

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

**Date : 23/02/2010**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : DD451**

**Convention de stage – non respect de la clause de non concurrence – manquement aux articles 1, 23 et 24 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

*Après avoir conclu le 29 septembre 2001 avec la sclr X. dont le gérant est Monsieur D., une convention de louage d'industrie contenant une clause de non concurrence dans une zone devant être précisée dans une annexe à joindre au contrat mais néanmoins inexistante, et après avoir conclu le 16 novembre 2003 avec Monsieur D., précité, une convention de stage contenant également une clause de non concurrence valable pendant deux ans suivant la fin du stage,*

*Avoir, après le terme de votre contrat de stage et après que vous ayez mis fin au contrat de louage d'industrie avec effet au 31 mai 2005, pris contact avec différents clients de la sclr X. et connaissances de Monsieur D. en leur annonçant votre prochain départ de la sclr X. et en leur proposant de continuer à travailler avec eux, notamment avec messieurs C. (promoteur du projet W.), T. et H., et en dénigrant le travail de la sclr X. afin d'augmenter vos chances de poursuivre la relation commerciale avec lesdits clients,*

*Avoir contracté directement ou indirectement, notamment par le biais de l'agence Z. avec laquelle vous avez collaboré après la fin de vos relations contractuelles avec la sclr X., avec les clients précités de cette dernière, et sans nier la prise de contact et la tentative de contracter avec les clients ou anciens clients de la sclr X., avoir justifié votre comportement par le fait que votre convention de stage était conclue avec Monsieur D. en nom personnel et que la clause de non concurrence y incluse ne pouvait donc couvrir les clients de la sclr X., ce que la cour d'appel de Bruxelles a d'ailleurs admis dans un arrêt du 11 juin 2009, alors que, si cette interprétation de la convention de stage a autorité de chose jugée entre la sclr X. et vous, elle demeure étrangère à l'appréciation de votre comportement sur le plan déontologique vis-à-vis de Monsieur D. qui n'a contracté avec vous, en qualité de maître de stage que parce qu'il exerçait son activité professionnelle d'agent immobilier par le biais de la sclr X., dont l'intervention est d'ailleurs mentionnée à la convention de stage ;*

***Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de délicatesse, de loyauté et de confraternité ainsi qu'aux art 1, 23 et 24 du code de déontologie.***

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS :**

Vu les conclusions de l'appelée ;

Il résulte des éléments du dossier, de l'instruction faite à l'audience et des débats tenus à celle-ci et des conclusions de l'appelée qui sollicite l'indulgence de la Chambre et plus précisément la suspension du prononcé, que les griefs reprochés à cette dernière sont établis tels que libellés dans la convocation de l'Assesseur juridique et ce indépendamment de l'appréciation juridique de la Cour d'appel de Bruxelles et de tout préjudice dans le chef du plaignant ;

En effet, l'appelée a délibérément et consciemment entrepris des démarches auprès de clients (à tout le moins trois) de son maître de stage, M. D., agent immobilier, afin d'obtenir des mandats de courtage et de la sorte, a contrevenu à la clause de non concurrence la liant à ce dernier, clause suffisamment claire et précise à cet égard et n'a ainsi pas respecté ses engagements ;

En se comportant de la sorte, l'appelée a commis des fautes déontologiques tant au regard des principes de probité, de dignité, de loyauté, de confraternité et de délicatesse inhérents à la profession d'agent immobilier que des articles 1, 23 et 24 du Code de déontologie approuvé par A.R. du 27/09/2006 ;

### **IV. DE LA SANCTION :**

Concernant la sanction, l'appelée postule la suspension du prononcé, mesure non prévue par la loi-cadre du 1<sup>er</sup> mars 1976 et non applicable à des poursuites disciplinaires relevant de la compétence de la présente Chambre en manière telle qu'il ne sera pas fait droit à cette demande ;

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

- la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés ;
- l'atteinte à l'image de la profession d'agent immobilier ;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- l'ancienneté des faits ;
- l'absence d'antécédent disciplinaire et l'espoir d'amendement dans le chef de l'appelée ;

En conséquence, la sanction de la suspension d'une durée d'un mois sera prononcée ;

**PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant contradictoirement en première instance et après délibération ;

Dit les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis les griefs reprochés à Mme (...) tels que libellés dans la convocation de l'Assesseur juridique du 19 novembre 2009 ;

Prononce pour ceux-ci à l'encontre de Mme (...) la sanction de la **suspension d'une durée d'un mois**, avec prise d'effet le jour où la présente décision n'est plus susceptible de recours ;