



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Agent immobilier – loi sur les pratiques de commerce n° 25

Cour d'appel de Liège (7èmeCh.), Arrêt du 29 janvier 2001

Conseiller : de Francquen, Ligot, A. Jacquemin, **Avocats :** Chamberland (loco Gouverneur) Ghislain, Bandenberg, Monsieur (loco Lebeau)

1. La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information la protection des consommateurs s'applique aux agents immobiliers qui offrent en vente ou vendent des services dans le cadre d'une activité professionnelle ou en vue de la réalisation de leur objet statutaire.
2. La clause de renonciation imposée par l'article 88 de la loi pour les ventes au consommateur conclues en dehors de l'entreprise du vendeur est prescrite à peine de nullité du contrat.

Il s'agit d'une nullité de fond. Celle-ci peut être invoquée par le consommateur aussi longtemps que le contrat sortit ses effets. Une demande de visite en vue d'une information ne constitue pas une demande préalable et expresse de la visite du vendeur au sens de l'article 87, a, de la loi.



Arrêt du 29 janvier 2001

Vu le jugement rendu le 10 janvier 2000 par le tribunal de première instance de Marche-en-Famenne.

Antécédents

I. Le 30 janvier 1997, les époux Linchet-Dawance accordent à la SA. Terroir Hottonais un mandat exclusif de vente de leur immeuble pour une durée de six mois.

Le prix de vente souhaité est de sept millions cinq cent mille francs avec possibilité de réduction à sept millions. Une rétribution de trois pour-cent du produit de la vente (plus T.V.A.) est prévue en faveur de l'agent immobilier et la convention précise que «dans le cas où le propriétaire se substitue à l'agence et réalise la vente de son bien, la commission prévue restera acquise».

2. Le 27 mars, les époux Linchet-Dawance consentent à René Romedenne, qui les a assurés que le contrat conclu avec le Terroir Hottonais était nul, un mandat exclusif et irrévocable de vendre le même immeuble pour le prix minimum de sept millions de francs et moyennant la même commission de trois pour-cent.

3. Le 28 mars, la lettre suivante, préparée par René Romedenne et signée par les époux Linchet-Dawance, est adressée par envoi recommandé à la SA. Terroir Hottonais :

« Par convention et suite à votre démarchage, je vous ai donné mandat pour vendre notre immeuble. Mais, conformément à la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce ..., votre contrat de mandat devrait donc contenir les mentions énumérées par l'article 88 de la loi.

» Cette disposition exige qu'une clause de renonciation, dont la loi établit le texte, doit être rédigée en caractères gras dans un cadre distinct du texte et au recto.

» En vertu de cette clause, le consommateur dispose d'un délai de réflexion de sept jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du contrat.

» L'absence de cette clause rend donc votre contrat 'nul' et sans "indemnité".

» Cette convention se terminera donc définitivement à ce jour».

4. A cette lettre, la SA. Terroir Hottonais, qui ne conteste pas que la convention du 30 janvier 1997 ait été signée au domicile des époux Linchet-Dawance, n'oppose aucun démenti.

Elle continue, toutefois, à faire de la publicité pour l'immeuble des époux Linchet et présente à ceux-ci un amateur avec lequel aucun accord ne pourra intervenir, le prix offert (six millions de francs) étant jugé insuffisant.

5. A l'intervention de René Romedenne, l'immeuble est vendu le 26 juin 1997 pour un prix qui n'est pas indiqué par les parties intimées.

Le 18 juillet, l'appelante, se fondant sur «les spécifications du mandat de vente qui nous liait jusqu'au 30 juillet 1997» écrit aux époux Linchet pour leur réclamer sa commission de vente calculée sur la base de six millions de francs « puisque nous avons un client d'accord sur cette somme ».

7. Le Terroir Hottonais réclame le paiement de sa facture du 17 juillet 1997 qui s'élève à 217.800 francs aux époux Linchet-Dawance. Ceux-ci ont introduit une demande de garantie à l'encontre de René Romedenne.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Agent immobilier – loi sur les pratiques de commerce n° 25

Les deux demandes ont été déclarées recevables mais non fondées par le premier juge.

Discussion

Attendu que la solution du litige n'impose pas que soit connu le prix de la vente de l'immeuble aux époux Sury-Baudouin;

Attendu que la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur s'applique aux agents immobiliers qui offrent en vente ou vendent des produits ou des services dans le cadre d'une activité professionnelle ou en vue de la réalisation de leur objet statutaire (article 6, a, de la loi);

Qu'au sens de cette loi, la notion «vente» couvre donc bien les prestations de services telles que celles qui sont offertes par l'appelante;

Que l'article 88, alinéa dernier, de la loi sur les pratiques du commerce prévoit que la présence de la clause de renonciation imposée par la loi pour les ventes au consommateur conclues en dehors de l'entreprise du vendeur est « *prescrite à peine de nullité du contrat* »;

Que la convention du 30 janvier 1997 qui ne contient pas cette clause est frappée de nullité et qu'il s'agit d'une nullité de fond (DE CALUWÉ, DELCORDE et LEURQUIN, Les pratiques du commerce, 23.67) et non de forme;

Attendu qu'en vain l'appelante fait état de ce que les époux Linchet-Dawance ont « demandé le passage à leur domicile d'un représentant afin que soit évaluée la valeur marchande de leur immeuble et de prendre connaissance des conditions auxquelles (elle) travaillait »;

Qu'une demande de visite en vue d'une information ne constitue par une demande « préalable et expresse (de) la visite du vendeur en vue de négocier l'achat de ce produit ou service » au sens de l'article 87, a, de la loi sur les pratiques du commerce (dans ce sens Liège, II février 1991, cité par DE CALUWÉ, DELCORDE et LEURQUIN, op. cit. 23.49);

Attendu que l'appelante soutient encore que les époux Linchet-Dawance « n'ont pas rempli leur obligation d'exécution de bonne foi de la convention. ... ont tacitement, mais certainement, renoncé à la nullité du contrat en lui donnant exécution (pendant près de deux mois et) ... ont également tacitement, mais certainement, renoncé à leur volonté de résiliation ou de résolution du contrat et, partant, à invoquer la "nullité" de celui-ci en poursuivant les négociations avec un amateur par (son) intermédiaire, postérieurement à leur lettre de "rupture" »;

Attendu que la nullité prévue par l'article 88, alinéa dernier, vise à assurer la protection du consommateur; qu'aussi longtemps que le contrat sort ses effets, celui-ci peut, sauf abus, se prévaloir de cette disposition;

Qu'en l'espèce, aucun abus ne peut être reproché aux époux Linchet qui n'ont pas contracté à des conditions plus avantageuses pour eux et qui expliquent que s'ils se sont adressés à la concurrence, c'est tout simplement parce qu'ils n'étaient pas contents des services de l'appelante;

Attendu que rien ne permet de considérer qu'en acceptant de recevoir la visite puis l'offre de prix faite par un amateur présenté par l'appelante, les deux premiers intimés auraient entendu renoncer à la nullité qu'ils ont invoquée le 28 mars 1997;

Que leur légitime confiance a, en effet, été trompée par l'attitude de l'appelante qui n'a formulé aucune contestation lors de la réception de cette lettre;

Qu'il appartenait à l'appelante, en sa qualité de professionnelle, pour satisfaire son obligation de bonne foi, de répondre à ses clients qu'elle tenait le contrat pour valable;

Qu'en s'abstenant de protester les termes de la lettre du 28 mars 1997, l'appelante, qui est commerçante, est présumée avoir acquiescé aux conditions dans lesquelles il était mis fin à la convention avenue entre parties (Mons, 28octobre 1996, J.L.M.B., 1997, p. 796);

Attendu que la nullité du contrat peut être imputée à l'appelante qui était censée connaître la loi;

Que l'annulation doit être considérée comme un risque dont elle conserve la charge;

Qu'il n'y a, dès lors, pas matière à rétribution des prestations effectuées par elle en février et mars 1997 et ce, d'autant qu'il n'est pas démontré, tant s'en faut, qu'elles aient profité aux intimés Linchet-Dawance.

Par ces motifs,

La cour reçoit l'appel.

Confirme le jugement entrepris; (...)