

Guidelines AR du 12 janvier 2007 relatif à l'usage
de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers

Remarque : l'AR du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers a été pris en exécution de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, et est encore en vigueur en vertu de l'article 10 de la loi du 21 décembre 2013 portant insertion du titre VI « Pratiques du marché et protection du consommateur » dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre VI, et des dispositions d'application de la loi propres au livre VI, dans les Livres Ier et XV du Code de droit économique.

2

Réglementation		Commentaire
Art. 2,1° 1^{er} alinéa Clause obligatoire	<i>La mission d'intermédiation fait l'objet d'un contrat écrit. Les clauses de ce contrat d'intermédiaire déterminent :</i> <i>1° La mission de l'agent immobilier et l'étendue de ses pouvoirs. 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.</i> <i>Le cas échéant, une description claire de la possibilité et des limites dans lesquelles l'agent immobilier peut négocier le prix et les conditions dans le cadre de la mission convenue.</i>	La mission complète de l'agent immobilier et l'étendue de sa compétence de représentation sont décrites de manière claire et non équivoque dans une seule rubrique (un seul article) du contrat d'intermédiaire. Il doit être clairement établi si l'agent a pour seule mission de chercher un acheteur/locataire ou s'il peut, au nom et pour le compte du mandant, conclure un compromis de vente ou un contrat de location avec l'acheteur/le locataire. Il découle logiquement de cet article que, si le contrat d'intermédiaire prévoit des services complémentaires, les dispositions contractuelles à ce sujet suivent immédiatement celles relatives à la mission même.

Art. 2,1°, 2° et 3° alinéas	<i>En cas de contrats d'intermédiaire de vente ou de location, pour lesquels l'agent immobilier reçoit la mission de négocier le prix ou les conditions de vente ou de location, le prix minimum de vente ou de location demandé et les conditions de vente ou de location sont clairement spécifiés.</i>	Si l'agent immobilier a la compétence de négocier sur le prix ou les conditions de la vente ou de la location, une description claire des possibilités et des limites dans lesquelles il peut négocier doit être mentionnée. Il faut notamment spécifier le prix minimum de vente ou de location ainsi que les conditions de vente ou de location. Mettre un trait, un zéro ou toute autre indication équivalente dans la rubrique « prix minimum », ou la laisser vierge, n'est pas accepté car cela est sujet à interprétation.. L'AR est clair : le prix minimum de vente ou de location doit être mentionné expressément si l'agent immobilier a la compétence de négocier le prix.
Art. 2,2° Clause obligatoire	<i>Le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation. Ce tarif est le tarif global, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur.</i>	Les honoraires ou la commission repris dans le contrat incluent la TVA et tous les autres taxes et frais à payer obligatoirement en supplément par le consommateur. Par exemple (il s'agit d'exemples de tarifs, il n'existe pas de tarifs obligatoires). : la commission en cas de mission de vente s'élève à 3 % = 3,63 % TVA incluse. En cas de mission de location, la commission s'élève à 1 mois de loyer = 1,21 x loyer.

3

4

		L'agent immobilier peut prévoir une clause par laquelle il peut facturer en supplément les frais des documents juridiques qu'il rassemble (CPE, attestation du sol...) à condition de : • Fournir la preuve du montant effectivement payé ; • Ne pas facturer de frais administratifs supplémentaires dans ce cadre ; • Remettre ces documents au mandant à la fin de la mission ; • Donner au mandant la possibilité d'y renoncer (par ex. en présentant lui-même les documents).
Art. 2,3° Clause obligatoire	<i>La durée du contrat.</i> <i>Si l'agent immobilier bénéficie de l'exclusivité, la durée du contrat d'intermédiaire ne peut être supérieure à six mois.</i>	Il n'est pas autorisé que l'agent immobilier prévoie dans le contrat un délai supplémentaire pour les recherches administratives, ce qui l'amènerait à excéder le délai maximum de 6 mois. L'AR prévoit un délai maximum de 6 mois pour les contrats d'intermédiaire avec exclusivité.

Art. 2,4°	Au cas où un contrat d'intermédiaire conclu pour une durée déterminée est prolongé ou renouvelé tacitement, il peut y être mis fin sans frais et à tout moment moyennant un préavis de maximum un mois.	L'article VI.91,§ 2, CDE dispose qu'après la reconduction tacite, un délai de résiliation de maximum 2 mois peut être imposé au consommateur ; l'article VI.91,§ 3 CDE dispose que des règles particulières en matière de reconduction tacite peuvent être fixées par AR pour certains services ou catégories de services ; c'est le cas ici : l'article 2,4° de l'AR du 12 janvier 2007 prévoit spécifiquement pour les contrats d'intermédiaire des agents immobiliers qu'après la reconduction tacite, un délai de résiliation d'un mois maximum peut être imposé au consommateur ; c'est donc ce dernier délai de résiliation qui s'applique pour les contrats d'intermédiaire.
Art. VI.91 CDE	Art. VI.91.§ 1^{er}. Le présent chapitre s'applique au contrat de service et au contrat de vente ayant à la fois pour objet des biens et des services. Lorsqu'un contrat conclu à durée déterminée entre une entreprise et un consommateur comprend une clause de reconduction tacite, cette clause figure en caractères gras et dans un cadre distinct du texte, au recto de la première page. Cette clause mentionne les conséquences de la reconduction tacite, et notamment la disposition du paragraphe 2, ainsi que la date ultime à laquelle le consommateur peut s'opposer à la reconduction tacite du contrat et les modalités selon lesquelles il notifie cette opposition. § 2. Sans préjudice de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, le consommateur peut, après la reconduction tacite d'un contrat à durée déterminée, résilier le contrat à tout moment, sans indemnité, au terme d'un délai de préavis déterminé dans le contrat, sans que ce délai puisse être supérieur à deux mois. {...}	

Art. 2,5°	<i>Lorsque le contrat d'intermédiaire précise que la mission est remplie lorsqu'une autre partie a émis une offre valable, il est précisé 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.</i>	Si le contrat d'intermédiaire prévoit que la mission est remplie lorsqu'une offre valable a été émise : mention que cette offre doit être faite par écrit ou d'une autre manière qui donne au mandant une preuve certaine de cette offre.
Art. 2,6°	<i>Lorsque le contrat d'intermédiaire précise qu'est assimilé à la réalisation de la mission, le contrat conclu par le consommateur avec une autre partie à laquelle l'agent immobilier a donné des renseignements, il est indiqué que l'agent doit fournir la preuve que des renseignements précis ont été donnés à cette autre partie.</i>	Assimilation à la réalisation de la mission d'intermédiaire PENDANT le contrat Si le contrat d'intermédiaire dispose que la commission est due (réalisation de la mission) lorsque, pendant la durée du contrat, le mandant conclut un contrat de vente ou de location avec un candidat-acheteur/locataire à qui l'agent immobilier a fourni des informations (autrement dit rupture de l'exclusivité par le mandant qui vend directement lui-même pendant la durée du contrat) : a) Mention que des informations précises et individuelles ont été fournies ; b) Mention que l'agent immobilier doit en fournir la preuve.

Art. 2,7°	<i>Si le contrat d'intermédiaire prévoit que l'agent immobilier a droit à une indemnité pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire, cela n'est possible qu'à la condition que l'agent immobilier ait donné à l'autre partie à ces contrats une information précise et individuelle. Le contrat d'intermédiaire stipule que l'agent immobilier transmet au consommateur dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiaire, la liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle.</i> <i>L'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celles-ci telle qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation.</i> <i>L'agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat est conclu par le consommateur dans les six mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire.</i>	Assimilation à la réalisation de la mission d'intermédiaire APRES le contrat Si le contrat d'intermédiaire dispose que la commission est due (réalisation de la mission) lorsque le mandant conclut un contrat de vente ou de location avec un candidat-acheteur/locataire à qui l'agent immobilier a fourni des informations (principe de l'assimilation à la réalisation de la vente/location) : a) Mention que des informations précises et individuelles ont été fournies ; b) La liste des candidats-acheteurs/locataires auxquels l'agent immobilier a fourni des informations précises et individuelles et pour lesquels il peut le prouver, doit être effectivement remise au mandant au plus tard dans les 7 jours ouvrables qui suivent la fin de la mission d'intermédiaire (on accepte également « jours » à la place de « jours ouvrables » puisque c'est plus favorable pour le consommateur) ; c) La commission n'est due que si le contrat de vente ou de location est conclu dans les 6 mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire.
------------------	---	---

7

8

Art. 2,9° Clause obligatoire	<i>La clause de résiliation qui donne la faculté au consommateur de mettre fin pour l'avenir au contrat d'intermédiaire par volonté unilatérale sans qu'un quelconque motif soit exigé.</i> <i>L'indemnité de rupture ne peut excéder 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.</i>	Clause de résiliation a) Mention d'une clause de résiliation qui autorise le consommateur a mettre fin pour l'avenir au contrat par volonté unilatérale, sans qu'un quelconque motif soit exigé ; b) Si le contrat d'intermédiaire prévoit une indemnité de rupture dans ce cadre, celle-ci ne peut excéder 50 % des honoraires ou de la commission, à condition que le mandant ne vende ou ne loue pas le bien immobilier dans les six mois qui suivent la résiliation.
Art. 2,10° Clause obligatoire	<i>La mention manuscrite de la date et de l'adresse exacte de l'endroit où le contrat d'intermédiaire est conclu.</i>	La mention manuscrite de la date et de l'adresse exacte (numéro de rue, commune) de l'endroit où le contrat d'intermédiaire a été conclu. Les mentions préimprimées sont interdites.
Art. 2,11°, 1^{er} alinéa Clause obligatoire	<i>Une clause de renonciation, par laquelle le consommateur a le droit de renoncer sans frais au contrat dans les sept jours ouvrables, quel que soit le lieu où le contrat a été conclu, rédigée de la manière prévue à l'article 88 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.</i>	Clause de renonciation L'article 2,11°, de l'AR dispose que le consommateur peut renoncer au contrat d'intermédiaire dans les 7 jours ouvrables : - Pour les contrats conclus au bureau de l'agent immobilier, ce délai de renonciation de 7 jours ouvrables est maintenu ; - Pour les contrats conclus hors établissement, un délai de renonciation de 14 jours calendrier à partir du jour où le contrat est conclu est prévu, conformément à l'article VI.67 CDE.

	<i>Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation du contrat d'intermédiaire dans les sept jours ouvrables, et avant que le consommateur n'exerce son droit de renonciation, à condition que le consommateur y accorde son consentement préalable et exprès.</i>	Dans ce cas, l'agent immobilier doit fournir la preuve du consentement préalable et exprès du consommateur. C'est uniquement si, par exemple, l'agent immobilier trouve dans ce cas un candidat-acheteur valable avant l'échéance du délai de renonciation et avant que le consommateur n'invoque son droit de renonciation que le droit de renonciation ne sera plus possible. Contrat hors établissement (art.I.8,31° CDE) : « tout contrat entre l'entreprise et le consommateur : a) conclu en la présence physique simultanée de l'entreprise et du consommateur, dans un lieu qui n'est pas l'établissement commercial de l'entreprise ; ou b) ayant fait l'objet d'une offre du consommateur dans les mêmes circonstances, comme indiqué au point a) ; ou c) conclu dans l'établissement commercial de l'entreprise ou au moyen d'une technique de communication à distance immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu qui n'est pas l'établissement commercial de l'entreprise, en la présence physique simultanée de l'entreprise et du consommateur ; ou
--	--	--

10

		d) conclu pendant une excursion organisée par l'entreprise ayant pour but ou pour effet de promouvoir et de vendre des biens ou des services au consommateur ». Etablissement commercial (art.I.8,32° CDE) : a) tout site commercial immeuble où l'entreprise exerce son activité en permanence ; ou b) tout site commercial meuble où l'entreprise exerce son activité de manière habituelle » ;
Art. 2,12° Clause obligatoire	<i>La manière dont l'agent immobilier informe le consommateur de l'exécution de sa mission. Ces informations sont données périodiquement, et au moins sur base mensuelle.</i>	Mention d'une clause selon laquelle l'agent immobilier informera périodiquement le mandant sur l'exécution de sa mission, au moins sur base mensuelle, et qui indique le mode de communication (de préférence par écrit ou via e-mail ou via lien électronique).
	Sont interdites les conditions et les clauses suivantes :	
Art. 3,2°	<i>Pour les contrats d'intermédiaire à durée déterminée, les clauses de résiliation qui prévoient un préavis de plus d'un mois avant la fin du contrat.</i>	Si une telle clause est inscrite malgré tout, elle est nulle de plein droit.

Art. 3,3°	<i>Les clauses pénales excédant 75 % de la commission et/ou des honoraires de l'agent immobilier, sans préjudice de l'application de l'article 32.21. de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur (maintenant l'article VI.83,24° CDE).</i> <i>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.</i>	Les clauses pénales excédant 75 % des honoraires ou de la commission ne sont pas autorisées. (Clauses pénales = non-respect de l'exclusivité tenant au fait que le mandant vend ou loue lui-même, ou confie la mission à un autre agent immobilier, contrairement à l'exclusivité stipulée). Sans préjudice de l'application de la disposition citée de la loi sur les pratiques du commerce (désormais l'article VI.83,24° du Code de droit économique) implique que le principe selon lequel l'indemnité doit être proportionnelle au préjudice effectivement subi est maintenu et que, le cas échéant, le juge conserve la compétence autonome de décider si une clause pénale n'est pas néanmoins clairement non proportionnelle à un préjudice à évaluer raisonnablement.
------------------	--	--

Art. 3,4°

Des clauses pénales qui ne sont pas réciproques et équivalentes, sans préjudice de l'application de l'article 32.15. de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur (maintenant l'article VI.83,17° CDE).

La réciprocité exigée implique qu'en présence d'une clause pénale qui fixe un montant en cas de non-respect par le consommateur de ses obligations, une autre clause pénale y réponde, qui fixe un montant en cas de non-respect d'une obligation de l'agent immobilier.

L'exigence d'équivalence a pour conséquence que le montant stipulé doit être du même ordre. Elle implique aussi que la preuve du dommage ne soit pas mise à charge d'une partie, alors qu'une clause pénale à l'avantage de l'autre partie n'impose pas à celle-ci la preuve de son dommage.

L'agent immobilier qui prévoit une clause pénale doit également prévoir une indemnisation équivalente au bénéfice du consommateur pour le non-respect de son engagement principal, qui consiste à trouver un acheteur ou un locataire dans les conditions convenues. C'est ce que l'on entend par la réciprocité des clauses pénales respectives. Le fait que l'agent immobilier n'a pas fait les efforts nécessaires dans la recherche d'un acheteur ou d'un locataire peut par exemple ressortir de l'obligation de rapportage (article 2,12° AR).

La « réciprocité » implique que les montants stipulés pour le non-respect des engagements du consommateur et pour le non-respect des engagements de l'agent immobilier doivent être du même ordre. Il n'est pas davantage autorisé d'imposer au consommateur de fournir la preuve de ce préjudice si la clause pénale au bénéfice de l'agent immobilier n'exige pas la même preuve. Les dispositions unilatérales qui prévoient uniquement une indemnisation au bénéfice de l'agent immobilier sont abusives et donc nulles de plein droit.

Art. 4	<i>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.</i>	
---------------	--	--