



## Institut d'Etudes Immobilières - IEI

### DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DU COURS

Module et intitulé du cours : **Module 16b Ethique et règles professionnelles**

Professeur : Emmanuelle Gaide

Durée de l'enseignement : 8 heures / 1 crédit ECTS

Présentation du cours :

Le cours est principalement consacré à l'étude des règles déontologiques auxquelles les professionnels de l'immobilier sont soumis. Et il décrit les sanctions notamment disciplinaires, pénales et civiles qui peuvent être infligées en cas de mauvais comportements. Ces éléments théoriques sont complétés par des cas pratiques décrivant des comportements enfreignant les différentes règles précitées.

Par ailleurs, le cours vise à présenter les nombreuses associations immobilières qui existent à Genève, dans d'autres cantons, aux niveaux fédéral et international, ainsi que des associations et organes étatiques en lien avec l'immobilier. Dans ce cadre, les buts et les règles de ces associations sont examinés, l'étudiant étant également amené à connaître les règles du droit de l'association.

En outre, le cours présente, à titre introductif, les législations immobilières ou en lien avec l'immobilier qui sont enseignées dans les autres modules, afin que l'étudiant ait une approche globale du droit. Dans ce cadre, quelques notions juridiques générales sont données (raisonnement juridique et système juridique suisse).

Enfin, l'accent est mis sur l'importance de la formation continue tant des étudiants de l'Institut, une fois leur diplôme obtenu, que des autres professionnels de l'immobilier. A cette fin, l'étudiant est amené à connaître les différentes publications ainsi que les séminaires qui existent actuellement.

Buts du cours et objectifs :

Le cours devra permettre à l'étudiant de :

- a) connaître les règles déontologiques et les lois réglementant les activités des professionnels de l'immobilier ;
- b) prendre conscience des sanctions possibles en cas de mauvais comportements ;
- c) se familiariser avec le monde juridique et immobilier ;
- d) réaliser l'importance de la formation continue.

Résultats d'enseignement attendus :

A l'issue du cours, l'étudiant devra :

- a) connaître les règles déontologiques et les lois réglementant les activités des professionnels de l'immobilier ;
- b) avoir conscience des sanctions possibles en cas de mauvais comportements ;
- c) être familiarisé avec le monde juridique et immobilier ;
- d) être encouragé à continuer à se former.

Cours pré-requis :

Aucun

Examen :

Oral

Plan de cours :

1. Introduction
2. Généralités sur le droit
3. Le droit de l'association
4. Les associations immobilières et leurs règlements
5. La déontologie
6. Le Code de déontologie des associations immobilières genevoises
7. Les règles de déontologie des autres professionnels de l'immobilier à Genève
8. Les règles de déontologie immobilière dans les autres cantons romands et en Suisse
9. Les règles de déontologie de la RICS et de la FIABCI
10. La loi contre la concurrence déloyale
11. Le droit pénal
12. Le droit de la responsabilité civile
13. L'application des différentes règles : procédures et sanctions
14. La méthode de résolution des cas pratiques
15. La formation continue

Bibliographie :

#### Déontologie

BELLANGER François, *Les règles de déontologie comme moyen d'action de l'Etat à la lumière de la Convention de diligence des banques*, in *Les instruments d'action de l'Etat*, Bâle, 1991, p. 177-210

BERGEL Jean-Louis (éd.), *Droit et déontologies professionnelles*, Aix-en-Provence, 1997

CHAPPUIS Benoît, *Signification et fonction des règles déontologiques*, in *Droit suisse des avocats*, Berne, 1998

HUSSENET André (éd.), *Conscience éthique et pratiques professionnelles*, Institut national de recherche pédagogique, Paris, 1997

MEYER-BISCH Patrice / FRIBOULET Jean-Jacques / DAVOINE Eric (éd.), *L'effectivité des normes sociales internationales dans l'activité économique*, Zurich, 2008

PAPAUX Alain, *L'étoffe du notaire : de la griffe d'Hermès au sur-mesure du client – Eléments de philosophie et de déontologie notariales*, in *Mélanges publiés par l'Association des notaires vaudois à l'occasion de son centenaire*, Zurich, 2005, p. 3-20

PIOTET Denis, *Déontologie notariale et droit suisse*, in *Semaine judiciaire 2002 II 275- 288*

TREMBLAY Lise et Jocelyne (éd.), *Ethique, déontologie et pratique professionnelle*, Québec, 2007

VALTICOS Michel / REISER Christian M. / CHAPPUIS Benoît (éd.), *Commentaire romand de la loi sur les avocats*, Bâle, 2010

#### Autres sujets traités

BRACONI Andrea / CARRON Blaise, *Code civil suisse et Code des obligations annotés*, Bâle, 11<sup>ème</sup> éd., 2020

FAVRE Christian / PELLET Marc / STOUDMANN Patrick, *Code pénal annoté*, Lausanne, 4<sup>ème</sup> éd., 2011

LE ROY Yves / SCHOENENBERGER Marie-Bernadette, *Introduction générale au droit suisse*, Zurich, 4<sup>ème</sup> éd., 2015

MARTENET Vincent / PICHONNAZ Pascal (éd.), *Loi contre la concurrence déloyale (LCD) – Commentaire romand*, Bâle, 2017

PERRIN Jean-François / CHAPPUIS Christine, *Droit de l'association*, Zurich, 3<sup>ème</sup> éd., 2008

TERCIER Pierre / PICHONNAZ Pascal, *Le droit des obligations*, Zurich, 6<sup>ème</sup> éd., 2019

TERCIER Pierre / BIERI Laurent / CARRON Blaise, *Les contrats spéciaux*, Zurich, 5<sup>ème</sup> éd., 2016

TERCIER Pierre / ROTEN Christian, *La recherche et la rédaction juridiques*, Berne, 7<sup>ème</sup> éd., 2016

WERRO Franz, *La responsabilité civile*, Berne, 3<sup>ème</sup> éd., 2017

Juin 2021