

# LES AGENTS IMMOBILIERS

**Alexandre RIGOLET**

*Assistant à l'Université de Liège*

*Avocat au Barreau de Bruxelles*

## Section 1. Législation

### 1. Modification de la loi du 11 février 2013

La profession d'agent immobilier fait, depuis l'adoption de la loi du 13 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, complétée par l'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier, l'objet d'une réglementation spécifique<sup>1</sup>. L'adoption de cette loi visait, selon ses travaux préparatoires, à répondre à certaines dérives constatées en pratique, notamment en dotant l'Institut professionnel des agents immobiliers (ci-après « IPI ») d'instruments efficaces afin de lutter contre les indélicatesses d'une minorité d'agents immobiliers<sup>2</sup>. Elle contenait également une série de nouveautés, notamment quant à la possibilité d'exercer la profession d'agent immobilier par l'entremise d'une société professionnelle.

Par une loi du 21 décembre 2017<sup>3</sup>, le législateur a jugé nécessaire d'apporter quelques modifications à la loi du 11 février 2013. Ces modifications sont de trois ordres.

La première consiste en l'abrogation du 4<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 5 de la loi qui imposait aux agents immobiliers syndics de transmettre à l'IPI le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année une liste des copropriétés dont ils assuraient la gestion. Cette disposition a été jugée obsolète<sup>4</sup> compte tenu de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2017 de l'arrêté royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises<sup>5</sup> donnant (enfin) application à l'article 577-8 §2/1 du Code civil<sup>6</sup>.

On soulignera à cet égard que l'obligation d'inscription dans la Banque-carrefour des Entreprises s'impose à « toute personne physique ou sociétés, désignée ou nommée syndic », que cette personne soit ou non agent immobilier. La demande d'inscription doit être introduite auprès du guichet d'entreprise choisi par le syndic au plus tard le jour ouvrable qui précède sa prise de fonction, ou, si la décision le désignant a été prise moins de 8 jours ouvrables avant son entrée en vigueur, dans le 8 jours ouvrables de cette décision.

La deuxième est la création d'un assessorat juridique général au sein de l'IPI et le renforcement de l'action disciplinaire de l'IPI.

Conformément à l'article 20 de la loi du 11 février 2013, les plaintes disciplinaires adressées à l'IPI à l'égard de ses membres sont instruites pour l'assesseur juridique. Il lui revient ensuite

---

<sup>1</sup> Elle était originellement protégée et réglementée au travers des règles prévues par la loi-cadre du 3 août 2007 relative aux professions intellectuelles prestataires de services (*M.B.*, 18 septembre 2007 - anciennement loi du 1<sup>er</sup> mars 1976, codifiée par arrêté royal du 3 août 2007).

<sup>2</sup> Projet de loi organisant la profession d'agent immobilier, *Doc. parl.*, Chambre, 2012-2013, n°53-2517/001, pp. 3 à 5. L'usage qu'a fait l'IPI de ces prérogatives sera abordé *infra*.

<sup>3</sup> Loi du 21 décembre 2017 modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, *M.B.*, 22 janvier 2018, p. 4074.

<sup>4</sup> L'objectif de cette disposition était de faciliter le contrôle déontologique exercé par l'IPI, la liste n'étant pas accessible au public.

<sup>5</sup> *M.B.*, 24 mars 2017, p. 39402.

<sup>6</sup> Cet article, introduit par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, confie au Roi le soin de fixer « la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises ». A défaut de prise par le Roi de l'arrêté correspondant, cette inscription posait de fortes difficultés pratiques (M.-P. TORDOIR, « L'identification du syndic par rapport à l'association des copropriétaires dont il assume la gestion : toujours le parcours du combattant ? », *T. app.*, 2014, pp. 9-13.

de juger de l'opportunité des poursuites. La loi ne prévoyait, à l'origine, aucun recours contre la décision de l'assesseur juridique.

Le législateur a toutefois estimé qu'une telle solution, ainsi que l'absence de communication automatique au plaignant de la décision, était insatisfaisante. Bien que les décisions disciplinaires n'aient pas autorité de chose jugée au civil et malgré qu'il n'existe pas, selon la doctrine majoritaire, « *de corrélation automatique entre la faute civile et la faute déontologique* »<sup>7</sup>, le respect de ses obligations déontologiques par l'agent constitue en effet un élément d'appréciation important de la régularité de son comportement au regard de ses obligations, tant contractuelles qu'extracontractuelles<sup>8</sup>. Il en résulte que si le plaignant n'est pas partie à la procédure et n'en retire pas d'avantage direct, son issue n'en est pas moins susceptible d'avoir des conséquences indirectes sur sa situation, notamment dans le cadre d'une action en responsabilité<sup>9</sup>. A cela s'ajoute la tendance et les demandes actuelles à une plus grande transparence<sup>10</sup>.

En réponse à ces préoccupations, l'article 20 §4 de la loi du 11 février 2013 tel que modifié prévoit à présent la communication automatique (par recommandé) de la décision de l'assesseur au plaignant et au bureau de l'IPI dans les 15 jours de la prise de décision. En cas de décision de classement sans suite, le plaignant et le bureau de l'IPI ont la possibilité de solliciter, auprès de l'assesseur juridique général, la révision de la décision de l'assesseur juridique. La demande de révision doit être motivée et adressée (par recommandé) à l'assesseur juridique général dans les 15 jours suivant la notification de la décision.

A cela s'ajoute un renforcement de la publicité des décisions disciplinaires. Outre la possibilité pour l'autorité disciplinaire d'ordonner la publication de sa décision<sup>11</sup>, l'article 20 §2 de la loi prévoit désormais la publication sur le site de l'IPI des motifs et du dispositif des décisions disciplinaires coulées en force de chose jugée prononçant une peine de suspension ou de radiation pour des faits de détournements, de non-remboursement ou de commissionnements occultes, ainsi que pour des manquements considérés comme graves.

L'article 21/1 de la loi permet enfin au bureau, à l'assesseur juridique ou à l'assesseur juridique général qui a décidé de faire convoquer un agent devant la chambre exécutive de saisir le président du tribunal de première instance afin de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, notamment le blocage des comptes comprenant de l'argent de tiers. La prise de telles mesures permet, dans les cas les plus extrêmes, de garantir l'efficacité des mesures provisoires ordonnées par l'assesseur juridique ou par l'assesseur juridique général sur pied de l'article 20 §2 de la loi et, ainsi, de protéger les tiers.

---

<sup>7</sup> B. DUBUISSON, « Responsabilité contractuelle et extracontractuelle », dans *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 1999, dossier 3, vol. 1, n°44, cité par M. WAHL, « La responsabilité de l'agent immobilier, les assurances responsabilité et cautionnement et la lutte contre le blanchiment d'argent », *Jurim Pratique*, 2013/1, p. 154.

<sup>8</sup> R. TIMMERMANS, *op.cit.*, p. 290 ; B. DUBUISSON & P. WERY, « La conclusion du contrat de vente par l'entremise d'un agent immobilier », dans *La mise en vente d'un immeuble*, B. DUBUISSON & P. WERY (coor.), Bruxelles, Larcier, 2005, p. 28. Bien que B. Dubuisson et P. Wery traitent là uniquement de la responsabilité contractuelle de l'agent, un même raisonnement nous paraît devoir être appliqué à sa responsabilité extracontractuelle.

<sup>9</sup> Projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, n°54-2756/001, p. 8.

<sup>10</sup> *Idem*, p. 7.

<sup>11</sup> Article 15 de la loi.

La troisième consacre la possibilité pour l'agent immobilier d'ouvrir un compte tiers, dénommé « compte de qualité », et la protection dont jouissent les fonds qui y sont déposés en cas d'insolvabilité de l'agent.

L'ouverture et l'utilisation d'un tel compte fait, de longue date, l'objet de dispositions déontologiques spécifiques<sup>12</sup>. Comme le relèvent les travaux préparatoires de la loi du 21 décembre 2017, en l'absence de disposition législative spécifique, les fonds y déposés ne se distinguaient toutefois pas du patrimoine de l'agent<sup>13</sup>. En cas d'insolvabilité de l'agent, ils faisaient dès lors partie du gage de ses créanciers<sup>14</sup>.

Afin d'éviter une telle situation l'article 21/2 de la loi consacre à présent l'utilisation par les agents immobiliers de comptes de qualité et en règlemente l'usage.

## **2. Modification de l'arrêté royal du 20 juillet 2012**

Les modifications opérées par la loi du 21 décembre 2017 ont, en ce qui concerne l'organisation de l'IPI et en particulier la création de l'assessorat général, été répercutées par deux arrêtés royaux du 4 juin 2018<sup>15</sup> et du 30 juillet 2018<sup>16</sup> modifiant l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'IPI. Ces arrêtés ont intégré à l'organisation de l'IPI le rôle à présent dévolu à l'assesseur général.

## **3. Modification de l'arrêté royal du 30 août 2013**

L'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier a été modifié par un arrêté royal du 9 octobre 2017<sup>17</sup>. La modification concerne les conditions d'exercice de la profession par les ressortissants d'autres Etats membres de l'Union européenne et la procédure de reconnaissance mutuelle des qualifications des agents étrangers. Le nouveau paragraphe 3 de l'article 6 de l'arrêté impose ainsi notamment à l'IPI d'accuser réception de la demande de reconnaissance dans le mois, en indiquant le cas échéant tout document manquant. La décision doit ensuite être prise dans les 60 jours de la présentation du dossier complet par le demandeur.

## **4. Approbation du nouveau Code de déontologie de l'IPI**

Par un arrêté du 29 juin 2018<sup>18</sup>, le Roi a approuvé le nouveau code de déontologie de l'IPI. Cet arrêté abroge l'arrêté du 27 septembre 2006 ayant approuvé la précédente version du code.

---

<sup>12</sup> Voy. les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'IPI approuvé par l'arrêté royal du 27 septembre 2006 (abrogé par l'arrêté royal du 29 juin 2018 examiné *infra*).

<sup>13</sup> Projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, *op. cit.*, p. 16.

<sup>14</sup> Cass., 27 janvier 2011, *J.T.*, 2011, liv. 6427, p. 162.

<sup>15</sup> Arrêté royal du 4 juin 2018 modifiant l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers, *M.B.*, 15 juin 2018.

<sup>16</sup> Arrêté royal du 30 juillet 2018 modifiant l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers, *M.B.*, 4 septembre 2018.

<sup>17</sup> Arrêté royal du 9 octobre 2017 modifiant l'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier et fixant l'entrée en vigueur du chapitre 7 de la loi du 21 juillet 2017 adaptant diverses législations à la directive 2005/36/CE du parlement européen et du conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles, modifiée par la directive 2013/55/UE, *M.B.*, 18 octobre 2017.

<sup>18</sup> Arrêté royal du 29 juin 2019 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, *M.B.*, 31 octobre 2018.

La nouvelle version du code renforce notamment l'obligation de formation des agents immobiliers, celle-ci passant de 20 heures réparties sur deux ans à 10 heures de formation par colonne<sup>19</sup> et par année civile<sup>20</sup>.

L'article 25 du code impose ensuite aux agents qui souhaitent travailler de manière co-exclusive d'observer un réel esprit de collaboration et d'établir une convention écrite de collaboration.

Autre nouveauté, sans préjudice de l'obligation de l'agent d'attirer l'attention de son commettant sur les risques d'un cumul d'honoraires en cas de missions non exclusives concurrentes, l'article 50 du code impose en outre à l'agent qui succède à un autre agent de vérifier auprès de son commettant qu'une liste reprenant les données des candidats auxquels une information précise et individuelle a été fournie, lui a bien été remise.

A cela s'ajoutent plusieurs dispositions en matière de publicité<sup>21</sup>, de paiement des montants dus aux copropriétés<sup>22</sup> et de conservation des données<sup>23</sup>.

---

<sup>19</sup> Conformément aux articles 3 et 5, il existe deux colonnes distinctes, celles des agents immobiliers intermédiaires et celle des agents immobiliers syndics. Un même agent peut être inscrit sur chacune des colonnes. L'inscription à l'une au moins des colonnes permet l'exercice d'activités d'agent immobilier régisseur.

<sup>20</sup> Article 37 du code.

<sup>21</sup> Est ainsi à présent obligatoire, la mention sur chaque document et sur le site de l'agent du nom de la compagnie d'assurance qui couvre sa responsabilité professionnelle et du numéro de la police.

<sup>22</sup> L'article 79 du code prévoit ainsi que l'agent immobilier syndic doit veiller à ce que les montants qui reviennent à l'association des copropriétaires soient directement payés sur le compte de celle-ci.

<sup>23</sup> L'article 84 du code impose désormais aux agents immobiliers syndics de conserver les pièces justificatives de leurs décomptes pendant 10 ans à dater de leur décharge.

## **Section 2. Doctrine<sup>24</sup> :**

### **Articles et contributions :**

M. DEFOSSE, « La clause accordant à l'agent immobilier au titre d'indemnité pour violation de l'exclusivité, un montant équivalent à la totalité des honoraires : sa qualification et sa validité au regard du régime des clauses abusives », note sous Bruxelles, 14 novembre 2014, *D.C.C.R.*, 2015, p. 174.

Y. VAN ERMEN, « Vers plus de professionnalisme », *Res jur. imm.*, 2016, liv. 3, pp. 25-42

J. VANSTEENE, « Vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters – Erelonon: contractsvrijheid binnen deontologische grenzen », *Res jur. imm.*, 2016, pp. 43-51.

A. CLABOTS, « De aansprakelijkheid van de vastgoedtussenpersoon bij onroerend goed transacties – *capita selecta* – enkele praktische toepassingsgevallen », *Res jur. imm.*, 2016, pp. 163-183.

R. VOLCKAERT, « De aansprakelijkheid ingevolge verplichte/wettelijke informatie en fiscale bepalingen bij de onderhandse verkoopovereenkomst », *Res jur. imm.*, 2016, pp. 185-233.

M.-P. TORDOIR, « Le droit pour l'agent immobilier de percevoir sa commission après le terme de sa mission – Quelques considérations pratiques », *T. app.*, 2017, pp. 11-17.

F. BURSSSENS et L. DE SMIJTER, « De sanctioneerbaarheid van onrechtmatige bedingen in vastgoedbemiddelingsovereenkomsten », note sous Gand, 14 janvier 2015, *T. app.*, 2017, p. 168-173.

D. LINDEMANS, « Beknopte beschrijving van de disciplinaire handhavingsactiviteit bij het Beroepinstituut van Vastgoedmakelaars », *D&T*, 2018, pp. 34-36.

G. FIEVET, « La formation du contrat d'intermédiation immobilière : aspect contractuels et responsabilité », in F. GEORGE et P. WERY, *Actualités en droit des contrats spéciaux*, Limal, Anthemis, 2019, pp. 39-101.

### **Examen(s) de jurisprudence**

M. TORDOIR, Examen de jurisprudence (2010-2017) - Décisions disciplinaires des chambres exécutives et d'appel de l'Institut professionnel des agents immobiliers, *T. app.*, 2017, liv. 4, pp. 12-16, 2018, liv. 1, pp. 14-18, liv. 4, pp. 11-15.

---

<sup>24</sup> Seuls les principaux ouvrages et articles publiés durant la période considérée sont ici repris.

### Section 3 Jurisprudence :

#### 1. Action disciplinaire de l'IPI – suspension et radiation – absence de publication de la décision – responsabilité de l'IPI (non) – droit de l'agent de réclamer une commission pour les services prestés antérieurement à l'application de la sanction

Cass., 5 février 2016, *Pas.*, 2016, p. 309 ; Anvers, 16 juin 2016, *R.W.*, 2016-17, p. 908 ; Com. Anvers, div. Tongres, 13 octobre 2017, *Limb. Rechtsl.*, 2018, p. 168, note G. BANKEN ; Civ. Liège, 16 novembre 2016, *T. app.*, 2017, p. 54 ; J.P. Sprimont, 22 octobre 2015, *T. app.*, 2017, p. 50.

Nous avons rappelé *supra* les objectifs de professionnalisation et de lutte contre les abus de certains agents qui ont guidé l'adoption de la loi du 13 février 2013. Ce faisant, l'IPI a vu son rôle renforcé, avec pour mission et objectif de restaurer la confiance dans la profession d'agent immobilier.

Dans un rapport établi sur demande du ministre des Classes moyennes, l'IPI indique, à cet égard, avoir reçu, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2015 par moins de 2.403 plaintes. Ces plaintes ont donné lieu, dans 733 cas, à des poursuites disciplinaires devant la Chambre exécutive. 211 radiations ont été prononcées et 195 suspensions<sup>25</sup>. Ces chiffres sont à rapporter au nombre d'agents immobiliers inscrits à l'IPI, environ 10.000<sup>26</sup>. Ils témoignent, en particulier le nombre de radiations, sanction la plus lourde, de la volonté d'assainissement de la profession portée par l'IPI<sup>27</sup>. On notera, à cet égard, qu'en 2016, le nombre de plaintes s'est élevé à 867 progressant ensuite en 2017 à 1183. Le nombre de radiations évolue par contre à la baisse<sup>28</sup>. On veut croire qu'il s'agit des fruits de l'action de l'IPI au cours des années 2015-2016.

Parmi les infractions déontologiques sanctionnées, figure en bonne place la collaboration avec des personnes qui ne sont pas en droit d'exercer la profession d'agent immobilier<sup>29</sup>. Cette problématique interroge notamment la possibilité pour les agents immobiliers de s'associer avec des tiers au sein d'une même société.

On rappellera qu'en vertu de l'article 5 de la loi du 11 février 2013, nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier en qualité d'indépendant à défaut d'inscription au tableau (et à la colonne correspondante) de l'IPI<sup>30</sup>. En vertu de l'article 10 §1er de cette loi, une personne

---

<sup>25</sup> Projet de loi modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, *op. cit.*, pp. 6-7.

<sup>26</sup> Voy. les rapports annuels de l'IPI, disponibles sur son site internet <https://www.ipi.be/publications/rapports-annuels>.

<sup>27</sup> D. LINDEMANS, « Beknopte beschrijving van de disciplinaire handhavingsactiviteit bij het Beroepinstituut van Vastgoedmakelaars », *D&T*, 2018, p. 36.

<sup>28</sup> Les rapports annuels 2016 et 2017 de l'IPI renseignent respectivement 46 radiations et 89 suspensions et 32 radiations 97 suspensions.

<sup>29</sup> M.-P. TORDOIR, Examen de jurisprudence (2010-2017) - Décisions disciplinaires des chambres exécutives et d'appel de l'Institut professionnel des agents immobiliers, *T. app.*, 2018, liv. 1, p. 15.

<sup>30</sup> L'article 5 §3 de la loi prévoit toutefois une exception au profit des titulaires de professions libérales déterminées par le Roi. L'article 7 de l'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier (*M.B.*, 9 septembre 2013) dispose, à cet égard, que cette exception s'applique aux professions libérales qui exercent l'activité d'agent immobilier en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants et antérieurs à l'entrée en vigueur de cet arrêté. Les notaires, les avocats, les architectes et les géomètres-experts peuvent ainsi être chargés de mission de courtage immobilier. Cet exercice doit toutefois se faire dans le respect des limites et des règles déontologiques qui leur sont propres (voy., à cet égard, Cass., 27 octobre 2005, RG N°C.04.0129.N/7, [www.juridat.be](http://www.juridat.be) et Cass., 11 juin 2010, *Pas.*, 2010, p. 1856 et, plus spécifiquement quant à l'activité de syndic, Y. VAN ERMEN, « Vers plus de professionnalisme », *Res jur. Imm.*, 2016, p. 25).

morale ne peut être elle-même inscrite à l'IPI que pour autant que ses gérants et ses administrateurs ainsi que, de façon générale, tous les mandataires indépendants qui interviennent en son nom soient inscrits à l'IPI, que son activité soit limitée à des services d'agence immobilière, que ses actions soient nominatives et que 60% du capital soit détenu, directement ou indirectement, par des agents immobiliers. A défaut d'inscription, ses administrateurs, gérants et associés actifs sont personnellement responsables des actes qu'ils posent dans l'exercice de la profession d'agent immobilier. L'article 10 §2 de la loi impose, de plus, que tous les administrateurs, gérants ou associés actifs de la société « *qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée* » soient inscrits à l'IPI.

La Cour de cassation a eu l'occasion de préciser la portée de cet article dans un arrêt du 5 février 2016. Saisie d'un pourvoi dirigé contre une décision rendue par la chambre d'appel d'expression française de l'IPI, la cour a ainsi jugé qu'il résulte de l'article 10 §2 de la loi du 11 février 2013 que lorsque l'activité de courtage immobilier est exercée au travers d'une société qui n'est pas elle-même inscrite au tableau de l'IPI, « *tout administrateur, gérant ou associé actif qui exerce personnellement l'activité réglementée* » au sein de ladite personne morale, doit lui-même satisfaire à l'obligation d'inscription, même si il n'exerce pas la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée. Elle a, ce faisant, rejeté la thèse du requérant selon laquelle l'obligation d'inscription ne serait pas applicable aux personnes exerçant l'activité en ces qualités mais sans avoir la direction des départements concernés. Il en résulte, et cela semble en adéquation avec les objectifs du législateur, que pour pouvoir exercer, dans le cadre et/ou en qualité d'organe d'une société, une activité de courtage immobilier, l'inscription au tableau de l'IPI demeure obligatoire<sup>31</sup>. La portée et le but de la règle sont dès lors clairs : nul ne peut exercer l'activité d'agent immobilier à titre indépendant sans être inscrit à l'IPI, la seule exception étant les titulaires de professions libérales visées à l'article 5 §3 de la loi et les personnes gérant leur propre patrimoine ou celui dont elles sont copropriétaires. L'exercice de la profession d'agent immobilier dans le cadre d'un contrat de travail ne nécessite, par contre, pas d'inscription à l'IPI<sup>32</sup>, l'employeur devant alors, lui-seul, disposer d'une inscription et l'employé ne pouvant quant à lui porter le titre d'agent immobilier.

L'article 8 §1 de la loi-cadre du 3 août 2007 relative aux professions intellectuelles prestataires de services permet, dans ce cadre, à l'IPI d'agir en justice contre les personnes, physiques et morales, qui contreviennent aux dispositions précitées. Par un arrêt du 16 juin 2016, la cour d'appel d'Anvers a ainsi fait droit à l'action en cessation introduite par l'IPI à l'encontre d'une société dont l'un des associés et gérant exerçait l'activité de syndic, sans être inscrit à l'IPI<sup>33</sup>. En réponse aux arguments soulevés par la société, la cour a, à bon droit selon nous, jugé que le fait qu'un autre des associés actifs exerce la profession d'avocat et puisse partant exercer une activité de syndic sans disposer d'une inscription à l'IPI est sans influence quant à l'application de l'article 10 §2 de la loi à l'égard de la société elle-même et des autres associés actifs. Le tribunal de commerce d'Anvers<sup>34</sup>, division Tongres, a rendu un jugement similaire le 13 octobre

---

<sup>31</sup> La solution inverse reviendrait en effet à considérer que les associés et gérants d'une société pourraient, sans être inscrits à l'IPI, exercer la profession d'agent immobilier, dès lors qu'ils collaborent et sont associés à une personne elle-même inscrite à l'IPI et que la direction du département concerné est confiée à cette personne. On aperçoit sans peine les possibilités de contournement qu'offriraient une telle solution, 5 associés pouvant alors exercer l'activité d'agent immobilier alors qu'un seul d'entre eux est inscrit à l'IPI.

<sup>32</sup> Article 5 §2 de la loi du 11 février 2013.

<sup>33</sup> L'action était également dirigée contre l'associé-gérant concerné. Celui-ci n'ayant toutefois par formé appel contre le jugement l'ayant condamné à cesser son activité, il n'était pas concerné par la procédure en appel.

<sup>34</sup> A présent, tribunal de l'entreprise.

2017, à l'égard d'une société dont une associée, sans être gérante, avait néanmoins fourni des prestations d'agent immobilier sans se trouver dans les liens d'un contrat de travail. De façon très critiquable, le tribunal a toutefois estimé ne pas pouvoir faire droit à l'action en cessation sur pied de l'article VI.104 du Code de droit économique, à l'égard de l'associée elle-même, dès lors que celle-ci ne constituait pas une entreprise au sens de l'article I.1 1° du même code. Comme le relève G. BANKEN, le simple fait que les prestations avaient été exécutées pour le compte de la société ne permettait en effet pas d'exclure la qualification d'entreprise dans le chef de l'associée active, celle-ci fournissant bel et bien des services à la société de façon indépendante, continue et dans un but économique<sup>35</sup>.

La surveillance qu'exerce l'IPI et la rigueur des règles décrites ci-dessus n'empêchent toutefois pas tout sinistre. Les faits qui ont donné lieu aux jugements de la justice de paix de Sprimont du 22 octobre 2015 et, en appel, du tribunal de première instance de Liège du 16 novembre 2016 sont éloquents à cet égard. La demanderesse avait conclu en 2013 une convention de courtage avec la SCS I., gérée par A.R., alors agent immobilier. Suites à de nombreuses plaintes, l'assesseur juridique suppléant prit la décision d'interdire temporairement à A.R. d'exercer la profession d'agent immobilier. Le 30 janvier 2014, A.R. fut radié par décision de la chambre exécutive de l'IPI, la décision étant déclarée exécutoire par provision. Cette décision fut confirmée en appel le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Malgré sa radiation (qui avait effet exécutoire nonobstant appel), A.R. poursuivit sa mission. Le 24 avril 2014, une convention de vente fut conclue et un acompte versé sur le compte personnel d'A.R. Le solde de cet acompte revenant à la demanderesse ne lui fut pas reversé par A.R. Le 14 mai 2014, une action en cessation fut introduite par l'IPI à l'encontre de la SCS I. et d'A.R. Le 10 juillet 2014, la SCS I. fut déclarée en faillite. Le 11 août 2014, le tribunal de commerce de Liège ordonna à A.R. de mettre fin à ses activités sous peine d'astreinte et ordonna la publication de la décision.

La demanderesse n'ayant toujours pas été remboursée par A.R., elle cita celui-ci ainsi que, sur base de l'article 1382 du Code civil, l'IPI devant le juge de paix de Sprimont. Elle reprochait, en particulier, à l'IPI de ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour avertir le public de la radiation d'A.R., alors que l'IPI avait connaissance du non-respect par lui de la suspension déjà prononcée à son égard.

Après avoir rappelé que « *si effectivement l'IPI n'a pas dans ses missions "une protection des consommateurs", cette mission s'impose en filigrane à tout ordre professionnel* », le juge de paix jugea que, compte tenu du comportement passé d'A.R., l'IPI aurait dû assurer une plus grande publicité à la décision de radiation d'A.R. L'IPI aurait dû faire primer les impératifs de protection des victimes à la protection de la réputation et des chances de reclassement d'A.R. Dès lors que « *si l'IPI avait réagi plus tôt et pris les dispositions nécessaires, il est certain que le dommage subi par [la demanderesse] ne se serait pas produit tel qu'il s'est produit* », il condamna l'IPI à indemniser la demanderesse.

---

<sup>35</sup> On sera, à cet égard, attentif au fait que la définition reprise à l'article I.1 1° de CDE a été modifiée par une loi du 15 avril 2018 et dispose à présent qu'est une entreprise (a) toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre indépendant, (b) toute personne morale et (c) toute autre organisation sans personnalité juridique mais que sont/est à présent exclue(s) « (a) toute organisation sans personnalité juridique qui ne poursuit pas de but de distribution et qui ne procède effectivement pas à une distribution à ses membres ou à des personnes qui exercent une influence décisive sur la politique de l'organisation;(b)toute personne morale de droit public qui ne propose pas de biens ou services sur un marché;(c)l'État fédéral, les régions, les communautés, les provinces, les zones de secours, les prézones, l'Agglomération bruxelloise, les communes, les zones pluricommunales, les organes territoriaux intracommunaux, la Commission communautaire française, la Commission communautaire flamande, la Commission communautaire commune et les centres publics d'action sociale ».

Cette décision fut toutefois renversée par le tribunal de première instance de Liège saisi de l'appel formé par l'IPI. Après avoir soigneusement examiné la situation et consulté les décisions disciplinaires concernées (cette fois produites par l'IPI), le tribunal jugea en effet que l'IPI avait mené la procédure disciplinaire avec diligence et avait, par l'introduction d'une action en cessation, veillé au respect des sanctions prises, sans que l'absence de demande de désignation d'un administrateur provisoire<sup>36</sup> ou de dénonciation au procureur du roi ne puisse lui être reprochée. En ce qui concerne la retranscription de la décision dans les diverses publications de l'IPI, le tribunal jugea enfin que rien n'indiquait que la demanderesse, qui n'avait pas accès à internet, en aurait eu connaissance, excluant tout lien causal entre une éventuelle faute à cet égard et son dommage. Il fit par conséquent droit à l'appel de l'IPI et rejeta les demandes de l'intimée.

Cette solution nous paraît devoir être approuvée. L'IPI ne peut en effet être tenue responsable des agissements de ses membres, ne disposant pas de pouvoirs de contrainte pour assurer l'effectivité de ses décisions. Il lui revient néanmoins de faire preuve de diligence. On insistera, en particulier, sur la possibilité d'ordonner la publication des décisions disciplinaires<sup>37</sup> et de saisir le président du tribunal de première instance afin qu'il prenne toute mesure conservatoire nécessaire, cette possibilité étant désormais consacrée par l'article 21/1 de la loi.

## **2. Formation du contrat de courtage – Charge de la preuve – Ecrit – Acte juridique mixte.**

**Bruxelles, 16 juin 2016, T. app., 2017, pp. 24-27.**

Conformément aux articles 1315 du Code civil et 870 du Code judiciaire, il incombe, en cas de contestation, à l'agent immobilier d'établir l'existence du contrat de courtage dont il prétend obtenir l'exécution (à savoir le plus souvent le paiement de ses honoraires)<sup>38</sup>. Conformément à l'article 1341 du Code civil, lorsque que le montant réclamé sur base de la convention dépasse 375 EUR, cette preuve doit être rapportée par écrit lorsque le commettant ne répond pas à la qualification d'entreprise.

L'article 8 du Code de déontologie de l'IPI impose, à cet égard, à l'agent de proposer à son commettant potentiel, quelle que soit sa qualité, un projet écrit de convention. La remise d'un tel projet ne suffit toutefois pas à démontrer la conclusion d'une convention de courtage. Encore faut-il qu'il soit accepté, ce qu'il revient à l'agent d'établir. La cour d'appel de Bruxelles l'a rappelé dans un arrêt du 16 juin 2016.

On soulignera par ailleurs que conformément à l'article 2 de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, l'agent immobilier qui traite avec un consommateur est tenu de rédiger un contrat écrit définissant les obligations respectives des parties. Cet article ne prévoit toutefois pas de sanction spécifique en cas d'absence de rédaction d'un écrit. Selon une certaine doctrine, en l'absence d'écrit, le contrat passé avec le consommateur serait alors frappé de nullité dans son ensemble<sup>39</sup>. Compte tenu de l'objectif de l'arrêté royal de 12 janvier 2007, cette nullité nous

---

<sup>36</sup> On soulignera que les faits étant antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 21 décembre 2017 modifiant la loi du 11 février 2013 commentée *supra*, l'IPI n'aurait pu faire usage du nouvel article 21/1 inséré par la première dans la seconde.

<sup>37</sup> L'article 15 de la loi du 11 février 2013.

<sup>38</sup> Liège (3<sup>ème</sup> ch.), 28 février 2011, *J.L.M.B.*, 2011, vol. 37, p. 1820.

<sup>39</sup> L. COLLON, « La rémunération de l'agent immobilier et la nouvelle jurisprudence en matière de vente immobilière », *Jurim Pratique*, 2013, vol. 1, pp. 70-71 ; H. GEENS, « De onrechtmatige bedingenleer uit de

semble toutefois devoir être qualifiée de relative au profit du consommateur. Certains auteurs envisagent cependant une sanction alternative qui consisterait à l'impossibilité pour l'agent de se prévaloir de l'existence du contrat de courtage<sup>40</sup>.

### **3. Droits d'auteur – absence de protection des photos prises par l'agent – pratiques déloyales**

**Com. Gand, div. Gand, A.M., 2016, p. 172.**

Vu l'extraordinaire développement du monde de l'image et des moyens de communication électroniques, la grande majorité des agents assurent la publicité des immeubles mis en vente au moyen, notamment, de photos (voir parfois de vidéos) promotionnelles. Ces photos, soigneusement cadrées et généralement reprises sur de nombreux sites internet spécialisés, ont vocation à attirer les amateurs potentiels, ceux-ci réalisant généralement une présélection sur la base des annonces publiées.

Dans une ordonnance du 27 janvier 2016, le tribunal de commerce de Gand, division Gand, a considéré que malgré le soin pris dans leur réalisation, les photos des immeubles que prennent les agents immobiliers et les descriptions qui les accompagnent ne constituent pas des créations susceptibles d'être protégées par le droit d'auteur. Le tribunal a cependant jugé que la reprise de ces éléments par le site internet « Billionhomes » et les activités de ce site constituaient des pratiques déloyales, celui-ci reprenant ces informations sans l'autorisation des propriétaires des immeubles concernés et offrant des services d'intermédiation immobilière sans disposer d'une inscription à l'IPI. Il a partant ordonné la cessation, sous astreinte, de ces pratiques.

### **4. Qualification de la convention – Entreprise – Mandat – appréciation de la responsabilité de l'agent immobilier**

**Cass., 4 octobre 2018, n°C.17.0245.F/1, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).**

La jurisprudence qualifie majoritairement la convention de courtage immobilier de louage d'ouvrage, même lorsque qu'elle est assortie d'un mandat, celui-ci étant vu comme l'accessoire à la mission d'intermédiation confiée à l'agent<sup>41</sup>. Cette question est d'une importance pratique réelle, notamment quant à la faculté pour les parties de résilier avant terme la convention de courtage<sup>42</sup> et au regard de la possibilité pour le juge de réduire la rémunération accordée au mandataire<sup>43</sup>.

---

vastgoedsector : in de greep van de nieuwe Wet Marktpraktijken ? », *C.A.B.G.*, 2010, vol. 2, p. 91. Voyez également les références citées par C. HEEB, *De Makelaar*, Bruges, Die Keure, 2012, p. 261, note 1334.

<sup>40</sup> C. HEEB, *op.cit.*, p. 262.

<sup>41</sup> G. FIEVET, « La formation du contrat d'intermédiation immobilière : aspects contractuels et responsabilité », in F. GEORGE et P. WERY, *Actualités en droit des contrats spéciaux*, Limal, Anthemis, 2019 ; n°39, p. 63 ; M. DEFOSSE, « La clause accordant à l'agent immobilier au titre d'indemnité pour violation de l'exclusivité, un montant équivalent à la totalité des honoraires : sa qualification et sa validité au regard du régime des clauses abusives », note sous Bruxelles, 14 novembre 2014, *D.C.C.R.*, 2015, p. 176.

<sup>42</sup> En matière de louage d'ouvrage, l'article 1794 du Code civil permet en effet au seul maître de l'ouvrage de résilier la convention (en indemnisant toutefois l'entrepreneur). Les articles 2003, 2004 et 2007 du Code civil permettent, par contre, en principe, tant au mandant qu'au mandataire de résilier avant terme le mandat.

<sup>43</sup> Voyez, à cet égard, la chronique de M. LANSMANS ci-dessus, spécialement le n°        et F. GLANSDORFF, *Mandat et fiducie*, R.P.D.B., Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 121-123.

Dans un arrêt du 4 octobre 2018, la Cour de cassation a, dans ce cadre, jugé que lorsque l'agent se voit chargé d'une mission de courtage assortie d'un mandat, ses obligations et sa responsabilité dans le cadre de l'exécution dudit mandat doivent, tout comme celles découlant de l'exécution de la convention de courtage elle-même, être appréciées au regard de son statut d'agent immobilier. En l'espèce, le pourvoi reprochait à la cour d'appel d'avoir apprécié la responsabilité de l'agent relativement à l'exécution du mandat qui lui avait été donné, en considération de sa qualité d'agent immobilier (et donc *a priori* plus sévèrement). Cette critique fut rejetée par la Cour de cassation au motif que « l'exécution par un agent immobilier d'un mandat qui lui a été donné en cette qualité constitue l'exécution d'un acte relatif à sa profession d'agent immobilier » et que le juge d'appel pouvait, partant, apprécier la correcte exécution de sa mission par l'agent au regard des « soins que l'on peut raisonnablement attendre de tout agent immobilier normalement prudent et diligent ». On en déduit que la qualification du contrat n'impacte, en principe, pas l'intensité des obligations de l'agent à l'égard de son commettant.

## **5. Obligation d'investigation de l'agent – Obligation d'information vis-à-vis des tiers – Urbanisme – Bail à ferme – Projet d'expropriation**

**Mons, 23 janvier 2018, J.T., 2018, p. 925 ; Anvers, 11 mai 2016, D.A.O.R., 2016, p. 83 ; Civ. Leuven, 2 novembre 2016, T.B.O., 2017, p. 89.**

La doctrine et la jurisprudence ont, de longue date, consacré l'obligation pesant sur l'agent, professionnel de l'immobilier, de recueillir et rechercher l'ensemble des informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission<sup>44</sup>. Au cours des dernières décennies cette obligation s'est vue considérablement renforcée par la multiplication des normes de police qui intéressent la vente immobilière et imposent la communication d'un nombre croissant d'informations et de documents<sup>45</sup>, faisant de la vente immobilière une opération complexe<sup>46-47</sup>. Il en résulte que si la mission principale de l'agent immobilier demeure de trouver un acheteur pour le bien mis en vente<sup>48</sup>, sa mission de conseil et d'accompagnement revêt une importance toujours accrue. Bien plus qu'un simple entremetteur, l'agent est, à présent, vu comme un

---

<sup>44</sup> M. WAHL, « La responsabilité de l'agent immobilier, les assurances responsabilité et cautionnement et la lutte contre le blanchiment d'argent », *Jurim Pratique*, 2013, vol. 1, p. 139. Article 12 du code de déontologie.

<sup>45</sup> Voy., notamment, en Wallonie, l'article D.IV.99 du CoDT, l'article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et l'article 31 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion à l'assainissement des sols. Sur le champ d'application et le régime du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018, voy. F. ONCLIN, J. LIGOT et C. STANDAERT, « Le régime d'information dans le cadre du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols », in M. DELNOY (coord.), *Le décret de gestion et d'assainissement des sols du 1<sup>er</sup> mars 2018 (D.G.A.S)*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 99-135. Le site web de la Fédération royale du notariat belge propose, à cet égard, une check liste à l'attention des candidats vendeur : <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/je-vends-mon-bien-checklist>. Pour une vue plus générale de la question, voy., enfin, F. ONCLIN, *Les conséquences civiles des polices administratives sur la vente immobilière, étude comparée des droits wallon, flamand et bruxellois*, Bruxelles, Larcier, 2017.

<sup>46</sup> S'agissant d'un des actes juridiques les plus importants que posent la plupart des particuliers, une telle complexification n'apparaît pas nécessairement injustifiée, même si on regrettera les retards et délais qui en résultent et la complexité, à notre sens, inutile que crée la régionalisation de nombreuses compétences en la matière. Voy., à cet égard, B. KOHL, « La vente d'immeuble de gré à gré et la liberté contractuelle », in *Entre liberté et contraintes normatives, le défi du notaire*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 447-490.

<sup>47</sup> Sur ce sujet, voy., notamment, F. ONCLIN, « Analyse des conséquences civiles des polices administratives sur la vente immobilière. Une étude critique de l'intervention du législateur de police dans les aspects civils de la vente », *R.G.D.C.*, 2017, pp. 297-313 » et, dans une version condensée et actualisée, *A.P.*, 2018, pp. 218-230.

<sup>48</sup> Anvers, 28 avril 2014, *T.B.O.*, 2014, p. 213.

professionnel de l'immobilier chargé d'accompagner son client dans les méandres de la législation applicable et d'assurer la correcte information des tiers<sup>49</sup>.

L'agent est, en conséquence, tenu de rassembler un grand nombre d'informations et de documents afin de pouvoir ensuite les transmettre aux candidats acquéreurs. On citera notamment l'état matériel de l'immeuble, l'existence d'éventuelles inscriptions hypothécaires<sup>50</sup>, l'origine de la propriété, la situation urbanistique du bien, le certificat de performance énergétique, l'attestation de sol, les comptes de la copropriété etc.

A défaut, l'agent est susceptible d'engager sa responsabilité (contractuelle) vis-à-vis de son commentant mais également (extracontractuelle) vis-à-vis des tiers. Il est en effet non seulement tenu à un devoir de conseil à l'égard de son mandant mais également, outre les informations dont la communication découle de dispositions légales spécifiques, d'une obligation générale de loyauté à l'égard des candidats acheteurs<sup>51</sup>.

Les contours et l'intensité de ses obligations d'information et d'investigation font l'objet d'une jurisprudence abondante<sup>52</sup> dont la doctrine n'a pas manqué de souligner le caractère quelque peu diffus<sup>53</sup>.

On épinglera ainsi un arrêt de la cour d'appel de Liège du 10 décembre 2016 aux termes duquel la cour a estimé qu'il incombait à l'agent chargé de la vente d'une ferme et des terres avoisinantes de vérifier les dires de ses clients et de s'assurer, si nécessaire via le notaire désigné par son client, que les parcelles concernées n'étaient pas l'objet d'un bail à ferme. La cour d'appel de Mons a, quant à elle, dans un arrêt du 23 janvier 2018, reproché à l'agent de ne pas avoir procédé, en sa qualité de professionnel « *à une vérification précise et minutieuse de la situation du bien à vendre* », ajoutant que l'agent ne pouvait « *se satisfaire des seules affirmations de son commettant et [devait] solliciter activement tous les renseignements urbanistiques nécessaires de la part de son client, notamment le permis d'urbanisme* »<sup>54</sup>.

---

<sup>49</sup> Dans un très récent arrêt, la Cour de cassation a, à cet égard, jugé, dans le cadre d'une action en responsabilité extracontractuelle à l'encontre d'un infirmier à qui il était reproché d'avoir insuffisamment informé son patient, que lorsque la personne lésée soutient que le dommage qu'elle a subi trouve sa cause dans la méconnaissance de l'obligation générale de prudence dès lors qu'une information bien définie ne lui a pas été fournie, il lui revient de démontrer non seulement que la personne concernée devait lui fournir cette information mais également qu'elle y a manqué (Cass., 11 janvier 2019, n° C.18.0210.N/1, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)). La portée de cet arrêt, qui fera certainement l'objet de l'attention de la doctrine, demeure toutefois incertaine au regard de la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation en la matière (voy., notamment, dans le même sens : Cass. (1<sup>ère</sup> ch.) RG C.03.0407.N, 16 décembre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 1168, mais en sens opposé : Cass., 25 juin 2015, RG C.14.0382.F/1, *J.T.*, 2016, p. 609).

<sup>50</sup> En ce sens, voy. Civ. Gand, 29 juin 2004, *T.G.R.*, 2004, p. 273.

<sup>51</sup> Article 12 du code de déontologie ; Civ. Bruxelles, 21 septembre 2010, *R.G.A.R.*, 2011, n°14.782 ; R. TIMMERMANS, *Koop en verkoop van onroerend goed met inschakeling van een vastgoedmakelaar*, Malines, Kluwer, 2014, p. 167.

<sup>52</sup> Voy., à cet égard, les nombreuses décisions examinées dans notre précédente chronique, A. RIGOLET, « Chapitre II : Les agents immobiliers », *Chroniques notariales*, 2016, vol. 63, pp. 145-157.

<sup>53</sup> G. FIEVET, *op. cit.*, p. 54.

<sup>54</sup> En l'espèce, la vente avait été annulée pour dol dans le chef du vendeur, le bien étant en infraction urbanistique et le vendeur, qui en était avisé, n'en ayant pas informé l'acheteur avant la conclusion de la vente. L'annulation de la vente étant imputable au comportement du vendeur, l'agent lui réclamait le paiement de sa commission. La cour d'appel jugea toutefois que « *la vente [avait] été annulée et n'était donc pas valable* » et qu'en conséquence « *la commission n'[était] donc pas due, sauf si l'agent immobilier [démontrait] que malgré l'annulation de la vente, il [avait] parfaitement respecté toutes ses obligations et a accompli sa mission dans les règles de l'art* ». Elle considéra, à cet égard, que bien que la convention ait été annulée pour dol dans le chef du vendeur, son annulation n'était pas imputable au seul vendeur, l'agent ne démontrant pas qu'il avait « *procédé, en sa qualité de*

La sévérité de ces deux décisions paraît toutefois devoir être nuancée au regard des circonstances de l'espèce, à savoir, respectivement, la vente d'une ferme et d'un gros-cœuvr fermé. La jurisprudence se montre souvent plus mesurée : s'il est attendu de l'agent qu'il fasse preuve de proactivité<sup>55</sup>, il ne peut en effet être tenu responsable de tout incident ou de tout vice et/ou infraction qui affecterait l'immeuble. Ainsi, saisi d'une demande de garantie introduite par ses commettants, eux-mêmes assignés par les acheteurs de l'immeuble vendu, le tribunal de première instance de Louvain a jugé qu'il ne pouvait être reproché à l'agent de ne pas avoir eu connaissance (à l'inverse de son commettant qui en était, lui, informé) d'un projet immobilier susceptible d'entraîner à court terme l'expropriation d'une partie substantielle du jardin de la maison vendue. Cette décision doit être rapprochée de la jurisprudence antérieure qui libère l'agent de toute responsabilité lorsque le vice objet du litige ne pouvait être raisonnablement détecté par ses soins<sup>56</sup>. On rappellera par ailleurs que, dans un arrêt du 17 novembre 2010, la cour d'appel de Mons avait, elle-même, jugé que « *le devoir de conseil et d'information d'une agence immobilière [doit] s'entendre de manière raisonnable et ne [peut] s'étendre à la vérification d'office d'une éventuelle infraction urbanistique du bien offert en vente* »<sup>57</sup>.

La jurisprudence s'accorde de plus pour considérer que la responsabilité de l'agent doit être appréciée à l'aune de ses qualifications et, partant, moins sévèrement que celle du notaire<sup>58</sup>. Dans son arrêt du 10 décembre 2016 précité, la cour d'appel de Liège l'a reconnu, jugeant que la responsabilité de l'agent s'arrête là où commence celle du notaire.

## **6. Droit à la commission – offre valable – offre sous condition suspensive – interprétation de la convention en faveur du consommateur – nullité des clauses équivoques – nullité de la convention**

**Liège, 14 décembre 2016, J.L.M.B., 2018, p. 360 ; Gand, 14 janvier 2015, T.B.O., 2017, p. 164.**

---

*professionnel, à une vérification précise et minutieuse de la situation urbanistique du bien à vendre et qu'il [avait] utilement conseillé son client sur les conséquences d'une infraction urbanistique et les risques encourus* ». Elle estima toutefois que le commettant de l'agent ayant agi de mauvaise foi, l'agent ne pouvait être privé de la totalité de sa commission. Elle ordonna partant la réouverture des débats sur ce point. Une telle solution nous paraît cependant difficilement conciliable avec le principe *fraus omnia corrumpit*, la vente ayant été annulée pour dol dans le chef du vendeur (une simple négligence ayant été reprochée à l'agent) (voy., à cet égard, P. WERY, *Les obligations*, 2<sup>ème</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 578). Bien qu'il ait commis une faute, il nous semble donc que l'agent pouvait légitimement réclamer le paiement de l'entièreté de sa commission.

<sup>55</sup> Civ. Bruxelles, 16 janvier 2009, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1332.

<sup>56</sup> Anvers, 28 avril 2014, *T.B.O.*, 2014, p. 213 ; Liège (3<sup>ème</sup> ch.), 6 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1428. Dans le même sens, la doctrine autorisée considère que « *le notaire ne doit pas mener une enquête de terrain tel un limier, il doit poser les questions pertinentes et analyser les réponses reçues, mais il ne saurait être tenu de se substituer à la carence de l'administration ou encore, de pallier aux réserves de celle-ci* » (P.-Y. ERNEUX et M. VAN MOLLE, « Les renseignements urbanistiques dans le CoBAT après l'ordonnance du 30 novembre 2017. Un pas en avant, deux pas en arrière », in J.-F. NEURAY, *La réforme du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 116). Cet enseignement paraît, *a fortiori*, applicable à l'agent immobilier.

<sup>57</sup> Mons, 17 novembre 2010, *J.L.M.B.*, 2012, p. 520.

<sup>58</sup> Anvers, 6 septembre 2012, *R.C.D.I.*, 2013, liv. 2, p. 40 ; Civ. Hasselt, 10 mars 2010, *R.C.D.I.*, 2011, liv. 4, p. 41.

Les parties à la convention de courtage immobilier fixent, en principe, librement le montant des honoraires de l'agent immobilier et les conditions dans lesquelles ils sont dus<sup>59</sup>.

L'article 8 du code de déontologie impose, à cet égard, aux agents immobiliers d'indiquer par écrit de manière claire et non ambiguë les obligations des parties et le mode de calcul et de paiement des honoraires. Il est généralement stipulé que les honoraires de l'agent seront dus en cas de signature d'un compromis valable ou de réception d'une offre d'achat valable correspondant aux exigences du commettant prévues dans le contrat de courtage. L'article 2, 5° de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 impose, dans ce cas, lorsque le commettant est un consommateur, de préciser « *que cette offre est faite dans un écrit ou d'une autre manière qui donne au client une preuve certaine de l'offre qui émane de cette autre partie* ».

Dans le cas d'espèce qui a donné lieu à l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 14 décembre 2016, le contrat de courtage prévoyait que la rémunération serait due « *à la signature d'un compromis de vente valable ou si une offre écrite et valable était émise par un candidat acquéreur, conformément aux conditions définies par le présent contrat* », précisant toutefois que « *si la vente n'est pas réalisée en raison de la réalisation d'une condition, indépendante de la volonté du commettant, aucune rémunération n'est due à l'agent* ». Le 23 septembre 2011, l'agent fit parvenir à sa cliente une offre ferme, précisant toutefois que la vente serait formée sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement, sans toutefois préciser de délai, l'espace prévu dans le formulaire d'offre devant le mot « jour » ayant été laissé blanc. Cette offre fut contresignée le 23 septembre 2011 par la défenderesse en ajoutant toutefois le chiffre 18 devant le mot « jour », à la condition suspensive d'obtention du financement. Bien que la vente ne fut finalement pas réalisée et qu'aucun compromis ne fut finalement signé, l'agent réclama le paiement de sa commission.

La cour d'appel considéra toutefois qu'en ajoutant une condition de délai à la condition suspensive, la propriétaire de l'immeuble n'avait pas accepté inconditionnellement l'offre émise par les candidats acquéreurs mais en avait émis une nouvelle. Aucun compromis n'ayant finalement été signé, elle jugea que les parties n'avaient pu parvenir à un accord et qu'aucune vente n'avait donc été conclue.

La cour estima par ailleurs que l'offre des acquéreurs étant assortie d'une condition suspensive<sup>60</sup>, elle ne constituait pas une offre « valable » au sens de la convention de courtage. Elle débouta partant l'agent de sa demande.

Cette solution nous paraît devoir être approuvée. Il ressortait en effet, à notre estime, de la clause précisant que la commission ne serait pas due en cas de non-réalisation de la vente « *en raison de la réalisation d'une condition, indépendante de la volonté du commettant* », que l'intention des parties avait été que le commettant ne soit redevable des honoraires de l'agent que pour autant que la vente soit effectivement réalisée. Considérer qu'une offre prévoyant

---

<sup>59</sup> J. VANSTEENE, « Vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters – Erelonon: contractsvrijheid binnen deontologische grenzen », *op. cit.*, p. 43 et s. En ce qui concerne les notaires, on aura par contre égard aux Règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles, approuvées par un arrêté royal du 14 novembre 2006, dont l'article 4 §1<sup>er</sup> fixe le montant maximum du salaire de négociation du notaire à 2% du prix de vente.

<sup>60</sup> On comprend de la lecture de l'arrêt que l'offre indiquait que la vente serait conclue sous condition suspensive et non que l'offre elle-même était émise sous condition suspensive. Sur la distinction entre offre sous condition suspensive et contrat sous condition suspensive, voy. Cass., 18 mai 2012, *Pas.*, 2012, p. 1118 et, pour un commentaire, B. KOHL, D. GRISARD, F. ONCLIN et A. RIGOLET, « Le contrat de vente immobilière. Développements récents », in B. KOHL (dir.), *La vente immobilière*, CUP, vol. 161, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 51.

l'insertion dans le compromis d'une condition suspensive aurait suffi pour donner lieu à la déduction des honoraires de l'agent paraît contraire à cet objectif.

En vertu de l'article 1161 du Code civil, « *toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier* ». L'agent aurait partant, nous semble-t-il, pu objecter que l'objectif de cette clause devait être concilié avec celui de la clause stipulant qu'en présence d'une offre valable, la commission serait due, à savoir éviter qu'en cas de refus du commettant de conclure la vente, malgré l'obtention d'une offre valable, l'agent ne soit pas payé pour des services fournis correctement<sup>61</sup>. Il aurait ce faisant pu être argumenté qu'afin de concilier ces objectifs, il aurait dû être distingué selon que l'offre avait été, ou non, légitimement écartée par son commettant.

La notion d'offre « valable » n'était toutefois pas définie par la convention. La convention prévoyait de plus expressément que l'agent n'aurait pas droit à ses honoraires en cas de non-réalisation de la vente pour une raison indépendante de la volonté du commettant. Les clauses d'une convention devant, en cas de doute, être interprétées en faveur du consommateur<sup>62</sup>, il nous semble partant que la cour pouvait valablement (mais quelque peu sévèrement) considérer qu'une offre contenant une condition suspensive ne constituait pas une offre « valable » ou, à tout le moins, qu'elle ne l'était pas en l'espèce, de sorte que le commettant pouvait légitimement la refuser.

On ne pourra, en conséquence, qu'insister, à nouveau, sur l'importance d'une rédaction précise et claire des clauses du contrat de courtage, une rédaction soignée étant, souvent, dans l'intérêt tant du commettant que de l'agent lui-même<sup>63</sup>. Un arrêt de la Cour d'appel de Gand du 14 janvier 2015 l'a encore confirmé.

Le litige soumis à la cour concernait une convention de courtage maladroitement intitulée « *verkoopstoelating – verhuring van diensten*, » conclue pour une période de 6 mois. Le 21 octobre 2010, le commettant avait fait savoir ne pas souhaiter voir la convention prolongée et y mettre fin, conformément aux stipulations contractuelles, à dater du 2 janvier 2011. L'agent ayant toutefois entre-temps trouvé un acquéreur pour le prix demandé, il réclama le paiement de sa commission à son commettant.

Le commettant contesta alors la validité de la convention pour contrariété à l'arrêté royal du 12 janvier 2007 ainsi qu'à la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur<sup>64</sup>. Il dénonça, notamment, le manque de clarté de la définition de la mission de l'agent, celle-ci ne figurant de plus pas dans une seule rubrique (article 2, 1° de l'arrêté

---

<sup>61</sup> G. FIEVET, *op. cit.* pp. 83-84 ; C. HEEB, *op. cit.*, p. 78.

<sup>62</sup> Article VI.37 §2 du Code de droit économique.

<sup>63</sup> A. RIGOLET, « Chapitre II : les agents immobiliers », *op. cit.*, p. 143.

<sup>64</sup> On précisera, à cet égard, que cette loi est entrée en vigueur le 12 mai 2010 et était partant bien applicable au contrat en cours, à l'exclusion des dispositions du Code de droit économique (en particulier celles relatives aux contrats hors établissement). Il est en effet admis que les dispositions en matière de protection du consommateur ne sont, sauf exception, pas d'ordre public mais impératives (Cass., 26 mai 2005, *J.T.*, 2005, p. 679 ; C. DELFORGE, « Les clauses abusives dans les contrats de téléphonie et de fourniture d'énergie conclus avec des consommateurs », in B. BIEMAR (coord.), *Les clauses abusives et illicites dans les contrats usuels*, Limal, Anthémis, 2013, pp. 38-42). Or, conformément à l'article 2 du Code civil et à la jurisprudence de la Cour de cassation, « *en matière de conventions, l'ancienne loi demeure applicable, à moins que la loi nouvelle ne soit d'ordre public ou n'en prescrive expressément l'application aux conventions en cours* » (Cass., 26 mai 2005, *R.G.D.C.*, 2007, p. 52 ; Cass., 15 septembre 2005, *Pas.*, 2005, p. 1648).

royal<sup>65</sup>) et l'absence de mention exacte et manuscrite du lieu de la conclusion du contrat (article 24, 10°).

La cour constata que les prestations de l'agent n'étaient effectivement pas reprises dans une seule et même rubrique, soulignant l'importance de cette exigence pour le consommateur. Elle releva, de plus, l'ambivalence de l'intitulé de la convention, celui-ci laissant croire à l'existence d'un mandat, et le manque de clarté de la rédaction de la clause (principale) décrivant les prestations fournies par l'agent. Elle critiqua, de même, l'insertion d'une clause prévoyant que l'agent percevrait l'acompte au nom et pour le compte du client, ni son montant ni les modalités de son utilisation n'étant cependant réglés.

La cour souligna qu'en vertu de l'article 4 de l'arrêté royal du 12 janvier 2007, « *toute autre disposition des conditions contractuelles qui abroge ou limite, de façon directe ou indirecte, les droits que le consommateur tire de cet arrêté, est interdite et nulle* ». Elle jugea que tel était le cas des dispositions décrivant la mission de l'agent (et donc son objet), celles-ci devant donc être annulées et l'ensemble de la convention avec elle.

Renversant la décision rendue en première instance, la cour prononça en conséquence la nullité de la convention et débouta l'agent de ses demandes, bien qu'il ait correctement exécuté sa mission.

Cette solution, si elle est sévère, paraît conforme à l'intention du législateur de garantir que le consommateur soit à même de comprendre et d'apprécier de façon précise l'étendue de la mission de l'agent. Elle est approuvée par la doctrine majoritaire qui considère qu'une description peu claire et ambivalente ou répartie dans plusieurs clauses de l'objet du contrat porte atteinte aux droits du consommateur et est partant nulle<sup>66</sup>.

## **7. Résiliation de la mission de l'agent – indemnité contractuelle – abus de droit**

**Anvers, 18 janvier 2016, T.B.O., 2016, p. 165 ; Liège, 4 septembre 2014, R.G.D.C., 2016, p. 175 ; Civ. Hainaut, div. Charleroi, 3 mars 2016, p. 683.**

Les obligations d'information et d'investigation décrites *supra*, imposent à l'agent d'accomplir d'importantes prestations, avant-même ou concomitamment à la mise en vente de l'immeuble. A cela s'ajoute les prestations inhérentes à la recherche d'un acquéreur (visite des lieux, photos, annonces etc.).

Il se peut toutefois qu'au cours de l'exécution de sa mission par l'agent, son commettant se ravise et souhaite retirer le bien du marché et/ou mettre fin à sa mission. Le contrat de courtage étant, comme exposé *supra*, généralement qualifiée de prestation de services, l'article 1794 du Code civil l'y autorise<sup>67</sup>, moyennant toutefois indemnisation de l'agent pour ses débours, ses prestations déjà effectuées et son manque à gagner.

L'article 1794 du Code civil est toutefois une disposition supplétive. Son application peut de plus générer des difficultés, notamment lorsqu'il s'agit de fixer le montant de l'indemnité due

---

<sup>65</sup> Cet article impose que la convention mentionne « *la mission de l'agent immobilier et l'étendue de ses pouvoirs* ». Il précise que : « *celles-ci sont décrites de manière claire et non équivoque sous une seule rubrique du contrat, établissant notamment si la mission de l'agent immobilier comporte la conclusion du contrat au nom et pour le compte du consommateur* ».

<sup>66</sup> Voy. la note de F. BURSENS et L. DE SMIJTER publié sous l'arrêté commenté, page 170, et les références reprises en note 12.

<sup>67</sup> Cet article est applicable à tout type de contrat d'entreprise, que les prestations fournies soient intellectuelles ou matérielles (Cass., 4 septembre 1980, *Pas.*, 1981, I, p. 7 ; B. KOHL, *Le contrat d'entreprise*, R.P.D.B., Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 727).

à l'agent. Il est partant fréquent que les parties préfèrent organiser elles-mêmes la possibilité pour le commettant de résilier la convention et fixent de manière forfaitaire le montant de l'indemnité. Lorsque le commettant est un consommateur, l'article 2, 9° de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 impose même l'insertion d'une telle clause. Le montant de l'indemnité est toutefois limité à maximum « 50 % des honoraires ou de la commission, à condition que le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation, ne soit pas vendu ou loué dans les six mois qui suivent la résiliation »<sup>68</sup>. En cas de vente dans les six mois, le plafond de 50% n'étant pas applicable, il convient par contre de distinguer selon que l'acheteur est repris ou non dans la liste visée à l'article 2, 7° de l'arrêté. Dans l'affirmative, il convient de donner application à cet article, l'agent ayant droit à la totalité de sa commission<sup>69</sup>. Dans la négative, les parties sont libres de fixer, dans leur convention, le montant de l'indemnité, sous réserve de l'application de l'article VI.84 du Code de droit économique qui prohibe les clauses abusives à l'égard du consommateur<sup>70</sup>.

L'obligation pour le commettant de s'acquitter d'une telle indemnité semble toutefois souvent être pour lui une désagréable surprise ou, à tout le moins, lui paraître injustifié, son bien n'ayant pas été vendu et sa décision de mettre fin à la convention reposant sur des motifs légitimes. Elle fait partant fréquemment l'objet de litiges.

Il est, à cet égard, admis que, s'agissant d'une indemnité de résiliation et non d'une clause pénale sanctionnant une inexécution fautive de ses obligations par l'une des parties, une telle clause n'est pas susceptible de réduction sur pied de l'article 1231 du Code civil<sup>71</sup>. Si son montant ne peut être réduit sur cette base, la jurisprudence sanctionne toutefois l'usage abusif que pourrait faire une partie de cette clause<sup>72</sup>.

Dans un arrêt du 4 septembre 2014, la cour d'appel de Liège a ainsi jugé qu'un agent immobilier qui réclame une indemnité de résiliation égale à 50% de ses honoraires commet un abus de droit dès lors que le prix de mise en vente était manifestement surévalué, gonflant artificiellement le montant de l'indemnité, et qu'il était peu vraisemblable qu'un acquéreur eut été trouvé à ce prix. La cour a partant considéré que l'agent avait, face à la décision de ses commettants de résilier sa mission dès lors que ceux-ci s'étant entendus pour la reprise par l'un d'eux de

---

<sup>68</sup> On précisera que lorsque le bien n'est, suite à la résiliation, finalement pas vendu, les cours et tribunaux se réfèrent en général, pour le calcul de l'indemnité de résiliation, à l'évaluation réalisée par l'agent et au pourcentage fixé pour sa commission. Comme exposé *infra*, un contrôle de la qualité de cette évaluation est toutefois opéré, réclamer une commission calculée sur base d'une valeur manifestement surévalué constituant un abus de droit.

<sup>69</sup> Pour autant que les conditions d'application de cet article soit remplie (voy. nos développements *infra* à cet égard).

<sup>70</sup> F. BURSENS et L. DE SMIJTER, « De sanctioneerbaarheid van onrechtmatige bedingen in vastgoedbemiddelingsovereenkomsten », note sous Gand, 14 janvier 2015, *T. app.*, 2017, p. 172. Il en résulte que le montant de l'indemnité de résiliation peut être supérieur à 50% du montant de la commission à laquelle aurait eu droit l'agent. Une indemnité égale à 75% du montant de la commission est ainsi fréquemment stipulée. Un tel montant paraît raisonnable, la conclusion d'une vente peu après la fin de la mission de l'agent, même avec un tiers avec qui il n'avait pas été en contact, permet en effet de penser que l'agent aurait, si sa mission avait été poursuivie jusqu'à son terme, pu mener à bien sa mission.

<sup>71</sup> Bruxelles (7<sup>ème</sup> ch.), 14 janvier 2014, *J.T.*, 2014, p. 269 ; P. WERY, *op. cit.*, p. 992. On réservera toutefois l'hypothèse où la rédaction de la clause porte à confusion. L'article 3, 1° de l'arrêté royal du 12 janvier 2017 interdit en effet « les clauses qui entretiennent une confusion entre une faculté de résiliation offerte au consommateur moyennant indemnité et les clauses pénales qui sanctionnent l'inexécution des obligations de ce dernier ». De telles clauses sont frappées de nullité.

<sup>72</sup> Pour un examen de cette question, voy. p. ex. B. KOHL, « Examen de jurisprudence (1992-2010) – Les contrats spéciaux, le louage d'ouvrage (3<sup>ème</sup> partie) », *R.C.J.B.*, 2017, p. 619.

l'immeuble, saisi illégalement l'occasion d'obtenir l'indemnité contractuellement prévue. Elle en a partant réduit le montant sur la base de la valeur de reprise de l'immeuble.

Si en l'espèce la décision de la cour d'appel paraît devoir être approuvée, la mansuétude dont font preuve certains tribunaux ne va toutefois pas sans soulever certaines critiques. Le jugement prononcé le 3 mars 2016 par le tribunal de première instance du Hainaut, division Charleroi en constitue l'illustration. Les faits de l'espèce peuvent être résumés de la façon suivante : Monsieur et Madame M.-Y. avaient conclu le 13 juin 2013 avec une agence immobilière une convention de courtage exclusive d'une durée de trois mois, expirant le 12 septembre 2013. L'article 4.1 de la convention stipulait qu'à défaut de renonciation notifiée par courrier recommandé un mois avant cette échéance, la convention serait renouvelée pour une durée indéterminée, les parties pouvant alors y mettre fin moyennant préavis d'un mois notifié dans les mêmes formes. L'article 4.2 prévoyait par ailleurs le droit pour les commettants de résilier la convention sans préavis et à tout moment, moyennant alors une indemnité de 50% de la rémunération de l'agent, portée à 75% en cas de revente dans un délai de 6 mois après la résiliation.

Le 9 septembre 2013, Monsieur et Madame M.-Y. firent savoir à l'agence ne pas souhaiter prolonger la mission. L'agence leur répondit en indiquant que sa mission prendrait fin le 12 octobre 2013 et qu'elle gardait espoir de trouver un acquéreur dans l'intervalle. Malgré les invitations de l'agence, les commettants ne donnèrent par suite à ses démarches pour organiser des visites. Dans ces conditions, l'agent réclama alors l'indemnité prévue par l'article 4.2 de la convention.

Saisi de cette demande, le tribunal releva que rien ne permettait de croire que l'agence n'ait pas exécuté correctement sa mission et qu'il n'était pas contesté qu'une résiliation dans le délai prévu par l'article 4.1 de la convention n'était pas intervenue. Il conclut partant que la convention avait été résiliée, sans préavis, sur pied de l'article 4.2, ouvrant par conséquent à l'agence le droit de réclamer une indemnité égale à 50% de ses honoraires. Le tribunal considéra toutefois que Monsieur et Madame M.-Y. ayant perdu de vue l'exigence du délai d'un mois prévu(e) par l'article 4.1 de la convention et qu'au regard des prestations fournies par l'agence, les mois d'été étant « généralement » plus calmes, la demande de l'agence était abusive. Il réduisit partant le montant de l'indemnité à 1.500 EUR, soit moins d'un quart de l'indemnité prévue, et compensa les dépens.

Une telle décision nous paraît éminemment critiquable. Si le mécanisme de l'abus de droit permet au juge de « *tempérer la rigueur contractuelle* », son application doit, comme l'écrit P. WERY « *être soigneusement encadrée, sous peine de mettre en péril la stabilité des contrats et partant la sécurité juridique* »<sup>73</sup>. Or en l'espèce, la convention était claire. L'agent avait de plus, tout aussi clairement, écrit à ses commettants qu'il poursuivrait son action un mois encore. Comme nous l'avons exposé *supra*, une part substantielle des prestations de l'agent sont, en outre, effectuées dès l'entame de sa mission<sup>74</sup>. La décision du tribunal apparaît partant, au regard des faits de l'espèce, contraire à ces principes. Elle ne reflète, en outre (et heureusement), pas la jurisprudence majoritaire.

Dans un arrêt du 18 janvier 2016, la cour d'appel d'Anvers, après avoir confirmé qu'une indemnité de résiliation ne peut être réduite sur pied de l'article 1231 du Code civil, a ainsi jugé que le fait pour un agent de réclamer paiement d'une indemnité de résiliation égale à 50% de ses honoraires, qui plus est calculée sur un montant légèrement inférieur au prix minimum fixé dans la convention, ne constitue pas un abus de droit. Cet arrêt fait écho à l'arrêt rendu le 14

---

<sup>73</sup> P. WERY, *Les obligations, op. cit.*, p. 462.

<sup>74</sup> On ajoutera que la clause était conforme à l'arrêté royal du 12 janvier 2017.

janvier 2014 par cour d'appel de Bruxelles, objet de notre précédente chronique<sup>75</sup>. Saisie d'un litige très similaire à celui soumis au tribunal de première instance du Hainaut, division Charleroi, la cour avait notamment relevé qu'une telle clause (et partant indemnité) était parfaitement conforme à l'arrêté royal du 12 janvier 2007 et que « *l'essentiel des devoirs exécutés par l'agent immobilier s'opère à l'entame de sa mission contractuelle (constitution du dossier, fixation d'un prix conforme à celui du marché, recherche des amateurs au sein de sa propre clientèle, notamment)* »<sup>76</sup>. Sur base de ces considérations, elle avait rejeté tout abus de droit dans le chef de l'agent.

## **8. Mission exclusive – Vente à un tiers par le commettant avant l'expiration de la mission – Indemnité de résiliation unilatérale ou clause pénale ?**

**Bruxelles, 14 novembre 2014, D.C.C.R., 2015, p. 168 ; Civ. Anvers, 16 décembre 2016, T. app., 2018, pp. 33-35.**

La stipulation d'une exclusivité au profit de l'agent entraîne, pour le commettant, l'obligation, pendant la durée du contrat de courtage, non seulement de ne pas confier pareille mission à un tiers (exclusivité restreinte) mais également, selon la jurisprudence majoritaire<sup>77</sup>, de ne pas réaliser lui-même la mission confiée à l'agent (exclusivité large)<sup>78</sup>. En conséquence, lorsqu'une exclusivité large a été accordée à l'agent, le commettant qui vend malgré tout le bien faisant l'objet de l'exclusivité sans le concours de l'agent « *fait plus que révoquer le contrat 'ad nutum', il enfreint une obligation de ne pas faire, à savoir l'obligation de ne pas agir lui-même* »<sup>79</sup>. S'agissant d'un cas relativement fréquent, la plupart des conventions prévoient, dans pareille hypothèse, une indemnité forfaitaire au profit de l'agent.

De telles clauses posent toutefois deux difficultés.

La première est celle de leur qualification. Une certaine jurisprudence (minoritaire) retient la qualification de clause de résiliation unilatérale<sup>80</sup>. La jurisprudence majoritaire, à laquelle nous nous rallions avec conviction<sup>81</sup>, y voit plutôt une clause pénale sanctionnant la non-exécution

---

<sup>75</sup> A. RIGOLET, « Chapitre II : Les agents immobiliers », *op. cit.*, p. 165.

<sup>76</sup> Bruxelles (7<sup>ème</sup> ch.), 14 janvier 2014, *J.T.*, 2014, p. 269.

<sup>77</sup> Dans un arrêt du 21 décembre 2011, la cour d'appel de Gand a, au contraire, jugé que la stipulation d'une exclusivité interdit uniquement au commettant de confier une mission concurrente à un autre agent mais pas de vendre lui-même le bien (Gand, 21 décembre 2011, *NjW*, 2013, p. 169, note R. STEENNOT). De nombreuses conventions interdisent toutefois explicitement au commettant de vendre lui-même l'immeuble. Il s'agit, pour le surplus, d'une question d'interprétation de la convention et de la volonté des parties.

<sup>78</sup> La jurisprudence majoritaire considère en effet, qu'en principe, une clause d'exclusivité empêche non seulement le commettant de confier à un tiers la mission dont est chargé l'agent mais également de réaliser l'opération lui-même. Voy. Y. MERCHIERS, « Verkoop door de eigenaar zelf bij (exclusieve) opdracht aan een vastgoedmakelaar », note sous Gand, 19 avril 1994, *R.G.D.C.*, 1995, p. 289 et s. En ce sens également, voy. G. FIEVET, *op. cit.*, p. 77 ; F. NAVEZ, « La clause d'exclusivité et d'irrévocabilité: comparaison et nuances », note sous Civ. Liège, 2 février 1999, *J.L.M.B.*, 1999, p. 1360.

<sup>79</sup> F. NAVEZ, « La vente d'un bien par son propriétaire en violation de l'exclusivité accordée à l'agent immobilier », note sous Liège, 20 février 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1131.

<sup>80</sup> Bruxelles, 26 janvier 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 146 ; Mons, 24 janvier 2003, *R.G.D.C.*, 2004, p. 521.

<sup>81</sup> Comme exposé *infra* et comme nous l'écrivons dans notre précédente chronique (A. RIGOLET, « Chapitre II : les agents immobiliers », *op. cit.*, p. 169) la stipulation d'une exclusivité large induit en effet, à notre estime, nécessairement l'interdiction pour le commettant de résilier la convention via et/ou pour permettre la vente par ou à un tiers. Une telle clause sanctionne donc bien une inexécution.

de ses obligations par le commettant<sup>82</sup>. Comme le relève M. DEFOSSE<sup>83</sup>, cette question est toutefois, en tout cas en ce qui concerne les consommateurs, à présent réglée par l'article 3, 3<sup>o</sup> alinéa 2 de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 qui dispose que « *les clauses qui fixent un montant forfaitaire, en cas de non-respect de l'exclusivité tenant au fait que le consommateur vend lui-même le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation de vente, ou au fait qu'un autre agent immobilier (contrairement à l'exclusivité stipulée) est chargé de l'intermédiation de vente doivent être considérées comme des clauses pénales* ».

La seconde est leur combinaison avec la faculté de résiliation unilatérale offerte au commettant.

Nous avons, à cet égard, exposé dans une précédente chronique, qu'à notre estime, au regard du principe de bonne foi qui doit présider à l'interprétation des conventions, la stipulation d'une exclusivité large réduit la possibilité pour le commettant de résilier la convention sur pied de l'article 1794 du Code civil lorsque cette résiliation n'a d'autre but que de permettre la conclusion d'une vente avec un tiers<sup>84</sup>. Une telle résiliation est partant simplement impossible, car contractuellement exclue<sup>85</sup>.

L'article 3, 3<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 le confirme, dès lors qu'il prévoit que l'indemnité due en cas de vente à un tiers au mépris de l'exclusivité l'est en vertu d'une clause pénale. L'application d'une telle clause suppose en effet le non-respect de ses obligations par la partie concernée<sup>86</sup>. L'indemnité qu'elle prévoit ne pourrait donc, à notre sens, être due s'il s'agissait de l'exercice d'un droit.

La doctrine considère néanmoins que le caractère exclusif de la mission confiée à l'agent ne prive pas, en soi, le commettant de son droit de mettre anticipativement fin au contrat de courtage<sup>87</sup>. L'article 2, 9<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 paraît le confirmer, lorsque le commettant est un consommateur, dès lors qu'il impose d'insérer dans la convention, une possibilité de résiliation unilatérale au profit de consommateur<sup>88</sup>, sans exclure les conventions (largement) exclusives et sans distinguer selon les motifs de la résiliation.

Il est par ailleurs admis que la résiliation de la convention n'est, sauf mention contraire, soumise à aucune forme. Elle peut donc être tacite<sup>89</sup>.

Si l'on suit l'enseignement de la doctrine majoritaire, lorsque nonobstant le caractère exclusif de la convention, le commettant vend l'immeuble à un tiers, se pose partant la question des normes et/ou des dispositions dont il convient de retenir l'application. Faut-il appliquer la clause d'exclusivité et la clause pénale y attachée ou faut-il, au contraire, y voir une résiliation tacite unilatérale dans le chef du commettant. La solution peut avoir d'importantes

---

<sup>82</sup> Bruxelles, 14 novembre 2014, *D.C.C.R.*, 2015, p. 168, note M. DEFOSSE ; Liège, 11 septembre 2003, *R.D.C.*, 2004, p. 595 et les nombreuses références citées par B. KOHL et R. SALZBURGER, « Chapitre IV. Les agents immobiliers », *Chroniques notariales*, 2007, vol. 45, p. 162 et par G. FIEVET, *op. cit.*, p. 78, notes 275 et 276.

<sup>83</sup> M. DEFOSSE, « La clause accordant à l'agent immobilier au titre d'indemnité pour violation de l'exclusivité, un montant équivalent à la totalité des honoraires : sa qualification et sa validité au regard du régime des clauses abusives », *op. cit.*, p. 180.

<sup>84</sup> Ou des articles 2003 et 2004 du Code civil lorsque la qualification de mandat est retenue.

<sup>85</sup> Une exclusivité large entraîne donc, dans cette mesure, un certain degré d'irrévocabilité.

<sup>86</sup> Article 1226 du Code civil.

<sup>87</sup> F. NAVEZ, « La clause d'exclusivité et d'irrévocabilité: comparaison et nuances », *op.cit.*, p. 1360.

<sup>88</sup> F. BURSENS et L. DE SMIJTER, *op. cit.*, p. 172.

<sup>89</sup> B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 736 ; B. KOHL, Examen de jurisprudence (1992-2010) – Les contrats spéciaux, le louage d'ouvrage (3<sup>ème</sup> partie), *op. cit.*, 2017, p. 612.

conséquences, l'indemnité de résiliation étant, à l'égard des consommateurs, limitée à 50% des honoraires de l'agent<sup>90</sup>, alors que le montant de la clause pénale sanctionnant le non-respect de l'exclusivité est lui limité à 75% mais est réductible par le juge sur pied de l'article 1231 du Code civil<sup>91</sup>.

On rappellera, à cet égard, que la résiliation, si elle n'est pas soumise à des exigences de forme particulières, est un acte juridique réceptrice<sup>92</sup>. Elle ne produit pas conséquent ses effets qu'à compter du moment où l'agent en reçoit la notification ou aurait raisonnablement pu en prendre connaissance<sup>93</sup>. Il en résulte, selon nous, qu'une vente conclue avant cela constitue une violation de l'exclusivité conférée à l'agent, donnant application à la clause pénale prévue par la convention (ou à des dommages et intérêts calculés sur base du droit commun)<sup>94</sup>. Le principe d'exécution de bonne foi des conventions énoncé à l'article 1134 al. 3 du Code civil conduit, à notre estime, à retenir la même solution lorsque la résiliation n'a d'autre objet que de contourner l'exclusivité de l'agent<sup>95</sup> et de le priver de sa commission.

On soulignera enfin que l'article 3, 3° de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 visant une situation spécifique, il doit, lorsque cet arrêté est applicable, primer les clauses insérées conformément à son article 2, 9°.

C'est partant, selon nous, de manière imprécise, que, dans un arrêt du 14 novembre 2014, la cour d'appel de Bruxelles a, en présence d'une convention prévoyant une exclusivité large, considéré de manière générale que « *la rupture est en effet un droit dans le chef du maître de l'ouvrage* ». A supposer que ce droit ne soit pas limité dans sa substance par l'exclusivité (large) conférée à l'agent, il l'était en tout cas dans son exercice, le principe de l'exécution de bonne foi des conventions interdisant qu'il soit utilisé pour méconnaître l'exclusivité de l'agent. La cour a, par contre, estimé, à bon droit, que la clause qui prévoyait qu'en cas de vente à un tiers par le commettant lui-même, l'agent aurait droit à une indemnité égale à la totalité de ses honoraires devait être qualifiée de clause pénale<sup>96</sup>. Elle l'a néanmoins jugée abusive à l'égard du consommateur et l'a annulée<sup>97</sup>.

Le tribunal de première instance d'Anvers a, quant à lui, fait une parfaite application de ces principes dans un arrêt du 16 décembre 2016. Après avoir constaté qu'au mépris de l'exclusivité (large) conférée à l'agent, le commettant avait vendu l'immeuble par ses propres moyens, la cour a donné application à la clause pénale insérée dans la convention et conforme à l'article 3, 3° de l'arrêté du 12 janvier 2007. Elle a partant condamné le commettant à payer à l'agent une indemnité représentant 75% de ses honoraires.

---

<sup>90</sup> Article 2, 9° de l'arrêté royal du 12 janvier 2007.

<sup>91</sup> A cela s'ajoute le fait que l'article 1794 du Code civil ne prévoit pas l'indemnisation du dommage moral éventuel du prestataire de services.

<sup>92</sup> B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 735.

<sup>93</sup> P. WERY, *Droit des obligations*, vol. 1, 2<sup>ème</sup> éd., p. 912.

<sup>94</sup> En ce sens, voy. B. KOHL, Examen de jurisprudence (1992-2010) – Les contrats spéciaux, le louage d'ouvrage (3<sup>ème</sup> partie), *op. cit.*, pp. 612-613 et les nombreuses références jurisprudentielles citées.

<sup>95</sup> En ce compris donc l'interdiction pour le commettant de vendre l'immeuble lui-même.

<sup>96</sup> La convention ayant été conclue avant l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 12 janvier 2007, son article 3 3° et la limite qu'il impose quant au montant de la clause pénale n'était pas applicable en l'espèce.

<sup>97</sup> La convention ayant été conclue le 4 juillet 1995, la cour s'est, pour ce faire, référée à la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

## **9. Mission non exclusive – Vente à un tiers avant l’expiration de la mission – Droit aux honoraires**

**Gand, 23 novembre 2016, D.C.C.R., 2017, p. 94.**

La situation est naturellement fondamentalement différente en présence d’une convention non exclusive<sup>98</sup>. Le commettant peut alors confier des missions concurrentes à des tiers et/ou conclure la vente lui-même. Afin d’éviter que son cocontractant ne profite indûment de son travail, l’agent veille en général alors à insérer une clause prévoyant que la conclusion du contrat par son commettant avec une personne que lui a présentée l’agent vaut conclusion de la vente par son intermédiaire.

L’article 2, 6° de l’arrêté royal du 12 janvier 2007 impose, si telle est l’intention de l’agent, l’insertion d’une clause à cet effet dans la convention de courtage. Cette clause doit, en outre, imposer à l’agent de fournir la preuve « *que des renseignements précis ont été donnés à cette autre partie* ».

La cour d’appel de Gand a eu l’occasion de se pencher sur les conséquences de l’absence d’une telle clause à l’occasion d’un arrêt du 23 novembre 2016. En l’espèce, l’article 3 de la convention, non exclusive, prévoyait que l’agent aurait droit à sa commission en cas de vente par son intermédiaire ou à l’une des personnes reprise dans la liste de candidats dressée par lui. Son article 6 précisait qu’une liste de candidats serait transmise au commettant dans les 30 jours de l’achèvement de la mission.

La mission étant non exclusive, le bien fut vendu par le commettant avant son expiration. L’agent ayant entretenu des contacts avec les acheteurs, il réclama le montant de sa commission.

La cour releva cependant que la convention ne prévoyait pas de clause indiquant qu’en cas de vente par le commettant avant l’expiration de la mission, l’agent pourrait réclamer le paiement de ses honoraires pour autant qu’il démontre « *que des renseignements précis ont été donnés à cette autre partie* » par lui. Elle jugea partant qu’il revenait à l’agent de prouver que la vente avait été conclue par son intermédiaire, sans que la preuve de la fourniture de renseignements précis ne soit suffisante. Bien qu’il ait été établi qu’une première offre émanant des acheteurs avait été remise à l’agent et que le contenu de cette offre avait été transmis à son commettant<sup>99</sup>, la cour considéra que l’agent ne démontrait pas que la vente était intervenue pas son intermédiaire. Elle le débouta partant de sa demande de paiement de ses honoraires.

Cet arrêt illustre, s’il le fallait encore, l’importance d’une rédaction rigoureuse de la convention d’intermédiation, compte tenu de la sévérité dont font souvent preuve les cours et tribunaux à l’égard des agents immobiliers.

## **10. Droit à la commission – Vente conclue après la fin du contrat de courtage – Charge de la preuve – Liste d’amateurs potentiels communiquée par l’agent – Force probante**

**Gand, 4 janvier 2017, T. app., 2018, pp. 38-41 ; Mons, 29 juin 2017, n°F-20170629-1, [www.strada.be](http://www.strada.be).**

---

<sup>98</sup> Ou d’une convention qui prévoit le droit pour le commettant de conclure lui-même la vente avec un tiers, sans intervention de l’agent.

<sup>99</sup> Ce dernier reprochait pour sa part à l’agent de ne pas lui avoir transmis cette offre et sollicitait des dommages et intérêts de ce chef. Sa demande fut néanmoins rejetée, la cour estimant qu’il en avait bien eu connaissance, sans toutefois que le nom du candidat acquéreur ne soit révélé.

La bonne exécution de sa mission par l'agent nécessite un temps et une énergie souvent importants et génère des frais pour celui-ci. Lorsque, grâce à son intervention, son commettant conclut, postérieurement à la fin de la mission de son agent, la vente avec un tiers, il paraît dès lors légitime que l'agent puisse prétendre à une rémunération.

L'article 2, 7° de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 encadre toutefois strictement cette possibilité, lorsque le commettant est un consommateur. En vertu de cet article, l'agent ne peut réclamer une telle indemnité que pour autant que (1) cette possibilité soit prévue par le contrat, (2) l'agent ait fourni à l'acquéreur une information précise et individuelle, (3) l'agent remette à son commettant une liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle<sup>100</sup>, dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiaire, ce délai devant être expressément repris dans le contrat et (4) la vente est conclue dans les six mois qui suivent la fin du contrat de courtage.

A défaut de satisfaire à ces conditions (cumulatives), l'agent ne peut réclamer le paiement de ses honoraires. Les juridictions se montrent intractables à cet égard.

Dans un arrêt du 29 juin 2017, la cour d'appel de Mons a ainsi jugé que « *le respect du délai de sept jours ouvrables pour l'envoi de la liste de ses clients par l'agent immobilier, qui a pour but de protéger le consommateur, est dès lors une condition du droit de l'agent immobilier de percevoir une rémunération pour une vente conclue après l'expiration du contrat* ». Elle a partant rejeté la demande de l'agent d'obtenir le paiement de ses honoraires, la liste ayant été transmise tardivement.

L'agent doit, en outre, être particulièrement attentif à la rédaction de la clause lui permettant d'obtenir le paiement de ses honoraires en cas de conclusion de la vente postérieurement à l'expiration de sa mission. Comme l'a confirmé la cour d'appel de Gand dans un arrêt du 4 janvier 2017, le caractère impératif de l'arrêté royal visant à protéger les intérêts du consommateur, la convention de courtage peut parfaitement alourdir encore les obligations de l'agent. Dès lors qu'en l'espèce la convention prévoyait que la liste visée à l'article 2 7° de l'arrêté royal devait être fournie dans les 7 jours (et non dans les 7 jours ouvrables)<sup>101</sup>, la cour d'appel a partant considéré que la convention ayant pris fin le 6 avril 2012, une liste communiquée le 16 avril de même année l'était tardivement. La demande de paiement de ses honoraires introduites par l'agent fut, à nouveau, rejetée.

## **11. Conclusion – confirmation de la tendance antérieure**

Les différentes décisions rendues au cours de la période ici examinée confirment les évolutions et tendances mises en lumière dans notre précédente chronique, à savoir, d'une part, une plus grande professionnalisation de la profession d'agent immobilier et, d'autre part (et corrélativement), la grande rigueur dont font preuve les cours et tribunaux à l'égard des agents immobiliers. On ne peut partant qu'inviter ces derniers à faire preuve de la plus grande

---

<sup>100</sup> Dans une décision du 24 février 2017, la chambre exécutive de l'IPI a, à cet égard, sanctionné disciplinairement un agent pour avoir fourni une liste qui s'est avérée être un simple « outprint automatique » des personnes qui avaient cliqué sur l'annonce ou étaient simplement à la recherche d'un bien similaire (Chambre exécutive, 24 février 2017, n°3081, [www.strada.be](http://www.strada.be)).

<sup>101</sup> La cour a considéré que, dès lors que les parties n'avaient pas simplement reproduit littéralement le texte de l'article 2 7°, le terme « *zeven dagen* » ne pouvait être interprété comme signifiant, dans l'intention des parties « *zeven werk dagen* ». Là encore, la cour fait preuve de la sévérité souvent rencontrée dans la jurisprudence à l'égard des agents immobiliers.

diligence, tant dans la rédaction des conventions qui les lient à leurs clients<sup>102</sup> que dans l'exécution de leurs prestations et à veiller à se réserver, autant que possible, la preuve de la bonne exécution de leur mission.

---

<sup>102</sup> Le site de l'IPI propose, à cet égard, de nombreux modèles de conventions, adaptés aux différentes situations et types de mission.