PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Un nouveau cadre légal pour l'intermédiation immobilière

Vendre, acheter, louer. Si on fait appel à un professionnel, un arrêté royal, qui entrera en vigueur le 1er février, protégera davantage le consommateur. Ce qui va changer.



D.R.

Guillaume Schultz
Assistant à l'UCLouvain
Saint-Louis-Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

Que ce soit pour vendre, acheter, louer ou encore mettre en location un bien immobilier, il n'est pas rare, en tant que particulier (c'est-à-dire le consommateur) de faire appel à un professionnel de l'immobilier. Sa mission sera alors de vous trouver, selon le cas, un candidat acheteur/vendeur ou un bailleur/locataire adéquat. Cette relation qui unit le consommateur et le professionnel doit être formalisée dans un contrat, que l'on appelle contrat d'intermédiation immobilière.

Afin de protéger le consommateur, il a été décidé de fixer, dans un arrêté royal de 2007, les éléments essentiels que ce contrat doit a minima inclure sans possibilité de limitation. L'arrêté royal de 2007 sera remplacé le 1er février 2024 par un nouvel arrêté [1] adopté le 28 septembre 2023 et publié au Moniteur belge du 6 novembre 2023. Que faut-il en retenir ?

1 L'exigence du "support durable"

Alors que l'arrêté de 2007 prévoyait que la mission d'intermédiation devait faire l'objet d'un *"contrat écrit"*, il est désormais indiqué, afin de prendre en compte les évolutions technologiques, que le contrat doit être rédigé sur un *"support durable"*, c'est-à-dire, sur un support que le consommateur peut stocker et auquel il peut aisément accéder. L'on songe, en sus du papier, aux documents électroniques enregistrables.

2 Le contenu du contrat

À l'instar de son prédécesseur, l'arrêté de 2023 (qui s'appliquera aux contrats d'intermédiation conclus à partir du 1er février 2024) énumère, tout en les adaptant, les éléments essentiels que doit contenir le contrat. Nous relèverons 5 points parmi d'autres.

1. La clause de "rétractation" qui permet au consommateur de renoncer aux services du professionnel, sans frais et sans devoir justifier sa décision. La rétractation peut être exercée pendant les 14 jours calendrier (contre 7 jours ouvrables dans l'arrêté de 2007) suivant la conclusion – peu importe où (dans les bureaux du professionnel, en ligne, etc.) – du contrat. Lorsque vous consultez un agent immobilier pour la mise en location de votre bien, vous souhaitez généralement qu'il commence à travailler le plus rapidement possible. Cependant, cela implique pour lui de débuter sa mission, voire de l'achever (si le bien a du succès) alors que vous êtes encore dans le délai pour vous rétracter sans frais, c'est-à-dire sans payer les honoraires de l'agent, ce qui n'est pas acceptable.

C'est pourquoi, le consommateur qui ne souhaite pas attendre 14 jours, devra demander expressément, sur un *"support durable"*, que le professionnel commence à prester (pendant la période de rétractation) tout en reconnaissant qu'il ne pourra se rétracter si la mission est pleinement achevée endéans les 14 jours (si un candidat valable est trouvé pour le bien).

2. Le prix global (c'est-à-dire TTC) que le consommateur doit payer au professionnel pour l'exécution de la mission. S'il s'agit, par exemple, d'un pourcentage du montant de la vente, la somme à payer par le consommateur, résultant de l'application dudit pourcentage, doit être indiquée TVAC.

3. La description de la mission. L'on attend du professionnel qu'il décrive sa mission de manière claire et non équivoque, et ce, dans une seule rubrique du contrat (et non pas de manière éparpillée). Il doit être précisé si le professionnel est habilité à conclure un contrat (de vente, de location, etc.) au nom et pour le compte du consommateur (accepter une offre d'achat, par exemple). Le cas échéant, il convient d'indiquer si le professionnel a la possibilité de négocier ou pas le prix et les conditions de l'opération pour laquelle il intervient. Dans l'affirmative, des limites doivent être fixées. Si vous chargez, par exemple, votre agent immobilier de mettre en vente ou en location votre bien, il faudra que le prix de vente ou le loyer minimum souhaité soit clairement spécifié. Aucune dérogation n'est autorisée sans le consentement explicite du consommateur sur un *"support durable"*. Précisons que si le professionnel bénéficie d'une période d'exclusivité, cela implique que, pendant cette période (les 3 premiers mois, par exemple), le consommateur ne peut confier la mission à un autre professionnel voire l'accomplir lui-même. Il arrive très souvent qu'une clause indemnitaire soit insérée dans le contrat, c'est-à-dire une clause prévoyant un montant forfaitaire (qui ne peut être supérieur à 75 % du prix global de la mission) que le consommateur devra payer au professionnel en cas de non-respect de l'exclusivité, et ce, afin de l'indemniser pour la "perte d'une chance" d'obtenir sa commission.

4. La durée (déterminée ou pas) du contrat (et donc de la mission du professionnel). En cas de durée déterminée, il est impératif de spécifier une période précise laquelle ne peut excéder 6 mois si le professionnel bénéficie de l'exclusivité pendant toute la durée du contrat. Il est à noter que la durée du contrat, qu'elle soit déterminée ou pas, a des répercussions sur les délais de préavis en cas de résiliation du contrat d'intermédiation immobilière.

5. La liste (qui doit être annexée au contrat) des attestations à fournir au candidat (acheteur ou locataire) par le professionnel (attestation concernant une éventuelle contamination du sol, certificat de performance énergétique PEB, etc.). Le consommateur (ayant fait appel au professionnel pour vendre ou louer son bien) garde la possibilité de les lui fournir lui-même ; ce qui devra être mentionné dans le contrat. Si cela relève de la mission du professionnel, reste à déterminer si le prix pour l'obtention de ces attestations est inclus ou pas dans le prix global de la mission. Dans la négative, le prix réclamé par le professionnel devra correspondre au coût réel des attestations.



SHUTTERSTOCK

Les particuliers ont régulièrement recours à un professionnel de l'immobilier quand ils veulent vendre, louer ou acheter un bien.

→ *1) Arrêté royal "relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiation immobilière conclus entre entreprises et consommateurs".*