rentier-virologue-pour-les-experts-de-vandebroucke-l-ideal-est-d-enfermer-tout-le-monde-mais-il-existe-une-strategie-alternative-6011966b9978e227dff580ae)
2	Le gouvernement a changé son fusil d'épaule concernant les seuils de déconfinement: "Les cibles fixées ne sont plus appropriées"	(/belgique/societe/le-gouvernement-n-a-meme-plus-de-strategie-de-deconfinement-on-avait-dit-aux-gens-faites-des-efforts-pour-les-fetes-apres-cela-ira-mieux-60190dc99978e227dffcc13e)
3	Projet de loi du ministre Vandebroucke : "Une catastrophe" pour le secteur pharmaceutique belge	(/economie/entreprises-startup/projet-de-loi-du-ministre-vandebroucke-une-catastrophe-pour-le-secteur-pharmaceutique-belge-60199dd6d8ad5844d1cccc59)
4	L'attention accordée par Frank Vandebroucke à certains experts "plus radicaux" dérange: "C'est un problème"	(/belgique/societe/yves-coppieters-pointe-le-role-de-certains-experts-qui-conseillent-le-gouvernement-ils-sont-dans-l-anxiogene-dans-le-scenario-du-pire-60127490d8ad5844d1b14961)
5	Pourquoi la pension de milliers de retraités a été rabotée de quelques euros	(/economie/mes-finances/pourquoi-la-pension-de-milliers-de-retraites-a-ete-rabotee-de-quelques-euros-6019140d9978e227dffcc152)

Publicité