

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1991-1992

6 JANVIER 1992

**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

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992

6 JANUARI 1992

**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 premier

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 practisch 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 PREMIER****Champ d'application****ARTICLE PREMIER**

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 kontakten 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 publikatie 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.
M. TYBERGHEN-VANDEBUSSCHE.
H. VANDENBERGHE.
M. DIDDEN.

SENAT DE BELGIQUE

Session extraordinaire de 1991 - 1992

2 juin 1992

**Proposition de loi réglementant les activités des
agents immobiliers.**

AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. VAN BELLE

R.A 15630.

BELGISCHE SENAAT

Buitengewone zitting 1991 - 1992

2 juni 1992

**Voorstel van wet tot regeling van de makelaardij in
onroerende goederen.**

AMENDEMENTEN VAN DE H. VAN BELLE

R.A 15630.

ART. 1

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 1.- Deze wet is van toepassing op alle overeenkomsten en eenzijdige verbintenissen waarbij een rechts- of natuurlijke persoon, hierna te noemen tussenpersoon, zich ertoe verbindt of zich er mee belast anders dan om niet :

Het verkopen, het vervreemden, het (ver)huren van een onroerend goed, van een gedeelte ervan of van een zakelijk recht daarop, van een handelsfonds, met name, doch niet uitsluitend door het aantrekken van gegadigden te vergemakkelijken, door op te treden als tussenpersoon, door contacten te leggen tussen personen en door het publiek in te lichten, op welke wijze dan ook, dat dat onroerend goed, te koop of te huur wordt aangeboden of dat naar die goederen wordt gezocht door gegadigden om ze te kopen of te huren.

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.

De bemiddeling van de tussenpersoon dient zich tot de onderhandeling te beperken.

Het is hem verboden de voorlopige verkoopovereenkomst in de plaats van de partij voor wie hij heeft onderhandeld, te ondertekenen.

Bij overmacht (ziekte of afwezigheid door verblijf in het buitenland), moet het mandaat om te tekenen aan de tussenpersoon in de authentieke vorm worden gegeven.¹¹

VERANTWOORDING

Artikel 1 wordt gewijzigd.

De wijzigingen beogen een tweeledig doel :

- het regelen van alle vastgoedmakelaardij-activiteiten en de bescherming van al diegenen die een beroep doen op een tussenpersoon.
- een poging om een aantal misbruiken van weinig scrupuleuze tussenpersonen te bestrijden.

1. Algemene regeling

Uit artikel 1 van het wetsvoorstel de SERANNO blijkt dat alleen het vervreemden wordt geviséerd en dat alleen de koper van een vastgoed wordt beschermd.

De vastgoedmakelaar heeft evenwel nog andere activiteiten. Niet alleen diegenen die een goed wensen te verkopen, doen een beroep op een tussenpersoon. Daarnaast zijn er ook kopers die een vastgoed wensen aan te kopen, verhuurders die hun eigendom wensen te verhuren of kandidaat-huurders die een goed wensen te huren.

Voorts kan de tussenpersoon ook bemiddelen voor de overdracht of de overneming van een handelsfonds. Het wetsvoorstel moet tot bescherming strekken van de overdrager en van de overnemer.

Daarom werd artikel 1 gewijzigd.

2. Verbodsbepaling

Het verbod jegens de tussenpersoon vindt zijn oorsprong in het bestaan van een praktijk waaraan een einde moet worden gemaakt en die erin bestaat dat de tussenpersoon de voorlopige verkoopovereenkomst kan ondertekenen zonder zelfs de naam van de verkoper op de onderhandse verkoopovereenkomst te vermelden.

Het voorstel tot wijziging beperkt de draagwijdte van het onderhandelingsmandaat. Behoudens overmacht kan de onderhandelaar de voorlopige verkoopovereenkomst niet ondertekenen.

Alleen de betrokken partij kan ondertekenen.

Bij overmacht dient het mandaat van een partij aan de tussenpersoon in de authentieke vorm te worden opgesteld.

Aangezien de tussenpersoon enkel en alleen nog kan onderhandelen, werd artikel 1.1. geschrapt.

ART. 3

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 3. - De naam, voornaam, woonplaats van de tussenpersoon en vooral van de persoon voor wie hij onderhandelt moet in de overeenkomst of de verbintenis zijn aangeduid. "

ART. 4

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 4.- Diegene die op een tussenpersoon beroep doet, behoudt te allen tijde het recht om zelf, al dan niet onder bezwarende titel een medecontractant te zoeken. Wanneer hij een medecontractant heeft gevonden, dient hij de tussenpersoon daarvan per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen.

Zo vóór de ontvangst van het aangetekend schrijven, geen medecontractant door de tussenpersoon is gevonden, heeft de tussenpersoon alleen recht op de terugbetaling van zijn kosten, alsook op een door de Koning vast te stellen forfait.

Wanneer de tussenpersoon daarentegen vóór de ontvangst van het aangetekend schrijven zijn opdracht heeft vervuld of dat de medecontractant waarvan sprake in artikel 4 duidelijk door toedoen van de tussenpersoon werd gevonden, heeft de tussenpersoon recht op de overeenkomstig deze wet bedongen vergoeding.

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

VERANTWOORDING

Artikel 4 dient in overeenstemming te worden gebracht met de wijziging van artikel 1.

ART. 5

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 5.- Tijdens de duur van de in artikel 1 van de wet bedoelde overeenkomst is het de tussenpersoon verboden op het onroerend goed enig zakelijk recht of een optie te verkrijgen.

Bij het verstrijken van de overeenkomst kan hij ook geen optie krijgen tenzij de identiteit van de derde verkrijger in de oorspronkelijke optie-overeenkomst wordt opgegeven.

De overeenkomsten die worden gesloten zonder inachtneming van deze bepalingen zijn van rechtswege nietig."

VERANTWOORDING

Artikel 5 verbiedt de overdraagbare optie.

Het overdragen van een optie mag niet zomaar meer worden verboden.

Overdracht ervan kan namelijk nuttig zijn voor een aantal personen, met name :

- samenwonenden die een vastgoed willen verwerven maar die nog geen beslissing hebben genomen over wie uiteindelijk het vastgoed zal aankopen.
- ouders die wensen te investeren maar die nog niet weten of zij in eigen naam zullen kopen of in naam van hun kinderen.
- diegene die nog niet weet of hij in eigen naam of in naam van zijn vennootschap zal kopen.

De aan een tussenpersoon gegeven optie kan evenwel tot misbruik aanleiding geven. In dat opzicht moet worden gereguleerd.

Bij het lezen van de toelichting bij het wetsvoorstel blijkt dat niet wordt gestreefd naar het verbieden van de optie-overdracht maar dat een andere praktijk van de tussenpersonen waarbij zij als vastgoedhandelaars optreden, wordt geviseerd (de tussenpersoon slaagt erin de eigenaar te winnen voor de verkoop van zijn goed voor een lage prijs; vervolgens koopt hij zelf het vastgoed en verkoopt het nadien voor een veel hogere prijs).

Een tussenpersoon die tot taak heeft te onderhandelen en dus de best mogelijke prijs voor de cliënt van wie hij een mandaat kreeg, moet verkrijgen, kan zich niet inlaten met dergelijke praktijken.

Hij dient zich ervan te onthouden als vastgoedhandelaar op te treden, zoniet is er belangenvermenging.

Daarom de wijziging van het wetsvoorstel om :

- de tussenpersoon te verbieden enig zakelijk recht op het goed te krijgen.

- hem te verbieden een optie op het goed te krijgen.

De gewijzigde tekst staat één uitzondering toe :

de tussenpersoon kan optie nemen indien de identiteit van de derde-verkrijger in de oorspronkelijke optie-overeenkomst wordt opgegeven.

In alle gevallen zijn overdraagbare opties ten gunste van de tussenpersoon nietig.

ART. 6

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 6.- Wanneer de overeenkomst of de verbintenis het onderhandelen met het oog op het vervreemden tot voorwerp heeft, moet daarin een minimumprijs van het vastgoed met het oog op de onderhandeling worden opgegeven.

De voor de vervreëmding betaalde prijs, ook al is die hoger dan de bedongen minimumprijs, gaat volledig naar de eigenaar.

Elk strijdig beding wordt voor niet geschreven gehouden."

ART. 8

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 8.- Alleen de partij, voor wiens rekening de tussenpersoon heeft onderhandeld, is de vergoeding, ongeacht de vorm ervan, verschuldigd.

De vergoeding is forfaitair of hangt af van de eindprijs na onderhandeling, zonder evenwel het door de Koning vastgestelde maximumbedrag te mogen overschrijden. De vergoeding omvat onder andere de kosten van de tussenpersoon.

De Koning bepaalt het in het vorige lid bedoelde maximumbedrag met inachtneming van de onderhandelingsprijs en de aard van het vastgoed. Dit maximumbedrag kan in procenten per schijf worden uitgedrukt. "

ART. 9

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 9.- De tussenpersoon die het bepaalde van artikel 8, of van de uitvoeringsbesluiten 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, onverminderd het recht van diegene voor wie is onderhandeld op teruggave van het teveel betaalde en op schadevergoeding zo daar grond toe is. "

ART. 10

Dit artikel te vervangen als volgt :

"ART. 10.- Deze wet mag geciteerd worden als "wet makelaardij on-
roerende goederen". "

Ignace VAN BELLE.

*
* *

ART. 1er

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

"ART. 1er.- 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 se charge autrement qu'à titre gratuit :

De faciliter la vente, l'aliénation, la location d'un bien immobilier, d'une partie de celui-ci ou d'un droit réel y afférent, ou d'un fonds de commerce, notamment, mais non exclusivement, en attirant des candidats, en servant d'intermédiaire, en établissant des contacts entre des personnes et en informant le public, de quelque manière que ce soit, que ledit bien immobilier est mis en vente ou donné en location ou que des personnes cherchent à acheter ou à vendre un tel bien.

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.

L'intervention de l'intermédiaire doit se limiter à la négociation.

Il lui est interdit de signer le compromis de vente à la place de la partie au nom de laquelle il a négocié.

En cas de force majeure (maladie ou absence due à un séjour à l'étranger), le mandat de

signer doit être décerné à l'intermédiaire sous la forme d'un acte authentique."

JUSTIFICATION

Nous proposons de modifier l'article 1er pour réaliser les deux objectifs suivants :

- réglementer toutes les activités de courtage en biens immobiliers et protéger tous ceux qui ont recours à un intermédiaire;
- tenter de combattre un certain nombre d'abus de la part d'intermédiaires peu scrupuleux.

1. Réglementation générale

Il ressort de l'article 1er de la proposition de loi de M. de SERANNO que seule l'aliénation est visée et que seul est protégé le vendeur d'un bien immobilier.

Le courtier en biens immobiliers exerce toutefois d'autres activités. Les personnes désireuses de vendre un bien ne sont pas les seules à faire appel à un intermédiaire. Il faut y ajouter les personnes qui désirent acquérir un bien immobilier, les personnes qui désirent donner leur propriété en location et les personnes qui souhaitent prendre un bien en location.

L'intermédiaire peut en outre intervenir en vue de la cession ou de l'acquisition d'un fonds de commerce. La loi proposée doit avoir pour objet de protéger le cédant et le cessionnaire.

C'est pourquoi nous proposons de modifier l'article 1er.

2. Disposition prohibitive

L'interdiction qui frappe l'intermédiaire trouve son origine dans l'existence d'une pratique, à laquelle il faut mettre fin, qui permet à l'intermédiaire de signer le compromis de vente sans même y mentionner le nom du vendeur.

La proposition de modification limite la portée du mandat de négociation. Sauf en cas de force majeure, l'intermédiaire ne peut pas signer le compromis de vente.

Seule la partie intéressée peut le faire.

En cas de force majeure, le mandat décerné à l'intermédiaire par l'une des parties doit être établi sous la forme d'un acte authentique.

Comme l'intermédiaire ne peut plus que négocier, l'article 1er, 1°, a été supprimé.

ART. 3

Remplacer cet article par la disposition suivante :

"ART.3.- Les nom, prénom et domicile de l'intermédiaire et, surtout, de la personne au nom de laquelle il négocie doivent être mentionnés dans la convention ou l'engagement."

ART. 4

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

"ART. 4.- La personne qui fait appel à un intermédiaire conserve à tout moment le droit de chercher elle-même un cocontractant, à titre onéreux ou non. Si elle trouve un cocontractant, elle doit en aviser l'intermédiaire par lettre recommandée à la poste.

Si l'intermédiaire n'a trouvé aucun cocontractant avant d'avoir reçu la lettre recommandée, il n'a droit qu'au remboursement des frais qu'il a exposés ainsi qu'à un

montant forfaitaire à fixer par le Roi.

Si, avant d'avoir reçu la lettre recommandée, l'intermédiaire a rempli son mandat ou le cocontractant visé à l'article 4 a été trouvé manifestement à son intervention, il aura droit à la rétribution stipulée conformément à la présente loi.

Toute disposition contraire au présent article est réputée non écrite."

JUSTIFICATION

L'article 4 doit être mis en concordance avec l'article 1er modifié.

ART. 5

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

"ART. 5.- Pendant la durée de la convention visée à l'article 1er de la présente loi, il est interdit à l'intermédiaire d'obtenir le moindre droit réel ou une option sur le bien immobilier.

Il ne peut pas non plus obtenir d'option à l'expiration de la convention, à moins que l'identité du tiers acquéreur ne soit mentionnée dans la convention d'option initiale.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions sont nulles de plein droit.

JUSTIFICATION

L'article 5 interdit toute option cessible.

La cession d'une option ne peut plus être interdite sans plus.

En effet, elle peut être utile pour un certain nombre de personnes, et notamment pour :

- les cohabitants qui désirent acquérir un bien immobilier mais qui n'ont pas encore décidé qui achètera finalement ce bien;
- les parents qui désirent investir mais ne savent pas encore s'ils achèteront en leur propre nom ou au nom de leurs enfants;
- ceux qui ignorent s'ils achèteront en leur propre nom ou au nom de leur société.

L'option donnée à un intermédiaire peut, toutefois, être source d'abus. Il faut donc réglementer la matière.

La lecture des développements de la proposition de loi nous apprend qu'elle ne tend pas à interdire la cession d'option, mais vise une autre pratique des intermédiaires, qui consiste, pour eux, à agir en tant que marchands de biens immobiliers (ils convainquent les propriétaires de vendre leurs biens immobiliers à bas prix; ils achètent ces biens et les revendent ensuite à des prix beaucoup plus élevés).

Un intermédiaire chargé de négocier et d'obtenir le meilleur prix pour le client dont il a reçu mandat ne peut pas s'adonner à de telles pratiques.

Il doit s'abstenir d'agir en tant que marchand de biens immobiliers, sinon il y a confusion d'intérêts.

C'est pourquoi nous proposons de modifier la proposition de loi, en vue :

- d' interdire à l'intermédiaire d'obtenir le moindre droit réel sur le bien;
- d' interdire à l'intermédiaire d'obtenir une option sur le bien.

Le texte modifié autorise une seule dérogation :

l'intermédiaire peut prendre une option si l'identité du tiers acquéreur est mentionnée dans la convention d'option initiale.

Dans tous les cas, les options cessibles à l'intermédiaire sont nulles.

ART. 6

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

"ART. 6.- La convention ou l'engagement qui a pour objet la négociation en vue de l'aliénation d'un bien immobilier, doit fixer un prix minimum pour celle-ci en vue de la négociation.

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. 8

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

"ART. 8.- Seule la partie pour le compte de laquelle l'intermédiaire a négocié est redevable de la rétribution, sous quelque forme que ce soit.

La rétribution est stipulée forfaitairement ou en fonction du prix définitif après négociation, mais ne peut pas dépasser le maximum fixé 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 fixé en vue de la négociation et de la nature du bien immobilier. Ce maximum peut être exprimé en pourcentages de diverses tranches."

CHAPITRE IV

ART. 9

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

"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 de la personne au nom de laquelle il a négocié au remboursement des sommes payées en trop et à des dommages intérêts s'il y a lieu."

*En remplacement du document distribué
précédemment*

47 - 1 (S.E. 1991-1992)
Document de commission n° 2
Economie

Ter vervanging van het vroeger rondgedeelde stuk

47 - 1 (B.Z. 1991-1992)
Commissiestuk nr. 2
Economische Aangelegenheden

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1993 - 1994

25 mai 1994

Projet de loi réglementant les activités des agents
immobiliers

AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. DE SERANNO

ART. 1er à 9

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1993 - 1994

25 mei 1994

Voorstel van wet tot regeling van de makelaardij in
onroerende goederen

AMENDEMENTEN VAN DE H. DE SERANNO

ART. 1 tot 9

Artikel 1

A) In het eerste lid van dit artikel de woorden "anders dan om niet" te doen vervallen.

VERANTWOORDING

In het voorstel worden alle tussenpersonen beoogd, ook de gelegenheidsmakelaars die eventueel gratis hun diensten zouden aanbieden met de bedoeling op een andere wijze een compensatie voor de verleende hulp te bekomen. Derhalve is het aangewezen dat het onderscheid "om niet" wordt weggelaten.

B) Dit artikel aan te vullen met een derde lid, luidende :

"Deze wet is niet van toepassing op de overeenkomsten aangegaan door een verkrijger of een opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden; iedere overeenkomst door deze verkrijger of opdrachtgever aangegaan, wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid."

VERANTWOORDING

De toevoeging van een derde lid aan het artikel wordt voorgesteld ingevolge het advies dat op 29 juni 1992 over onderhavig voorstel werd uitgebracht door de Raad voor het Verbruik. Het voegt de beperking in die vervat is in art. 2 van de wet van 9 juli 1971 "tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen" (B.S. 11.9.1971)

ART. 2

A) In het eerste lid van dit artikel de woorden "op straffe van nietigheid" te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De sanctie "op straf van nietigheid" heeft niet noodzakelijk de absolute nietigheid te zijn, de relatieve nietigheid volstaat.

B) Dit artikel aan te vullen met een derde lid, luidende :

"Een mondelinge overeenkomst of verbinten is wordt gencht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en is ten alle tijde opzegbaar mits een vooropzeg van één maand; zij kan in geen geval als een exclusieve opdracht of als een lastgeving worden beschouwd.

VERANTWOORDING

Wat de toevoeging betreft weze vooralopgemerkt dat de beste waarborg voor de rechtsbescherming en de rechtszekerheid wordt geboden door een geschrift waar in het bestaan en de aard van de overeenkomst, de termijn van uitvoering en de verschuldigde vergoeding wordt aangeduid.

Mondelinge opdrachten komen in de praktijk echter tegemoet aan een reële nood . Sanctionering ervan met nietigheid is wellicht te vergaand. Daarom wordt in het amendement toch een maandelijks opzegbare, mondelinge overeenkomst mogelijkheid.

ART. 3

Dit artikel te vervangen als volgt :

- " De overeenkomst of de verbintenls moet volgende gegevens bevatten:
1. De naam, voornaam, woonplaats en hoedanigheid van de opdrachtgever en de tussenpersoon
 2. De nauwkeurige omschrijving van het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van de opdracht.
 3. De vermelding of het onroerend goed al dan niet belast is met een zakelijk recht, hypothecaire inschrijving, evenals de minimale verkoopprijs.
 4. Vermelden of het onroerend goed vrij en beschikbaar is dan wel het huur-, bewarings- of genotrecht bepalen dat er op van toepassing is.
 5. Vermelden of de overeenkomst al dan niet een exclusief karakter heeft.
- Onder overeenkomst met exclusief karakter moet worden verstaan de overeenkomst waarbij de tussenpersoon, met uitsluiting van ledere derde en de eigenaar-opdrachtgever, wordt belast met een opdracht zoals bedoeld in artikel 1. De exclusiviteit wordt niet vermoed maar moet uitdrukkelijk worden vermeld.
6. Vermelden, of de tussenpersoon een lastgeving heeft. Deze lastgeving wordt niet vermoed, maar moet uitdrukkelijk overeengekomen worden. "

Verantwoording

Deze aanpassing is noodzakelijk omdat het onontbeerlijk is over alle gegevens te beschikken met betrekking tot de hoedanigheid van de opdrachtgever, het onroerend goed en de zakelijke rechten evenals omtrent de tussenpersoon. Bovendien moet de aard van de overeenkomst of verbintenis duidelijk worden aangegeven.

ART. 4

Dit artikel te vernummeren tot artikel 8 en te vervangen als volgt :

"ART. 8.

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

§ 2. De contractueel bepaalde vergoeding is verschuldigd ingeval een verkoop plaatsvindt binnen de contractueel bepaalde termijn.
Deze vergoeding blijft ook verschuldigd wanneer binnen de 9 maanden na de contractuele periode voorts nog een verkoopsovereenkomst zou tussenkomen met een persoon waarvan de makelaar bewijst dat deze door zijn bemiddeling werd aangebracht.

§ 3. De contractueel ~~(bepaalde)~~ bepaalde vergoeding is eveneens verschuldigd ingeval de makelaar met een exclusieve opdracht, in de zin van artikel 3, werd belast en de opdrachtgever de overeenkomst opzegt om ze te doen eindigen voor het einde van de contractuele termijn of wanneer hij zelf tot de verkoop overgaat dan wel een derde persoon ermee belast.
Indien de eigenaar-verkoper verklaart af te zien van de verkoop voor een periode van 9 maanden, wordt de contractueel verschuldigde vergoeding herleid tot één derde.

§ 4. Geen vergoeding is verschuldigd ingeval de makelaar met een niet-exclusieve opdracht in de zin van art.3 werd belast, tenzij hij bewijst dat de verkoop is tot stand gekomen met een persoon die door zijn bemiddeling werd aangebracht. Indien de opdracht, zoals bedoeld in voorgaand lid, evenwel vroegtijdig wordt beëindigd, dan is zal een zelfde vergoeding verschuldigd zijn.

§ 5. Indien de opdrachtgever de ~~(makelaar)~~ tussenpersoon lastgeving heeft gegeven om het onroerend goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop te vervreemden onder bezwarende titel en hij zinnens is zelf het onroerend goed te vervreemden of te laten vervreemden, dan dient hij de tussenpersoon daarvan vooraf bij aanstekend schrijven te verwittigen; dit onverminderd het recht van de tussenpersoon op vergoeding.

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

Vernamwoording

De amendering van dit artikel steunt op het voorstel, vervat in het advies van de Raad voor het Verbruik uitgebracht op 29 juni 1992, als gevolg van een verzoek van de Minister van Justitie en Economische Zaken.

Indien het onroerend goed niet wordt verkocht dan is aan de makelaar geen vergoeding verschuldigd. Wordt echter de overeenkomst vroegtijdig beëindigd door de opdrachtgever, dan is een vergoeding verschuldigd.

ART. 5

Dit artikel te vernummeren tot artikel 4 en te vervangen als volgt :

ART. 4.-

Behoudens in de door de Koning te bepalen gevallen en tenzij er een opmerkelijke toegevoegde waarde is gegeven aan het onroerend goed, is iedere overdraagbare optie aan een in artikel 1 bedoelde tussenpersoon, van rechtswege nietig."

De opmerkelijke toegevoegde waarde kan enkel bewezen worden met daadwerkelijke gedane kosten aan de goederen, of met de kosten die gedaan werden voor het bekomen van een bouwvergunning of verkavelingsvergunning .

Die kosten moeten gedragen worden door de optiehouder. Worden echter niet als kosten aanzien: de publiciteitskosten, de kosten die gedaan werden om een heffing op te zoeken of de kosten gedaan om stedenbouwkundige inlichtingen te bekomen.

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."

Verantwoording

De wet dient de nodige ruimte vrij te laten om de overdraagbare optie, in het kader van projectontwikkeling, mogelijk te maken.

ART. 6

Dit artikel te vernummeren tot artikel 5 en te vervangen als volgt :

"ART. 5.- De overeenkomst of de verbintenis moet de minimum prijs **alsook de voorwaarden, de wijze en de termijn van betaling van de koopsom** waaraan het onroerend goed, een deel daarvan of een zakelijk recht erop vervreemd mag worden, **aangeven.**

De prijs bekomen van de vervreemding van het onroerend goed, ook al ligt deze hoger dan de bedongen minimum prijs, komt volledig toe aan de eigenaar

Elk strijdig beding wordt geacht niet geschreven te zijn."

Verantwoording

Een nauwkeuriger omschrijving van de verkoopprijs en van de betalingsvoorwaarden is noodzakelijk.

47 - 1 (S.E. 1991-1992)
Doc. comm. n° 2
Ec.

- 8 -

47-1 (B.Z. 1991-1992)
Com. st. nr. 2
Ec.

ART. 7

Dit artikel te vernummeren tot artikel 6

ART. 8

Dit artikel te vernummeren tot artikel 7 en aan te vullen met een vijfde lid, luidende :

**"ART. 7.- De Koning kan bepalen onder welke voorwaarden dat,
in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede
lid, een bijzondere overeenkomst kan worden afge-
sloten waarbij de koper een deel van de door de op-
drachtgever verschuldigde vergoeding kan ten laste
nemen."**

Verantwoording

In bijzondere gevallen kan het aangewezen zijn dat de
koper van een onroerend goed een deel van de aan de
tussenpersoon verschuldigde vergoeding, ten laste
neemt

ART. 9

In dit artikel de woorden "onverminderd het recht op teruggave van het teveel betaalde, aan de eigenaar, en op schadevergoeding, zo daar grond voor is" te vervangen door de woorden "., onverminderd het recht van de eigenaar-op-drachtgever op teruggave van het teveel betaalde, evenals op schadevergoeding zo daar grond voor is."

Jozef de SERANNO

*
* *

Article premier

A) Au premier alinéa de cet article, supprimer les mots "autrement qu'à titre gratuit".

B) Compléter cet article par un troisième alinéa, libellé comme suit :

"La présente loi n'est pas applicable aux conventions conclues par un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux; toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censée l'être dans le cadre de son activité habituelle."

ART. 2

A) Au premier alinéa de cet article, supprimer les mots "à peine de nullité".

B) Compléter cet article par un troisième alinéa, libellé comme suit :

"Une convention ou un engagement oral est censé avoir été conclu pour une durée indéterminée et peut être résilié à tout moment, moyennant un préavis d'un mois; en aucun cas ils ne peuvent être considérés comme une mission exclusive ou un mandat."

ART. 3

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

"La convention ou l'engagement doit comporter les données suivantes :

1. les nom, prénom, domicile et qualités du mandataire et de l'intermédiaire;
2. la description détaillée du bien immobilier faisant l'objet de la mission confiée à l'intermédiaire;
3. la mention de l'existence ou de l'inexistence d'un droit réel sur le bien immobilier, d'une inscription hypothécaire, ainsi que du prix de vente minimal;
4. l'indication que le bien immobilier est libre et disponible, ou, dans le cas contraire, la mention des droits de location, de conservation ou de jouissance qui y sont applicables;
5. la mention du caractère exclusif ou non de la convention;

L'on entend par convention à caractère exclusif, la convention par laquelle l'intermédiaire, à l'exclusion de tout tiers et du propriétaire mandant, est chargé d'une mission visée à l'article 1er. Le caractère exclusif ne peut être présumé, mais doit être explicitement mentionné.

6. la mention de l'existence d'un mandat conféré à l'intermédiaire. Ce mandat ne peut être présumé, mais doit faire l'objet d'une convention expresse.

ART. 4

Remplacer cet article par les dispositions suivantes et le renuméroter en article 8 :

"§ 1er. Le propriétaire conserve à tout moment le droit d'aliéner lui-même, à titre onéreux ou non, le bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent.

§ 2. La rétribution contractuelle est due si une vente intervient pendant le délai contractuel. Cette rétribution reste due également lorsque, dans les neuf mois suivant la période contractuelle, un compromis de vente est passé avec une personne dont l'agent démontre qu'elle a été intéressée par son entremise.

§ 3. La rétribution contractuelle est due également lorsque l'agent a reçu un mandat exclusif, au sens de l'article 3, et que le mandant résilie la convention pour y mettre un terme avant l'expiration du délai contractuel ou lorsqu'il procède lui-même à la vente ou en charge une tierce personne. Si le propriétaire-vendeur déclare renoncer à la vente pour une période de neuf mois, la rétribution contractuelle est ramenée au tiers.

§ 4. Aucune indemnité n'est due lorsque l'agent a reçu un mandat non exclusif, au sens de l'article 3, à moins qu'il ne fasse la preuve que la vente a été conclue avec une personne qui a été intéressée par son entremise. Toutefois, s'il est mis fin prématurément au mandat visé à l'alinéa précédent, une rétribution identique sera due.

§ 5. Si le mandant a chargé l'intermédiaire d'aliéner à titre onéreux un bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent et qu'il ait l'intention d'aliéner lui-même ou de faire aliéner le bien immobilier, il est tenu d'en aviser préalablement l'intermédiaire par lettre recommandée, et ce sans préjudice du droit de ce dernier à rétribution.

§ 6. Toute disposition contraire au présent article est réputée non écrite."

ART. 5

Remplacer cet article comme suit et le renuméroter en article 4 :

"Sauf dans les cas à déterminer par le Roi et à moins qu'une plus-value notable n'ait été donnée au bien immobilier, toute option cessible à un intermédiaire au sens de l'article 1er est nulle de plein droit.

La preuve de la plus-value notable ne peut résulter que de frais effectivement réalisés à ces biens ou de frais engagés en vue d'obtenir un permis de bâtir ou un permis de lotir.

Ces frais doivent être supportés par le titulaire de l'option. Toutefois, ne sont pas considérés comme tels les frais de publicité, les frais engagés en vue de trouver un amateur ou d'obtenir des renseignements d'ordre urbanistique.

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 1er de la présente loi."

ART. 6

Remplacer cet article comme suit et le renuméroter en article 5 :

"La convention ou l'engagement doit indiquer le prix minimum, ainsi que les conditions, les modalités et le délai du paiement du prix de vente, auxquels le bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent peut être aliéné.

Le prix obtenu pour l'aliénation du bien immobilier, même s'il est supérieur au prix minimum stipulé, revient en totalité au propriétaire.

Toute disposition contraire est réputée non écrite."

47 - 1 (S.E. 1991-1992)

Doc. comm. n° 2

Ec.

- 17 -

47-1 (B.Z. 1991-1992)

Com. st. nr. 2

Ec.

ART. 7

Re numéroter cet article en article 6.

ART. 8

Re numéroter cet article en article 7 et le compléter par un cinquième alinéa, libellé comme suit :

"Le Roi peut fixer les conditions auxquelles, par dérogation aux dispositions du premier et du deuxième alinéa, une convention spéciale peut être conclue, par laquelle l'acquéreur prend en charge une partie de la rétribution due par le mandant."

ART. 9

A cet article, remplacer les mots "sans préjudice du droit du propriétaire au remboursement des sommes payées en trop et à des dommages-intérêts s'il y a lieu" par les mots "..., sans préjudice du droit du propriétaire-mandant au remboursement des sommes payées en trop, ainsi qu'à des dommages-intérêts s'il y a lieu."
