

F contrats d'intermédiaire d'immobilier A2
MH/ND/JP
906-2023

Bruxelles, le 3 octobre 2023

AVIS

sur

**UN PROJET D'ARRÊTÉ ROYAL RELATIF À L'USAGE DE CERTAINES
CLAUSES DANS LES CONTRATS D'INTERMÉDIAIRE D'IMMOBILIER
CONCLUS ENTRE ENTREPRISES ET CONSOMMATEURS**

(approuvé par le Bureau le 16 mai 2023,
entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 3 octobre 2023)

Par sa lettre du 27 mars 2023, le Vice-premier Ministre, Ministre de l'Economie et du Travail M. Pierre-Yves Dermagne, a demandé l'avis du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME sur un projet d'arrêté royal relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'immobilier conclus entre les entreprises et les consommateurs.

Après avoir consulté les organisations professionnelles concernées représentées au sein de la commission sectorielle n° 12 (Professions juridiques et économiques), de la commission sectorielle n° 14 (Professions techniques) et de la commission sectorielle n° 15 (Autres professions libérales et intellectuelles), le Bureau du Conseil Supérieur a émis le 16 mai 2023 l'avis suivant, entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 3 octobre 2023.

CONTEXTE

Le projet d'arrêté royal soumis pour avis au Conseil Supérieur vise à remplacer l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers. Le Conseil Supérieur est consulté en application de l'article VI.85, 2^{ème} alinéa, du Code de droit économique.

POINTS DE VUE GENERAUX

L'arrêté royal du 12 janvier 2007 contient d'importantes mesures de protection des consommateurs et constitue un cadre rigoureux qui impose une série d'obligations à l'agent immobilier à l'égard de son client. La protection des vendeurs et des propriétaires de biens immobiliers, en tant que consommateurs, est compréhensible et justifiée. Les intérêts financiers sont en effet conséquents et les décisions en matière immobilière peuvent avoir un impact considérable.

Comme l'indique à juste titre le rapport au Roi accompagnant le projet d'arrêté royal, la législation en matière de protection des consommateurs a largement évolué depuis 2007. De plus, l'introduction du Livre VI du Code de droit économique a modifié et codifié certaines règles en vigueur dans le domaine de l'intermédiation immobilière. A certains égards, l'arrêté royal du 12 janvier 2007 n'est plus à jour et la volonté d'opter pour un nouveau texte plutôt que d'adapter le texte existant est un choix judicieux pour le Conseil Supérieur. Ceci permettra de gagner en lisibilité et de mettre en place un système pragmatique et viable pour l'entrée en vigueur des nouvelles règles, comme le prévoit l'article 5 du projet d'arrêté royal.

Ce projet d'arrêté royal contient ainsi un certain nombre de mises à jour, qui étaient devenues nécessaires en vertu du Livre VI du Code de droit économique, notamment en ce qui concerne le droit de rétractation. D'autres aspects sont entièrement nouveaux et renforcent encore la protection des consommateurs. L'intermédiaire immobilier devra fournir des efforts supplémentaires et se verra imposer des charges additionnelles. Le Conseil Supérieur considère que ces exigences supplémentaires sont acceptables étant donné l'enjeu que représente cette matière pour le consommateur. Toutefois, il convient de maintenir l'équilibre entre les consommateurs et les entreprises. Or, l'actuel projet d'arrêté royal bouleverse cet équilibre au détriment des entreprises dans le cadre des clauses de résiliation et clauses pénales. Cet aspect est développé plus en détail ci-après.

POINTS DE VUE SPECIFIQUES

1. Mentions obligatoires

Article 2, 1° : Clause de rétractation

En premier lieu, le Conseil Supérieur tient à souligner que la formulation relative au droit de rétractation confère une moins grande protection au consommateur que dans l'arrêté royal du 12 janvier 2007. Il serait en effet préférable que le nouvel arrêté royal prévoie, dans un cadre en caractères gras en première page du contrat d'intermédiation lui-même, la mention du droit de rétractation – comme c'était le cas précédemment¹ – ainsi que la possibilité d'y renoncer. Cela attire davantage l'attention du consommateur qu'une annexe supplémentaire, qui est prévue par les articles VI.49 et VI.69 du Code de droit économique. Or, les contrats d'intermédiation comportent déjà plusieurs annexes. On peut dès lors craindre une moins bonne protection du consommateur si un trop grand nombre d'informations sont reprises dans une annexe distincte.

Deuxièmement, le Conseil Supérieur constate que l'article 2, 1° du projet d'arrêté royal a pour conséquence la généralisation du droit de rétractation à tout contrat d'intermédiaire d'immobilier, quel que soit le lieu où le contrat a été conclu, en ce compris donc si la signature a eu lieu dans l'établissement commercial de l'entreprise. Certes, l'article 2, 11° de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 concernant la "clause de renonciation" permet déjà au consommateur de se rétracter même si le contrat a été signé au sein de l'établissement. Le Conseil Supérieur ne remet pas en cause cet acquis. En revanche, il tient à souligner que la référence explicite au droit de rétractation tel que défini dans le Titre 3 du livre VI du Code de droit économique ne doit pas créer un précédent pour d'autres secteurs. En effet, le droit de rétractation tient en principe à s'appliquer uniquement dans le cadre de contrats à distance et hors établissement. Il convient dès lors de préciser, à tout le moins dans le rapport au Roi, que l'application du droit de rétractation à la vente en établissement dans le cadre du contrat d'intermédiaire d'immobilier constitue une exception au régime normal du champ d'application de ce droit.

Article 2, 3° : Mention du prix et des conditions

En ce qui concerne l'indication du prix minimum/maximum demandé et des conditions de vente/achat ou de location, il convient ici d'ajouter la précision terminologique selon laquelle cette indication n'est requise qu'en cas de mandat. Cette précision peut être apportée en ajoutant les mots "*en cas de mandat*". En effet, en l'absence de mandat, la mission de l'intermédiaire s'inscrit dans le cadre d'un contrat de prestation de services et le commettant reste le seul décideur et donc entièrement libre d'accepter ou non une proposition d'achat ou de location.

Article 2, 9° : Clause de prolongation ou renouvellement tacite

A l'article 2, 9°, 3^{ème} alinéa du projet d'arrêté royal, une distinction est faite entre les contrats d'intermédiaire de moins de trois mois et ceux de plus de trois mois, mais le délai de préavis maximum pour les contrats d'intermédiaire d'exactement trois mois n'est pas précisé. Le Conseil Supérieur propose dès lors d'adapter la disposition comme suit : "*Au cas où un*

¹ L'article 2, 11° de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 renvoie à l'article 88 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, loi qui a depuis lors été abrogée. Cet article prévoyait que la "*clause de renonciation [soit] rédigée en caractères gras dans un cadre distinct du texte au recto de la première page*".

contrat d'intermédiaire conclu pour une durée déterminée est prolongé ou renouvelé tacitement, le délai de préavis pour résilier le contrat est au maximum d'un mois pour les contrats avec une durée déterminée initiale de moins de trois mois, et est au maximum de deux mois pour les contrats avec une durée déterminée initiale supérieure ou égale à trois mois".

Article 2, 10° : Manière dont l'entreprise informe le consommateur

A la page 17 du rapport au Roi, il est demandé de supprimer, dans le premier alinéa du point 10, les considérations qui suivent la phrase : "*L'entreprise doit informer le consommateur au moins une fois par mois sur un support durable quant à l'état d'avancement de la mission d'intermédiation*". En effet, il est tout à fait possible que l'intermédiaire immobilier ait fait tous les efforts utiles et nécessaires pour commercialiser le bien, mais qu'il n'y ait pas d'intérêt de la part d'acheteurs ou de locataires potentiels. Cela peut être dû à des facteurs sur lesquels l'intermédiaire immobilier n'a pas d'emprise, tels que les conditions du marché (par exemple : hausse des taux d'intérêt, difficultés de financement, récession économique, etc.), les souhaits du client (un prix de vente irréaliste), etc. Le fait qu'il y ait peu de candidats intéressés ou de visiteurs n'implique pas nécessairement que l'intermédiaire immobilier n'a pas exécuté correctement sa mission. Il n'y a donc pas de lien univoque entre l'obligation de rapport mensuel et l'exécution correcte de la mission. Les considérations émises dans le 1^{er} alinéa du point 10 du rapport au Roi laissent penser que l'obligation de déclaration porte sur les résultats générés par les efforts, et pas nécessairement sur le fait que les efforts ont été faits ou non. Or, le consommateur peut attendre une obligation de moyens de la part de l'intermédiaire immobilier mais pas une obligation de résultats.

Si ce passage n'est pas supprimé, le Conseil Supérieur craint qu'il ne soit utilisé à mauvais escient contre des intermédiaires qui ont fait les efforts nécessaires et ont exécuté leur mission correctement, mais n'ont pas obtenu les résultats espérés par exemple en raison des conditions du marché ou du prix de vente souhaité par le vendeur.

2. Pourcentages maximums dans le cadre des clauses de résiliation et pénale

Le Conseil Supérieur demande que les plafonds prévus pour les clauses de résiliation et clauses pénales dans l'arrêté royal du 12 janvier 2007, exprimés en pourcentages, demeurent inchangés. Les clauses de résiliation et indemnitaires sont déjà strictement encadrées, et une réduction de ces pourcentages mettrait en péril l'équilibre entre entreprises et consommateurs, comme développé ci-après.

Article 2, 15° : Clause de résiliation

Tout d'abord, en vertu du droit des obligations, les contrats à durée déterminée ne peuvent pas être résiliés de manière anticipée, sauf dans les cas spécifiquement prévus par la loi, le contrat ou les usages². Ainsi, l'arrêté royal déroge à ce principe général en octroyant au consommateur une possibilité de résiliation du contrat d'intermédiaire, qui a une durée déterminée de maximum six mois lorsque l'entreprise bénéficie de l'exclusivité (art.2, 7°).

Ensuite, sur le plan juridique, un contrat d'intermédiaire doit être qualifié de contrat d'entreprise. Sur base du principe général, "le maître de l'ouvrage" peut toujours résilier le contrat d'entreprise unilatéralement, à condition de dédommager l'entrepreneur "*de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette*

² Cf. Art.5.76 du Code civil.

entreprise" (art. 1794 de l'ancien Code civil). Par dérogation à ce principe général, ce dédommagement est toutefois actuellement limité à 50 % pour l'agent immobilier, à condition que le bien ne soit pas vendu dans les six mois suivant la résiliation.

En outre, il est logique qu'il soit question d'une indemnité de résiliation plus élevée lorsque le consommateur décide, après la résiliation, de vendre le bien dans les six mois. Dans le cas contraire, les droits de l'intermédiaire immobilier seraient bafoués et le principe d'exécution de bonne foi des contrats serait mis en péril. En effet, le commettant pourrait ainsi profiter de manière avantageuse des efforts fournis par l'intermédiaire immobilier et les consommateurs auraient alors, en quelque sorte, un sauf-conduit pour abuser du droit de résiliation. Les intermédiaires immobiliers doivent également pouvoir bénéficier d'une protection minimale à cet égard.

Enfin, il faut relever une confusion à ce sujet, à la page 22 du rapport au Roi. Il est mentionné qu'un "*consommateur qui résilie un contrat d'intermédiaire de durée déterminée durant la période initiale ... sera donc tenu au paiement d'une indemnité de rupture d'au maximum cinquante pour cent du tarif de l'entreprise*", en contradiction avec le pourcentage de vingt-cinq pourcent tel qu'indiqué dans le paragraphe précédent et à l'article 2, 15° du projet d'arrêté royal. Le Conseil Supérieur est favorable à ce que ce pourcentage maximum soit maintenu à 50%, mais il n'en reste pas moins qu'il convient d'éviter toute confusion à cet égard dans le rapport au Roi.

Article 2, 16° : Clause indemnitaire

En ce qui concerne la clause pénale, un exemple-type de situation dans laquelle l'intermédiaire immobilier peut invoquer cette clause est le cas où le consommateur enfreint l'obligation d'exclusivité en vendant lui-même le bien pendant la durée du contrat ou en confiant la vente à un autre intermédiaire immobilier. Dans ce cas, l'intermédiaire immobilier a actuellement le droit de réclamer une indemnité à hauteur de maximum 75 % de ses honoraires. Si cette indemnité devait être davantage limitée, cela risquerait fortement d'inciter davantage de consommateurs à enfreindre l'obligation d'exclusivité, élément essentiel de la majorité des contrats d'intermédiaire. Cela entrerait également en contradiction flagrante avec le principe de l'exécution de bonne foi des contrats.

CONCLUSION

Le Conseil Supérieur reconnaît la nécessité d'adapter l'actuel arrêté royal relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers. Il considère que des efforts supplémentaires peuvent être exigés de la part des intermédiaires d'immobilier, pour autant qu'il soit tenu compte des remarques exposées dans le présent avis.

Plusieurs observations sont formulées au sujet des dispositions relatives à la clause de rétractation, à la mention du prix minimum/maximum demandé et des conditions de vente/location, à la clause de prolongation ou de renouvellement tacite, ainsi qu'à la manière dont l'entreprise doit informer le consommateur.

Enfin, en vue de maintenir l'équilibre entre consommateurs et entreprises, le Conseil Supérieur demande de maintenir les pourcentages maximums pour les indemnités de résiliation et les clauses pénales tels que définis dans l'arrêté royal du 12 janvier 2007.