

12 JANVIER 2007. - Arrêté royal relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers.

Article 1. Le présent arrêté s'applique aux contrats d'intermédiaire de vente, achat et location conclus entre les agents immobiliers, visés par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, et les consommateurs.

Art. 2. La mission d'intermédiation fait l'objet d'un contrat écrit. Les clauses de ce contrat d'intermédiaire déterminent :

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.

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.

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.

2° 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.

3° La durée du contrat.

Si l'agent immobilier bénéficie de l'exclusivité, la durée du contrat d'intermédiaire ne peut être supérieure à six mois.

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.

5° 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.

6° 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.

7° 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.

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.

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.

8° Dans le cas où la vente ou la location n'a pas lieu suite à la réalisation d'une condition, aucun honoraire, ni commission n'est dû par le consommateur.

9° 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.

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.

10° La mention manuscrite par le consommateur de la date et de l'adresse exacte de l'endroit où le contrat d'intermédiaire est conclu.

11° 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.

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.

12° 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.

Art. 3. Sont interdites les conditions et les clauses suivantes :

1° 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.

2° 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.

3° 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.

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.

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.

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.

Art. 4. 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.

Art. 5. Cet arrêté entre en vigueur le 1er février 2007.

Art. 6. Notre ministre des Classes moyennes et Notre ministre de la Protection de la consommation sont, chacun en ce qui le concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 12 janvier 2007.

ALBERT

Par le Roi :

**La Ministre de la Protection de la Consommation,
Mme F. VAN DEN BOSSCHE**

**La Ministre des Classes moyennes,
Mme S. LARUELLE.**