

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996 - 1997 (*)

1^{ER} AOÛT 1997

PROPOSITION DE LOI

**relative à la protection des
particuliers lors des transactions
immobilières**

(Déposée par M. Luc Willems)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend dans ses grandes lignes la proposition que M. De Seranno a déposée au Sénat le 10 mars 1988 et redéposée le 6 janvier 1992. Le 29 juin 1992, le Conseil de la consommation a rendu un avis détaillé sur la proposition de loi, avis dont il a été tenu compte dans la présente proposition.

La loi Verhaegen (arrêté royal du 6 septembre 1993, modifié par l'arrêté royal du 2 mai 1996) régit la profession d'agent immobilier. Alors que la réglementation professionnelle vise avant tout à améliorer le professionnalisme des intermédiaires, la présente proposition a pour but de réglementer de manière impérative les activités des agents immobiliers et procède essentiellement du souci de protéger les particuliers qui agissent dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Afin d'assurer une protection suffisante et efficace à l'acquéreur ainsi qu'au propriétaire, il paraît

(*) Troisième session de la 49^{ème} législature

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996 - 1997 (*)

1 AUGUSTUS 1997

WETSVOORSTEL

**betreffende de bescherming
van particulieren bij
vastgoedtransacties**

(Ingediend door de heer Luc Willems)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt in grote lijnen het voorstel over dat door de heer De Seranno in de Senaat werd ingediend op 10 maart 1988 en nogmaals op 6 januari 1992. De Raad voor het verbruik heeft op 29 juni 1992 een grondig advies over het wetsvoorstel uitgebracht, waarmee in het voorliggende voorstel rekening werd gehouden.

In het kader van de wet Verhaegen is een reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar tot stand gekomen (koninklijk besluit van 6 september 1993, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 2 mei 1996). Terwijl de beroepsreglementering vooral het professionalisme van de tussenpersonen beoogt te verbeteren, heeft dit voorstel als doel de makelaardij in onroerende goederen dwingend te regelen, met als belangrijkste motief de bescherming van particulieren die handelen in het kader van het beheer van hun privaat vermogen.

Met het oog op een degelijke en efficiënte bescherming van de koper en de eigenaar, komt het

(*) Derde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

indispensable de réglementer de manière impérative les conventions par lesquelles le propriétaire charge un intermédiaire d'intervenir dans une transaction.

La protection que tend à instaurer la présente proposition de loi ne porte que sur les transactions qui relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne s'étend donc pas aux transactions entre professionnels.

Pour la plupart des particuliers, l'achat ou la vente d'un bien immobilier constitue une transaction très exceptionnelle qui a pour eux des conséquences très importantes sur le plan financier. Il faut également tenir compte du fait que le vendeur ne souhaite pas toujours vendre un immeuble déterminé, mais peut être contraint, en raison de certaines circonstances, d'aliéner rapidement ce bien (par exemple, s'il s'agit d'un héritage). Comme les particuliers n'ont généralement aucune connaissance du marché immobilier, ils doivent s'adresser à des personnes qui prétendent pouvoir vendre le bien. Les propriétaires sont souvent obligés de contracter envers ces intermédiaires des engagements qui limitent considérablement leur liberté d'action et de vente.

Ce genre de transactions s'accompagnent encore trop souvent de pratiques préjudiciables aux particuliers. C'est ainsi qu'il arrive que des intermédiaires se fassent rémunérer deux fois, en faisant rétribuer leurs services à la fois par le vendeur et par l'acquéreur. Leurs «rétributions» ne sont pas toujours proportionnelles aux frais qu'ils ont exposés ni au travail qu'ils ont accompli.

La présente proposition vise exclusivement à combattre les abus dont se rendent coupables les intermédiaires malhonnêtes. Les intermédiaires honnêtes et scrupuleux ne doivent voir dans la proposition qu'une confirmation des pratiques commerciales normales et équitables. Les mesures proposées contribueront à assurer une meilleure protection juridique aux propriétaires et à permettre aux acheteurs d'acquérir le bien à un prix normal. Pour pouvoir lutter efficacement contre les abus, il est nécessaire que les dispositions adoptées soient impératives.

onontbeerlijk voor de overeenkomsten, waarbij de eigenaar opdracht geeft aan een tussenpersoon om hierin op te treden, op dwingende wijze te regelen.

Het wetsvoorstel beoogt enkel de transacties te beschermen die plaatsvinden in het kader van het beheer van het privaat vermogen. De transacties tussen professionelen vallen niet binnen de werkingssfeer van deze wet.

Het kopen of verkopen van een onroerend goed is voor de meeste particulieren een zeer uitzonderlijke transactie die voor de betrokkenen financieel verregaande consequenties heeft. Er moet ook rekening worden gehouden met het feit dat de verkoper niet altijd wenst een bepaald onroerend goed te verkopen, maar door bepaalde omstandigheden gedwongen kan worden een eigendom snel te verkopen (bijvoorbeeld een erfenis). Vermits particulieren meestal geen enkele kennis bezitten van de markt van de onroerende goederen, dienen zij zich te wenden tot personen die beweren het goed te kunnen verkopen. De eigenaars worden dikwijls verplicht tegenover deze tussenpersonen verbintenissen aan te gaan die hun vrijheid van handelen en verkopen op draconische wijze beperken.

Bij de afwikkeling van dit soort transacties gebeuren nog te veel zaken ten nadele van particulieren. Zo gebeurt het dat tussenpersonen zich tweemaal laten vergoeden, daar hun tussenkomst zowel aan de verkoper als aan de koper wordt aangerekend. Hun «vergoedingen» staan ook niet altijd in verhouding tot de kosten die gemaakt werden en het werk dat gepresteerd werd.

Dit voorstel poogt uitsluitend de misbruiken tegen te gaan, waaraan oneerlijke tussenpersonen zich schuldig maken. Eerlijke en scrupuleuze tussenpersonen dienen in het voorstel enkel een bevestiging van de normale en rechtvaardige handelspraktijken te zien. Mede hierdoor zullen eigenaars een grotere rechtsbescherming genieten en zullen kopers het goed tegen normale prijzen kunnen verwerven. Om de misbruiken effectief te kunnen bestrijden, is het noodzakelijk dat de bepalingen van dwingend recht zijn.

COMMENTAIRE DES ARTICLES**Art. 2**

La présente proposition de loi vise toutes les conventions possibles, au sens le plus large du terme, qui sont conclues par des propriétaires et des intermédiaires et par lesquelles ceux-ci sont chargés d'intervenir de quelque manière que ce soit en vue de l'aliénation d'un bien immobilier.

Art. 3

Les conventions doivent être établies par écrit, à peine de nullité.

Art. 4

Cet article fixe, dans un souci de clarté, quelques conditions minimales auxquelles la convention doit satisfaire.

Art. 5

Cet article fixe les modalités de la rémunération de l'intermédiaire. Il faut éviter que l'intermédiaire puisse être rémunéré deux fois pour une même intervention. C'est pourquoi il est prévu que l'intermédiaire ne peut être rémunéré que par le propriétaire et qu'il ne peut recevoir de rétribution supplémentaire de l'acquéreur.

Art. 6

La durée des conventions est limitée à trois mois. En outre, l'article exclut toute prorogation tacite. Ces dispositions permettront de garantir la sécurité juridique et la transparence au vendeur.

Art. 7

Cet article vise à éviter les abus dans les cas où le bien est vendu par l'intermédiaire à un prix supérieur au prix minimal fixé préalablement. C'est le vendeur qui doit percevoir ce prix de vente supérieur.

Art. 8**COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN****Art. 2**

Het wetsvoorstel beoogt alle mogelijke overeenkomsten in de ruimste zin van het woord tussen eigenaars en tussenpersonen, waarbij deze tussenpersonen de opdracht krijgen op een of ander wijze te bemiddelen met het oog op de vervreemding.

Art. 3

De overeenkomsten dienen op straffe van nietigheid, schriftelijk opgesteld te worden.

Art. 4

Dit artikel bepaalt enkele inhoudelijke minimumvoorwaarden waaraan de overeenkomst moet voldoen, waarbij een zo groot mogelijke duidelijkheid en klaarheid wordt nagestreefd.

Art. 5

Dit artikel regelt de wijze van vergoeding. Een dubbele vergoeding voor een zelfde bemiddeling door de tussenpersoon moet worden voorkomen. Daarom mag de tussenpersoon alleen van de eigenaar een vergoeding ontvangen en mag hij geen bijkomende vergoeding van de koper ontvangen.

Art. 6

De duur van de overeenkomsten wordt tot drie maanden beperkt. Het artikel sluit bovendien stilzwijgende verlengingen uit. Hierdoor wordt voor de verkoper rechtszekerheid en klaarheid geschapen.

Art. 7

Dit artikel beoogt misbruiken te voorkomen in gevallen waarin het goed door de tussenpersoon verkocht wordt aan een hogere prijs dan de vooraf vastgestelde minimumprijs. Deze hogere verkoopprijs dient aan de verkoper toe te komen.

Art. 8

Cet article explicite le droit du propriétaire de vendre lui-même le bien à tout moment.

Il règle par ailleurs l'expiration des conventions, et plus spécialement les cas où une convention est conclue entre le propriétaire et l'acquéreur après l'expiration de la convention conclue entre le propriétaire et l'intermédiaire, alors qu'il est évident que c'est l'intermédiaire qui a introduit l'acquéreur auprès du vendeur. L'équité commande qu'un intermédiaire qui introduit un acquéreur auprès d'un vendeur reçoive sa rémunération, même si le propriétaire et l'acquéreur attendent l'expiration de la convention entre le propriétaire et l'intermédiaire pour conclure leur contrat. La période durant laquelle cette convention peut continuer de sortir ses effets a une durée de six mois.

Art. 9

Cet article interdit en principe l'option cessible et le mandat.

L'option cessible est source de nombreux abus. L'intermédiaire peut en effet influencer le propriétaire pour qu'il vende son bien à bas prix, après quoi il l'achète lui-même pour le revendre aussitôt à un prix supérieur. La différence entre les deux prix constitue un enrichissement illicite pour l'intermédiaire.

Toutefois, tant l'option cessible que le mandat peuvent être fort utiles dans certains cas spécifiques. C'est pourquoi le Roi peut prévoir des exceptions à l'interdiction de principe.

Art. 10

Cet article règle l'entrée en vigueur de la loi. L'article 9 entrera en vigueur à la date fixée par le Roi.

Dit artikel expliciteert het recht van de eigenaar om te allen tijde zelf het goed te verkopen.

Anderzijds regelt dit artikel ook de afloop van een overeenkomst. Meer in het bijzonder regelt het die gevallen waarin een overeenkomst wordt gesloten tussen de eigenaar en de koper nadat de overeenkomst tussen de eigenaar en de bemiddelaar is afgelopen, maar waarbij het duidelijk is dat de koper door de bemiddelaar is aangebracht. De rechtvaardigheid vereist dat een tussenpersoon die een koper aanbrengt, zijn vergoeding ontvangt, ook al wachten eigenaar en koper tot na de contractuele periode tussen de eigenaar en de bemiddelaar om hun contract af te sluiten. De «uitlooperperiode» duurt zes maanden.

Art. 9

Dit artikel verbiedt in principe de overdraagbare optie en de lastgeving.

De overdraagbare optie 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.

Ook de lastgeving leidt soms tot misbruiken. Bovendien is de lastgeving niet essentieel in de dienstverlening van de tussenpersoon.

Zowel de overdraagbare optie als de lastgeving kunnen echter in specifieke gevallen zeer nuttig zijn. Daarom kan de Koning uitzonderingen op het principiële verbod bepalen.

Art. 10

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de wet. Artikel 9 treedt pas in werking nadat de Koning de bepaling heeft uitgevoerd.

L. WILLEMS

PROPOSITION DE LOI**Article 1er**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

La présente loi s'applique à toutes les conventions par lesquelles une personne morale ou physique, dénommée ci-après l'intermédiaire, prend l'engagement ou est chargée par une personne physique, dénommée ci-après le propriétaire, qui agit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé:

1° d'aliéner à titre onéreux un bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent, appartenant au propriétaire; ou

2° de faciliter une telle aliénation, notamment, mais non exclusivement, en attirant des personnes intéressées par 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.

Art. 3

La convention entre l'intermédiaire et le propriétaire, visée à l'article 2, est établie par écrit.

Si la convention n'a pas été établie par écrit, seul le propriétaire peut invoquer la nullité.

Art. 4

La convention comprend au moins les mentions suivantes:

1° les nom, prénom et domicile du propriétaire et de l'intermédiaire;

2° la description précise du bien immobilier, de la partie de celui-ci ou du droit réel y afférent, qui fait l'objet de la mission;

3° la durée de la convention;

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Deze wet is van toepassing op alle overeenkomsten waarbij een rechts- of een natuurlijke persoon, hierna de tussenpersoon genaamd, zich ertoe verbindt dan wel de opdracht krijgt van een natuurlijk persoon, hierna de eigenaar genaamd, die handelt in het kader van het beheer van zijn privaat vermogen:

1° een onroerend goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop, dat aan de eigenaar toebehoort, onder bezwarende titel te vervreemden; of

2° een zodanige vervreemding te bevorderen, met name, maar niet uitsluitend, door personen aan te trekken die in de verwerving van dat goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop, geïnteresseerd zijn, door te bemiddelen bij de totstandkoming van contacten tussen de eigenaar en gegadigden voor de verwerving van dat goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop, en door bij het publiek op welke wijze ook bekend te maken, dat het onroerend goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop voor verwerving beschikbaar is.

Art. 3

De overeenkomst tussen de tussenpersoon en de eigenaar, bedoeld in artikel 2, wordt schriftelijk opgesteld.

Indien de overeenkomst niet schriftelijk werd opgesteld, kan enkel de eigenaar de nietigheid inroepen.

Art. 4

De overeenkomst bevat ten minste de volgende vermeldingen:

1° de naam, de voornaam en de woonplaats van de eigenaar en van de tussenpersoon;

2° de nauwkeurige omschrijving van het onroerend goed, het deel ervan of het zakelijk recht erop, dat het voorwerp uitmaakt van de opdracht;

3° de duur van de overeenkomst;

4° le prix minimum auquel le bien immobilier, la partie de celui-ci ou le droit réel y afférent peut être aliéné.

La convention mentionne le cas échéant, qu'elle revêt un caractère exclusif. La convention a un caractère exclusif lorsqu'elle prévoit explicitement que l'intermédiaire est chargé de la mission, à l'exclusion de toute tierce personne.

Art. 5

La rétribution convenue entre l'intermédiaire et le propriétaire peut être fixée de manière forfaitaire ou en fonction du prix de l'aliénation. Cette rétribution couvre également les dépenses faites par l'intermédiaire.

Sans préjudice des honoraires que le notaire peut percevoir pour les actes qu'il a passés, l'intermédiaire ne peut imputer aucune rétribution ou rémunération, sous quelque forme que ce soit, à la personne qui acquiert le bien, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent, par son intervention.

Toute clause contraire aux dispositions du présent article est réputée non écrite.

Art. 6

Nonobstant toute clause contraire, la convention prend fin trois mois après le jour de sa conclusion. La reconduction tacite n'est pas admise. La reconduction expresse n'est admise que pour des périodes n'excédant pas trois mois.

Art. 7

Nonobstant toute clause contraire, le prix de l'aliénation, même s'il est supérieur au prix minimum stipulé, revient en totalité au propriétaire.

Art. 8

§ 1er. Le propriétaire conserve le droit d'aliéner lui-même le bien immobilier, la partie de celui-ci ou le droit réel y afférent. S'il veut user de ce droit, il en informe l'intermédiaire par lettre recommandée à la poste.

§ 2. L'intermédiaire a droit à la rétribution contractuelle, si l'aliénation est réalisée par le propriétaire pendant la durée de validité de la convention ou dans les six mois de l'expiration de celle-ci, au profit

4° de la minimale prijs waaraan het onroerend goed, het deel ervan of het zakelijk recht erop vervreemd mag worden.

In voorkomend geval wordt in de overeenkomst vermeld dat ze een exclusief karakter heeft. De overeenkomst heeft een exclusief karakter indien de tussenpersoon uitdrukkelijk met uitsluiting van iedere derde met de opdracht wordt belast.

Art. 5

De tussen de tussenpersoon en de eigenaar bedongen vergoeding kan forfaitair of in functie van de prijs van de vervreemding vastgesteld worden. Deze vergoeding omvat mede de door de tussenpersoon gedane uitgaven.

Onverminderd het recht op ereloon van de notaris voor de door hem verleden akten, mag de tussenpersoon aan de persoon die het goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop, door zijn bemiddeling verworft, geen vergoeding of loon, onder welke vorm ook, aanrekenen.

Elk beding dat strijdig is met de bepalingen van dit artikel wordt voor niet geschreven gehouden.

Art. 6

Niettegenstaande elk andersluidend beding, eindigt de overeenkomst drie maanden na de dag waarop ze gesloten werd. Stilzwijgende verlenging is niet mogelijk. Uitdrukkelijke verlenging is slechts mogelijk voor perioden van maximaal drie maanden.

Art. 7

Niettegenstaande elk andersluidend beding, komt de volledige prijs van de vervreemding, ook al ligt deze hoger dan de bedongen minimumprijs, toe aan de eigenaar.

Art. 8

§ 1. De eigenaar behoudt het recht zelf het onroerend goed, het deel ervan of het zakelijk recht erop, te vervreemden. Indien hij van dit recht gebruik wil maken, brengt hij de tussenpersoon per aangetekende brief op de hoogte.

§ 2. De tussenpersoon heeft recht op de contractueel bepaalde vergoeding, indien de vervreemding door de eigenaar plaatsheeft tijdens of binnen zes maanden na de geldingsduur van de overeenkomst,

d'une personne dont l'intermédiaire prouve que c'est lui qui l'a introduite auprès du vendeur.

Si la convention a un caractère exclusif, l'intermédiaire a toujours droit à la rétribution contractuelle, si l'aliénation est réalisée par le propriétaire pendant la durée de validité de la convention.

§ 3. Toute clause contraire aux dispositions du présent article est réputée non écrite.

Art. 9

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

Pour l'application du présent article, on entend par option cessible, le droit que le propriétaire confère à une tierce personne d'acquérir à titre onéreux, dans un délai déterminé ou non, son bien immobilier, une partie de celui-ci ou un droit réel y afférent, et de céder ce droit à un tiers.

§ 2. Sauf dans les cas à déterminer par le Roi, tout mandat donné en vue de l'aliénation d'un bien immobilier, d'une partie de celui-ci ou d'un droit réel y afférent, au nom et pour le compte du propriétaire, est nul de plein droit.

Art. 10

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception de l'article 9, dont la date d'entrée en vigueur sera fixée par le Roi.

Les conventions à durée indéterminée en cours prennent fin de plein droit trois mois après la publication de la présente loi au *Moniteur belge*. Les conventions à durée déterminée en cours relèveront de la loi à partir de la prochaine échéance et au plus tard trois mois après la publication de la présente loi.

23 mai 1997

aan een persoon waarvan de tussenpersoon bewijst dat deze door zijn bemiddeling werd aangebracht.

In geval van een overeenkomst met exclusief karakter, heeft de tussenpersoon steeds recht op de contractueel bepaalde vergoeding, indien de vervreemding door de eigenaar plaatsheeft tijdens de geldingsduur van de overeenkomst.

§ 3. Elk beding dat strijdig is met de bepalingen van dit artikel wordt voor niet geschreven gehouden.

Art. 9

§ 1. Behoudens in de door de Koning bepaalde gevallen, is iedere overdraagbare optie van rechtswege nietig.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder overdraagbare optie verstaan, het recht dat de eigenaar aan een ander persoon toekent om, al dan niet binnen een bepaalde termijn, zijn onroerend goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop onder bezwarende titel te verwerven, en om dit recht aan een derde over te dragen.

§ 2. Behoudens in de door de Koning bepaalde gevallen, is iedere lastgeving om een onroerend goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop in naam en voor rekening van de eigenaar te vervreemden, van rechtswege nietig.

Art. 10

Deze wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt, met uitzondering van artikel 9, waarvoor de Koning de datum van inwerkingtreding vaststelt.

De lopende overeenkomsten van onbepaalde duur worden van rechtswege beëindigd drie maanden na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*. De lopende overeenkomsten van bepaalde duur vallen vanaf de eerstvolgende vervaldag en uiterlijk drie maanden na de bekendmaking van deze wet, onder de toepassing van de wet.

23 mei 1997

L. WILLEMS