Nouvel AR pour les contrats d’intermédiation immobilière

écrit par Eva Dierckx | juillet 15, 2024

Le 1er février 2024, le nouvel arrêté royal (AR) relatif aux contrats d’intermédiation immobilière est entré en vigueur. Cet AR est une mise à jour de l’ancien AR de 2007 et apporte toute une série de nouvelles dispositions obligatoires visant à améliorer la protection des consommateurs.[1]

Les grands lignes sont énumérées ici pour vous.

Le champ d’application s’élargit

Le champ d’application de l’AR a été considérablement élargi. Depuis le 1er février, non seulement les agents immobiliers, mais aussi toutes les entreprises professionnellement impliquées dans l’intermédiation immobilière doivent suivre ces règles.[2] Cela peut inclure les architectes et les géomètres. Les notaires sont explicitement exclus de l’AR.

L’écrit devient un « support durable »

Le nouvel AR stipule un certain nombre de cas où un support durable peut être utilisé à la place d’un document manuscrit. Cela peut inclure l’utilisation d’un courrier électronique. Par exemple, les rapports mensuels et les offres valables doivent être établis « sur un support durable »[3] à partir du 1er février. De même, l’ordre d’intermédiation ne doit plus être rédigé manuellement, mais peut désormais l’être sur un « support durable ».[4] Cette disposition n’affecte pas les indications précises que le contrat doit toujours contenir.[5] Par exemple, le contrat d’intermédiation doit mentionner la date et la commune, la rue et le numéro de la maison où il a été conclu. En d’autres termes, une clause type n’est pas admise. En effet, il doit être possible de prouver que l’entreprise et le consommateur ont parcouru le contrat ensemble.

Une clause de rétractation étendue

Le consommateur dispose de 14 jours pour se rétracter. Il n’y a qu’une seule exception à cette règle. Si le consommateur demande à l’agent immobilier de commencer à exécuter le contrat pendant le délai de rétractation et que le contrat est entièrement exécuté avant qu’il n’ait exercé son droit. Le consommateur doit

avoir reconnu au préalable qu'il perdrait son droit de rétractation dans ce cas.[6]

Prix et conditions

Le contrat d'intermédiation doit inclure le prix que le consommateur souhaite obtenir pour le bien. Si le médiateur immobilier est autorisé à négocier avec l'acheteur potentiel, les limites de la négociation doivent être indiquées.[7] Il ne peut être dérogé à ces accords qu'avec l'accord préalable et exprès du consommateur. Le consommateur doit également recevoir à l'avance les conditions d'achat, de vente, de location ou de bail, par exemple par le biais d'un modèle de compromis.

Certificats requis pour la vente ou la location

Il y a également un certain nombre de changements concernant les attestations requises pour la vente ou la location d'un bien immobilier (PEB, certificat de pollution du sol, etc.).[8] Tout d'abord, l'entreprise doit veiller à ce qu'une liste des attestations à fournir soit jointe au contrat d'intermédiation. Pour chaque attestation, le consommateur doit avoir le choix explicite de la demander lui-même ou de s'en remettre à l'entreprise. En outre, à partir du 1er février, la société peut facturer non seulement le prix des attestations éventuelles, mais aussi les frais d'obtention de ces attestations. Le prix pour l'obtention de ces attestations doit être le prix réel et doit être clairement indiqué à l'avance. Si le prix ne peut être indiqué à l'avance, la méthode de calcul doit être précisée. Si cela n'est pas possible, il faut au moins donner une indication du coût.

Taux de commission

Le contrat d'intermédiation doit indiquer le taux de commission total à payer par le consommateur.[9]

Durée de l'exclusivité

Le contrat doit préciser si la mission d'intermédiation a été confiée exclusivement ou non à l'entreprise immobilière. Si la mission a été accordée à titre exclusif, la durée de l'exclusivité doit être précisée dans le contrat. Cette exclusivité ne peut excéder six mois.[10]

Nouveaux délais de préavis et frais

Le nouvel AR modifie également certains aspects de la résiliation du contrat d'intermédiation.

Tout d'abord, le consommateur peut résilier l'accord sans en invoquer les motifs.[11]

En outre, de nouveaux délais s'appliquent.[12] Contrairement à l'ancien AR, le nouvel AR réglemente le délai de préavis pour les contrats à durée indéterminée. Ce délai de préavis doit être clairement indiqué et ne peut excéder deux mois. Lorsqu'un contrat a une durée déterminée, qu'il a été renouvelé ou prolongé tacitement, le délai de préavis est au maximum d'un mois pour les contrats d'une durée initiale de trois mois ou moins. Pour les contrats dont la durée initiale était supérieure à trois mois, le délai de préavis est de deux mois au maximum.

Si le contrat prévoit une clause de résiliation, le consommateur peut résilier à tout moment moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation.[13] Si le bien n'est pas vendu ou loué dans les six mois suivant la résiliation, l'indemnité de résiliation ne peut dépasser 50 % de la commission convenue pour les contrats résiliés dans les trois premiers mois et 25 % pour les contrats résiliés après les trois premiers mois. Si le bien est vendu ou loué dans les six mois suivant la résiliation, l'indemnité de résiliation peut être plus élevée.

Si vous avez des questions après avoir lu cet article, n'hésitez pas à nous contacter via joost.peeters@studio-legale.be ou laurie.peer@studio-legale.be.

[1] Art. 3 de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[2] Art. 1 de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[3] Art. 2 alinéa 2, 10° et 12 ° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[4] Art. 2 alinéa 1 de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[5] Art. 2 alinéa 2, 2° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[6] Art. 2 alinéa 2, 1° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[7] Art. 2 alinéa 2, 3° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[8] Art. 2 alinéa 2, 4° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[9] Art. 2 alinéa 2, 5° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[10] Art. 2 alinéa 2, 6° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[11] Art. 2 alinéa 2, 15° de l'AR relatif à l'intermédiation immobilière

[12] Art. 2 alinéa 2, 8° de l’AR relatif à l’intermédiation immobilière

[13] Art. 2 alinéa 2, 15° de l’AR relatif à l’intermédiation immobilière