

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1985-1986

27 NOVEMBRE 1985

Proposition de loi réglementant les activités des agents immobiliers

(Déposée par M. De Seranno et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi a pour but de réglementer de manière impérative les activités des agents immobiliers.

Afin d'assurer une protection suffisante et efficace à l'acquéreur ainsi qu'au propriétaire qui, pour une raison ou une autre, désire vendre un bien immobilier, il paraît indispensable de réglementer de manière impérative les engagements et conventions par lesquels le propriétaire charge un intermédiaire d'intervenir dans cette opération.

En effet, les vendeurs sont souvent des propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers, qui, en raison de certaines circonstances, peuvent être obligés et désireux de vendre (rapidement) leur propriété.

Comme ils ne connaissent généralement pas du tout le marché immobilier, ils doivent bien s'adresser à des personnes qui se disent en mesure de vendre le bien.

Les propriétaires en question se voient alors souvent obligés de contracter des engagements envers ces intermédiaires, ce qui, dans la suite, restreint sévèrement leur liberté de négociation et de vente.

Or, à côté des agents professionnels consciencieux, il y a aussi des personnes peu scrupuleuses qui interviennent comme intermédiaires, éventuellement à titre occasionnel.

Il arrive en outre que des intermédiaires se fassent doublement rétribuer, en réclamant le prix de leurs services à la fois au vendeur et à l'acquéreur.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1985-1986

27 NOVEMBER 1985

Voorstel van wet tot regeling van de makelaardij in onroerende goederen

(Ingediend door de heer De Seranno c.s.)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel beoogt een dwingende regeling van de makelaardij in onroerende goederen te realiseren.

Teneinde een degelijke en efficiënte bescherming te verwezenlijken van de koper en van de eigenaar welke om een of andere reden een onroerend goed wenst te verkopen, komt het onontbeerlijk voor de verbintenissen en overeenkomsten, waarbij de eigenaar opdracht geeft aan een tussenpersoon om hierin tussen te komen, op dwingende wijze te regelen.

De verkopers van onroerende goederen zijn immers veelal eigenaars van één of van enkele onroerende goederen, die door bepaalde omstandigheden gedwongen kunnen worden en wensen hun eigendom (snel) te verkopen.

Vermits zij meestal geen enkele kennis bezitten van de markt der onroerende goederen, dienen zij zich dan ook te wenden tot personen welke beweren het goed te kunnen verkopen.

Deze eigenaars worden dan dikwijls verplicht verbintenissen aan te gaan tegenover deze tussenpersonen, wat hen verder op draconische wijze beperkt in hun vrijheid van handelen en verkopen.

Naast gewetensvolle beroepsmakelaars treden er echter ook minder eerlijke personen op, die eventueel toevallig als tussenpersonen werken.

Daarenboven gebeurt het ook dat de tussenpersoon zich tweemaal doet vergoeden, daar zijn tussenkomst zowel aan de verkoper als aan de koper aangerekend wordt.

Les « rétributions » réclamées par ces intermédiaires sont généralement hors de proportion avec les frais qu'ils ont supportés et le travail qu'ils ont fourni, car ces « commissions » sont calculées à un certain pourcentage de la valeur du bien.

Comme celles-ci doivent presque toujours être payées d'une manière non officielle aux intermédiaires occasionnels, cette pratique contribue en outre à faire prospérer un circuit parallèle échappant à l'impôt.

La présente proposition de loi vise simplement à combattre les abus commis par des intermédiaires malhonnêtes.

Les intermédiaires honnêtes et scrupuleux ne doivent y voir qu'un affermissement des pratiques commerciales normales et équitables et un effort d'assainissement réel et efficace des interventions des divers intermédiaires.

Elle contribuera à assurer aux propriétaires mandants une meilleure protection juridique et à permettre aux acheteurs d'acquérir les biens à des prix plus normaux.

Pour combattre effectivement les abus, il est nécessaire que la loi soit d'ordre public et assortie de sanctions pénales.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

La proposition de loi vise toutes les conventions et tous les engagements possibles, au sens le plus large de ces termes, qui sont conclus ou contractés par des propriétaires avec tous intermédiaires et par lesquels ceux-ci sont chargés d'aliéner un bien immobilier ou d'intervenir de quelque manière que ce soit en vue d'une telle aliénation.

A cet égard, peu importe la qualité en laquelle interviennent ces intermédiaires, que ce soit à titre professionnel ou plutôt occasionnellement.

Article 2

Les conventions ou engagements énumérés à l'article précédent doivent être établis par écrit, à peine de nullité.

Article 3

Cet article fixe quelques conditions minimales afin de rendre les choses aussi claires et précises que possible.

Article 4

Cet article confère un droit essentiel au propriétaire, en lui garantissant à tout moment la possibilité de vendre lui-même le bien.

Deze « vergoedingen » welke door deze tussenpersonen gevraagd worden, staan meestal niet in verhouding tot de kosten en het werk welke gepresteerd werden, daar dit « commissieloon » berekend wordt op een bepaald percentage van de waarde van het goed.

Gezien dit praktisch steeds dient te worden betaald op een niet-officiële wijze aan toevallige tussenpersonen, draagt dit ook bij tot de bloei van een parallel circuit, dat niet belast wordt.

Onderhavig wetsvoorstel poogt alleen de misbruiken tegen te gaan, welke door oneerlijke tussenpersonen gepleegd worden.

Eerlijke en scrupuleuze tussenpersonen dienen in huidig wetsvoorstel enkel een bevestiging van normale en rechtvaardige handelspraktijken te zien, waarbij een werkelijke en efficiënte sanering wordt betracht tussen de verschillende tussenpersonen.

Mede hierdoor zullen de opdrachtgevers-eigenaars een grotere rechtsbescherming genieten en zullen de kopers het goed kunnen verwerven tegen meer normale prijzen.

Om de misbruiken effectief te kunnen bestrijden, is het noodzakelijk dat de wet van dwingend recht is en dat daarnaast in strafbepalingen voorzien wordt.

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Het wetsvoorstel beoogt alle mogelijke overeenkomsten en verbintenissen in de ruimste zin, welke door eigenaars aangegaan worden ten overstaan van alle tussenpersonen, waarbij deze gelast worden om een onroerend goed te vervreemden of op enigerlei wijze tussen te komen met het oog op zulk een vervreemding.

Het is daarbij onverschillig in welke hoedanigheid deze tussenpersonen optreden, beroepshalve of eerder toevallig.

Artikel 2

De in het vorig artikel opgesomde overeenkomsten of verbintenissen dienen op straf van nietigheid, schriftelijk opgesteld te worden.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt enkele minimumvoorwaarden, waarbij een zo groot mogelijke duidelijkheid en klaarheid wordt nagestreefd.

Artikel 4

Dit artikel kent de eigenaar een essentieel recht toe, door deze steeds de mogelijkheid te waarborgen dat hij zelf het goed kan verkopen.

En outre, il règle les conséquences financières pour l'intermédiaire dans l'éventualité d'une vente simultanée par celui-ci et par le propriétaire.

Article 5

Cet article définit et interdit l'option cessible, qui est la source de nombreux abus, du fait que l'intermédiaire peut influencer le propriétaire de manière à ce qu'il vende son bien à bas prix; après quoi il l'achète lui-même pour le revendre immédiatement à un prix plus élevé. La différence entre les deux prix constitue un enrichissement illicite pour l'intermédiaire.

Article 6

Cet article vise à éviter les abus dans les cas où le bien peut être vendu par l'intermédiaire à un prix supérieur au prix minimum préalablement fixé. Ce prix de vente supérieur doit revenir au vendeur.

Article 7

Cet article limite la durée de validité des conventions et engagements à six mois.

Il en exclut également la reconduction tacite. Ainsi, le vendeur bénéficiera d'une sécurité juridique suffisante et il aura une idée tout à fait claire de la situation.

Article 8

Il faut éviter qu'une seule et même intervention de l'intermédiaire ne lui procure un double enrichissement. C'est pourquoi il ne pourra être rétribué par l'acquéreur. D'autre part, l'article prévoit en matière de rétribution un maximum à fixer par le Roi.

Article 9

Cet article prévoit des sanctions pénales afin d'assurer le respect effectif de la loi.

Article 11

Vu le caractère impératif de la loi, il convient d'en assurer l'application immédiate.

••

Verder wordt de financiële weerslag van een mogelijke samenloop van verkoop door eigenaar en tussenpersoon, voor deze laatste geregeld.

Artikel 5

Dit artikel definieert en verbiedt de overdraagbare optie. Dit is een bron van vele misbruiken omdat de tussenpersoon de eigenaar kan beïnvloeden om aan een lage prijs te verkopen; daarna koopt hij het zelf en verkoopt het onmiddellijk verder aan een hogere prijs. Het verschil tussen deze sommen vormt een ongeoorloofde verrijking voor de tussenpersoon.

Artikel 6

Hier wordt beoogd misbruiken te voorkomen in gevallen waar het goed door de tussenpersoon verkocht kan worden aan een hogere prijs dan de vooraf vastgestelde minimumprijs. Deze hogere verkoopprijs dient aan de verkoper toe te komen.

Artikel 7

De duur van deze overeenkomsten en verbintenissen wordt tot zes maand beperkt.

Het artikel sluit tevens stilzwijgende verlengingen van deze periode uit. Hierdoor wordt een rechtszekere en klare toestand geschapen in hoofde van de verkoper.

Artikel 8

Een dubbele verrijking voor eenzelfde bemiddeling door de tussenpersoon moet worden voorkomen. Daarom mag de tussenpersoon geen vergoeding van de koper ontvangen. Tevens wordt in een maximum-vergoeding voorzien, door de Koning te bepalen.

Artikel 9

Om de effectieve naleving van deze wet te verzekeren voorziet dit artikel in strafbepalingen.

Artikel 11

Gezien het imperatief karakter van de wet, is een onmiddellijke toepassing ervan aangewezen.

J. DE SERANNO.

••

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE I^{er}****Champ d'application****ARTICLE 1^{er}**

La présente loi s'applique à toutes les conventions et à tous les engagements unilatéraux par lesquels une personne morale ou physique, appelée ci-après intermédiaire, prend l'engagement ou est chargée, autrement qu'à titre gratuit :

1° D'aliéner à titre onéreux un bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent, appartenant à une autre personne, appelée ci-après propriétaire, ou

2° De faciliter une telle aliénation, notamment, mais non exclusivement, en attirant d'autres personnes intéressées à l'acquisition de ce bien, d'une partie de celui-ci ou d'un droit réel y afférent, en servant d'intermédiaire dans l'établissement de contacts entre le propriétaire et les candidats acquéreurs en vue de l'aliénation dudit bien, d'une partie de celui-ci ou d'un droit réel y afférent, et en informant le public, de quelque manière que ce soit, que ledit bien, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent sont susceptibles d'être acquis.

Les dispositions de la présente loi sont applicables même lorsqu'il ne s'agit que d'une convention simple ou d'un engagement unilatéral et quelle que soit la profession de l'intermédiaire.

CHAPITRE II**Forme de la convention ou de l'engagement****ART. 2**

La convention ou l'engagement visés à l'article 1^{er} doivent être établis par écrit, à peine de nullité.

L'acte écrit doit remplir au moins les conditions énoncées aux articles 1322 et suivants du Code civil.

CHAPITRE III**Dispositions relatives au contenu de la convention ou de l'engagement****ART. 3**

Les nom, prénom, domicile et qualités du propriétaire et de l'intermédiaire doivent être mentionnés dans la convention ou l'engagement.

VOORSTEL VAN WET**HOOFDSTUK I****Toepassingsgebied****ARTIKEL 1**

Deze wet is van toepassing op alle overeenkomsten en eenzijdige verbintenissen waarbij een rechts- of natuurlijke persoon, hierna te noemen tussenpersoon, anders dan om niet zich ertoe verbindt dan wel de opdracht krijgt :

1° Een onroerend goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop, toebehorend aan een ander persoon, hierna te noemen eigenaar, te vervreemden onder bezwarende titel of,

2° Een zodanige vervreemding te bevorderen, met name, maar niet uitsluitend, door het aantrekken van andere personen die in de verwerving van dat goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop, geïnteresseerd zijn, door het bemiddelen bij het tot stand komen van contacten tussen eigenaar en gegadigden met het oog op de vervreemding van dat goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop, en door het adverteren bij het publiek, op welke wijze dan ook, dat dat onroerend goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop voor verwerving beschikbaar is.

De bepalingen van deze wet gelden ook, al gaat het maar om een enkele overeenkomst of eenzijdige verbintenis, en ongeacht het beroep van de tussenpersoon.

HOOFDSTUK II**Vorm van de overeenkomst of verbintenis****ART. 2**

De overeenkomst of verbintenis bedoeld in artikel 1 moet schriftelijk opgesteld zijn, op straffe van nietigheid.

Het geschrift moet tenminste voldoen aan de voorwaarden gesteld in de artikelen 1322 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK III**Bepalingen met betrekking tot de inhoud van de overeenkomst of verbintenis****ART. 3**

De naam, voornaam, woonplaats en hoedanigheid van eigenaar en tussenpersoon moeten in de overeenkomst of verbintenis zijn aangeduid.

ART. 4

Le propriétaire conserve à tout moment le droit d'aliéner lui-même, à titre onéreux ou autrement, le bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent.

S'il fait usage de ce droit, il doit en aviser l'intermédiaire par lettre recommandée à la poste.

Si, avant réception de cette lettre, l'intermédiaire n'a pas aliéné le bien, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent, il n'a droit qu'au remboursement, à charge du propriétaire, des frais qu'il a exposés ainsi que d'un montant forfaitaire à fixer par le Roi.

Si, avant réception de la lettre recommandée, une tierce personne s'est engagée, à l'intervention de l'intermédiaire, à acquérir le bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent, ou s'il apparaît que le propriétaire a aliéné ceux-ci au profit d'une personne qui est entrée en contact avec lui à l'intervention de l'intermédiaire, ce dernier aura droit à la rétribution stipulée conformément à la présente loi.

Toute disposition contraire au présent article est réputée non écrite.

ART. 5

Sauf dans les cas à déterminer par le Roi, toute option transmissible est nulle de plein droit.

Par option cessible on entend le droit que le propriétaire donne à une tierce personne d'acquérir à titre onéreux, dans un délai déterminé ou non, sa propriété, une partie de celle-ci ou un droit réel y afférent, et de céder ce droit à une autre personne.

L'option cessible est réputée constituer un acte juridique au sens de l'article 1^{er} de la présente loi.

ART. 6

La convention ou l'engagement doit fixer le prix minimum auquel le bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent peuvent être aliénés.

Le prix de l'aliénation, même s'il est supérieur au prix minimum stipulé, revient en totalité au propriétaire.

Toute disposition contraire est réputée non écrite.

ART. 7

La convention ou l'engagement doivent fixer la durée pendant laquelle ils seront en vigueur.

Nonobstant toute stipulation contraire, ils prennent fin de plein droit à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour où la convention a été conclue ou l'engagement contracté. La reconduction tacite n'est pas admise.

Le Roi peut fixer un délai supérieur pour certains cas particuliers.

ART. 4

De eigenaar behoudt steeds het recht zelf het onroerend goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop, te vervreemden onder bezwarende titel of anderszins.

Maakt hij van dat recht gebruik, dan dient hij de tussenpersoon daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte te brengen.

Zo de tussenpersoon voor ontvangst van dat schrijven het goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop, niet vervreemd heeft, heeft hij enkel recht op terugbetaling, lastens de eigenaar, van de door hem gedane kosten en op een door de Koning te bepalen forfaitair bedrag.

Zo, voor de ontvangst van het aangetekend schrijven, een ander persoon zich door bemiddeling van de tussenpersoon verbonden heeft het onroerend goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop te verwerven, of blijkt dat de eigenaar vervreemd heeft aan een persoon die door bemiddeling van de tussenpersoon met hem in contact is gekomen, heeft de tussenpersoon recht op de bedongen vergoeding, overeenkomstig deze wet.

Iedere bepaling die strijdig is met dit artikel wordt voor niet geschreven gehouden.

ART. 5

Behoudens in door de Koning te bepalen gevallen, is iedere overdraagbare optie nietig van rechtswege.

Onder overdraagbare optie wordt verstaan het recht dat de eigenaar geeft aan een ander persoon om, binnen een bepaalde of onbepaalde tijdsduur, zijn eigendom, een deel daarvan of een zakelijk recht erop te verwerven onder bezwarende titel, en om dit recht aan een ander persoon over te dragen.

De overdraagbare optie wordt geacht een rechtshandeling te zijn in de zin van artikel 1 van deze wet.

ART. 6

De overeenkomst of verbintenis moet de minimum prijs bepalen waaraan het onroerend goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop vervreemd mag worden.

De prijs van de vervreemding, ook al ligt deze hoger dan de bedongen minimum prijs, komt volledig toe aan de eigenaar.

Elke andersluidende bepaling wordt geacht niet geschreven te zijn.

ART. 7

De overeenkomst of de verbintenis moet de duur bepalen waarvoor zij geldt.

Niettegenstaande elk andersluidend beding eindigt zij van rechtswege bij het verstrijken van de zesde maand te rekenen vanaf de dag dat de overeenkomst gesloten of de verbintenis aangegaan werd. Stilzwijgende verlenging is niet mogelijk.

De Koning mag voor bijzondere gevallen een langere duur bepalen.

ART. 8

Il est interdit à l'intermédiaire de réclamer à la personne qui acquiert à son intervention le bien, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent, aucune rétribution ou rémunération sous quelque forme que ce soit, sous réserve du droit des notaires aux honoraires relatifs aux actes qu'ils ont passés.

L'intermédiaire ne pourra réclamer de rétribution qu'au seul propriétaire.

La rétribution peut être stipulée forfaitairement ou en fonction du prix de l'aliénation, sans toutefois pouvoir dépasser le maximum à fixer par le Roi. Elle couvre notamment les dépenses effectuées par l'intermédiaire.

Le Roi fixe le maximum visé à l'alinéa précédent en tenant compte du prix de l'aliénation et de la nature du bien immobilier. Ce maximum peut être exprimé en pourcentages de diverses tranches.

CHAPITRE IV

Sanctions pénales

ART. 9

L'intermédiaire qui enfreint les dispositions de l'article 8 ou de ses arrêtés d'exécution, sera puni d'une peine d'emprisonnement de 8 à 15 jours et d'une amende de 2 000 à 20 000 francs, ou d'une de ces peines seulement, sans préjudice du droit du propriétaire au remboursement des sommes payées en trop et à des dommages-intérêts s'il y a lieu.

CHAPITRE V

Dispositions finales

ART. 10

La présente loi peut être citée comme « loi sur les agents immobiliers ».

ART. 11

La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge* et sera d'application immédiate aux conventions visées aux articles 1^{er} et 5, qui seront en cours à cette date.

ART. 8

Het is de tussenpersoon verboden vanwege de persoon die het goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop, door zijn bemiddeling verwerft, enige vergoeding of loon te vragen, onder welke vorm dan ook, onder voorbehoud van het recht van de notarissen op het ereloon van door hen verleenden akten.

Alleen van de eigenaar zal de tussenpersoon een vergoeding kunnen eisen.

De vergoeding kan forfaitair of in functie van de prijs van de vervreemding bedongen worden, zonder dat zij het door de Koning te bepalen maximum mag overschrijden. De vergoeding omvat mede de door de tussenpersoon gedane uitgaven.

De Koning bepaalt het maximum waarvan sprake in het vorige lid, rekening houdend met de prijs van de vervreemding en het soort van onroerende goederen. Het maximum mag uitgedrukt worden in ten honderdsten van diverse schijven.

HOOFDSTUK IV

Strafbepalingen

ART. 9

De tussenpersoon die de bepalingen van artikel 8, of van de uitvoeringsbesluiten daarvan, overtreedt, zal gestraft worden met gevangenisstraf van 8 tot 15 dagen en met geldboete van 2 000 tot 20 000 frank, of met een van deze straffen alleen, onverminderd het recht op teruggave van het teveel betaalde, van de eigenaar, en op schadevergoeding, zo daar grond voor is.

HOOFDSTUK V

Slotbepalingen

ART. 10

Deze wet mag geciteerd worden als « wet makelaardij onroerende goederen ».

ART. 11

Deze wet zal in werking treden op de dag van de publicatie in het *Belgisch Staatsblad*, en zal van onmiddellijke toepassing zijn op de dan lopende overeenkomsten zoals bedoeld in de artikelen 1 en 5 van deze wet.

J. DE SERANNO.

R. VANNIEUWENHUYZE.

M. TYBERGHIE-VANDEBUSSCHE.