



Fiche Jurisprudence

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

Droit Vente d'immeubles

Contrat d'agence immobilière n° 4

Cour d'Appel de Bruxelles (16^e Ch.), Arrêt du 4 décembre 2002

Siège : Simons, Rutsaert, Van der Noot ; **Avocats :** P. Lemaire, K. De Bie.

La profession d'agent d'immobilier est une profession protégée, cela résulte de l'arrêté du 6 septembre 1993, entré en vigueur le 13 octobre 1993. (Cfr. menu vente d'immeubles)

Les sanctions prévues par l'article 10 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ne sont pas applicables à celui qui n'a jamais essayé d'agir comme un agent immobilier professionnel ou de se faire passer pour tel, et qui n'a agi qu'en tant qu'ami rendant un service rémunéré.

La rémunération est due à l'intermédiaire lorsque son intervention a rendu la vente possible, es non pas seulement si cette intervention est à l'origine de la transaction.

Constitue un louage d'ouvrage la convention ayant pour objet des actes matériels et non des actes juridiques. La réductibilité de la rémunération n'est pas admise en matière de louage d'ouvrage. (J.T. 2003, p. 213)



Arrêt du 4 décembre 2002

Vu le jugement du tribunal de première instance de Bruxelles, prononcé contradictoirement le 23 avril 1999, dont il n'est pas produit d'acte de signification;

(...)

Les faits et la procédure

Le 10 juin 1991, M. Le Grand et Mme Burton ont signé un contrat de mariage dont il ressort qu'ils déclarent adopter le régime de la séparation des biens.

M. Le Grand était unique propriétaire d'une maison unifamiliale divisée en deux appartements duplex, située rue Klipveld, 33 à 1180 Bruxelles.

Par lettre du 14 mars 1995, la sa. Gilson a confirmé l'entretien par lequel M. Le Grand l'avait autorisée à mettre en vente cette maison, étant entendu qu'en cas de vente réalisée par son intermédiaire, M. Le Grand lui réserverait la commission d'usage de 3%, majorée de la t.v.a. de 20,5%.

Cette première convention ne prévoyant aucune exclusivité, M. Le Grand en a signé une seconde, le 23 mars 1995, avec Mme Esch. Celle-ci, habitant dans le quartier où se situe l'immeuble à vendre, est une connaissance du couple Le Grand-Burton. Elle n'exerce pas l'activité professionnelle d'agent immobilier.

Cette seconde convention prévoit que M. Le Grand autorise Mme Esch. à effectuer les visites de la maison en vue de la vente. Il est également mentionné que Mme Esch prend à sa charge les frais de publicité et d'annonces et qu'en cas de vente, son « salaire » s'élèvera à 1,25% du montant de la vente.

Il ressort d'un courrier du 17 novembre 1999 établi par M. Degembe, à la demande d'une partie au cours de la procédure, que celui-ci et son épouse, Mme Charlez, se sont, dans un premier temps, « vu montrer la maison à vendre par M. Theysen de l'agence Gilson ».

Il ressort des explications fournies par les parties, que les époux Degembe-Charlez ont souhaité effectuer une seconde visite, avec leur architecte le 21 juillet 1995. L'agence Gilson étant fermée, les époux Degembe-Charlez ont contacté Mme Esch, dont les coordonnées étaient mentionnées sur une affiche apposée sur la maison vendre.

Le week-end du 21 juillet 1995, Mme Esch. a organisé une seconde visite du bien immobilier.

- Par lettre du 24 juillet 1995, les époux Degembe-Charlez ont fait à Mme Esch une première offre pour un montant de 8.750.000 BEF, assortie de certaines conditions.

- Par lettre du 24 juillet 1995, M. Le Grand fait savoir aux époux Degembe-Charlez que leur offre était insuffisante et a proposé un prix de vente de 8.900.000 BEF.

- Par lettre du 25 juillet 1995, les époux Degembe-Charlez ont fait à Mme Esch. une seconde offre pour un montant de 8.000.000 BEF, assortie de nouvelles conditions.

- Par lettre du 27 juillet 1995, les époux Degembe-Charlez ont remercié Mme Esch de sa disponibilité et de son dynamisme.

Les époux Degembe-Charlez ayant pris la décision d'acheter la maison, Mme Esch a demandé à M. Le Grand, par lettre recommandée du 1er septembre 1995, de lui verser sa commission de 1,25% sur le montant de 8.900.000 BEF, soit 111.250 BEF. Cette demande a été formulée avant la signature de l'acte notarié de vente intervenu le 12 octobre 1995.



Fiche Jurisprudence

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

Droit Vente d'immeubles

Contrat d'agence n° 4

Par lettre du 14 septembre 1995. M. Le Grand a attiré l'attention de Mme Esch. sur le fait que les époux Degembe-Charlez ont découvert l'immeuble et l'ont visité la première fois, grâce à l'intervention de la sa. Gilson. Il estime que la commission doit, dès lors, être partagée. Il a annexé à son courrier un chèque barré n°61 0247 au nom de Mme Esch pour un montant de 55.625 BEF, soit la moitié du montant réclamé.

Il ressort d'une attestation de la sa. Crédit communal datée du 19 septembre 1995, que ce chèque na pas pu être payé à Mme Esch, celui-ci étant sans provision.

Par lettre recommandée du 21 septembre 1995, le conseil de Mme Esch a signalé à M. Le Grand que :

- le chèque de 55.625 BIEF est accepté, sous toutes réserves de ses droits, son montant étant formellement contesté;
- ce chèque est sans provision;
- il est mis en demeure de payer l'entièreté de la commission due.

Par lettre du 27 septembre 1995, Mme Burton a signalé au conseil de Mme Esch

- qu'elle réitère sa proposition de virer à Mme Esch. la somme de 55.625 BEF, en échange de la restitution du chèque n°610247;
- que « pour le reste », elle attend l'avis de son mari actuellement à l'étranger que cette affaire concerne « exclusivement ».

Par lettre du 2 octobre 1995, le conseil de Mme Esch. a invité Mme Burton à payer le montant du chèque n° 61 0247 sur son compte, afin d'éviter une plainte pour chèque sans provision.

Par lettre du 9 octobre 1995, Mme Burton a signalé au conseil de Mme Esch qu' :

- en l'absence de son mari et ne pouvant le joindre, elle a « pris la décision de conclure au plus vite cette affaire » (« Cela n'engage que ma propre responsabilité »);
- elle accepte de virer de son compte personnel, la commission de 1,25% réclamée contre restitution du chèque n°61 0247, après signature de l'acte de vente et réception du prix de cette vente;
- elle précise que l'acheteur réclame une importante diminution du prix de vente, la mérule s'étant installée dans l'immeuble et qu'elle est « prête à accepter » un arrangement à l'amiable avec l'acheteur.

L'acte authentique de vente du bien immobilier a été signé le 12 octobre 1995 et le prix de vente a été fixé à 7.825000 BEF, Le prix a été diminué à la suite du problème de mérule déjà évoqué.

Par lettre du 13 octobre 1995, Mme Burton a signalé au conseil de Mme Esch. qu'elle se proposait de virer la commission prévue de 1,25% sur le prix de vente définitif, soit 7.825.000 BEF x 1,25% = 97.812 BEF.

Par lettre du 19 octobre 1995, le conseil de Mme Esch a accepté l'offre de Mme Burton.

Par lettre du 20 octobre 1995, Mme Burton a demandé au conseil de Mme Esch que sa cliente lui adresse une facture reprenant le travail réalisé.

Par lettre du 7 décembre 1995, le conseil de Mme Esch précise que celle-ci ne peut établir de facture n'étant pas commerçante et met en demeure de payer La commission dans les cinq jours.

Par lettre du 11 décembre 1995, Mme Burton demande au conseil de Mme Esch de s'adresser directement à M. Le Grand et de ne plus lui adresser de courrier, le litige ne la concernant « en rien ».

Par citation du 28 mai 1996, Mme Esch a introduit une action visant à obtenir la condamnation de M. Le Grand et Mme Burton, à lui payer La somme de 109.062, frs, majorée des intérêts moratoires depuis le 1er septembre 1995 et des intérêts judiciaires et des dépens. La somme de 109.062 FB est obtenue par l'opération suivante: [8.900.000 BEF — 175000 BEF (déduction consentie pour les problèmes d'humidité du bien immobilier) x 1,25%.

M. Le Grand et Mme Burton introduisent une action reconventionnelle visant à obtenir la condamnation de Mme Esch à leur payer une indemnité de 25.000 BEF à titre de dommages et intérêts pour procès téméraire et vexatoire.

Le jugement attaqué, statuant contradictoirement.

- déclare la demande principale recevable et partiellement fondée;
- condamne in solidum les époux Le Grand-Burton à payer à Mme Esch la somme de 97.812 BEF à majorer des intérêts de retard à compter de la mise en demeure du 1er septembre 1995 et des intérêts judiciaires à compter de la citation introductive d'instance ;



Fiche Jurisprudence

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

Droit Vente d'immeubles

Contrat d'agence immobilière n° 4

- dit la demande reconventionnelle recevable mais non fondée et en déboute les époux Le Grand-Burton;
- condamne les époux Le Grand-Burton aux entiers dépens de l'instance.
- autorise l'exécution provisoire du jugement ;

Par leurs conclusions qui constituent le dernier état de leur demande et de leur appel, M. Le Grand et Mme Burton sollicitent la réformation de ce jugement et demandent à la cour, de :

- dire que la convention du 23 mars 1995 est nulle, de nullité absolue et, en conséquence, déclarer la demande principale originaire irrecevable;
- à titre subsidiaire, dire pour droit que la demande principale originaire n'est pas fondée ou à tout le moins fondée qu'à concurrence de 48.906 BEF et uniquement à l'encontre de M. Le Grand;
- à titre plus subsidiaire, dire pour droit que la demande principale originaire n'est pas fondée en tant que dirigée contre Mme Burton.

Mme Esch. demande à la cour de débouter M. Le Grand et Mme Burton des mérites de leur appel. Elle sollicite la confirmation du jugement attaqué et demande à la cour de condamner les appelants aux dépens des deux instances.

Discussion.

I. – En ce qui concerne la recevabilité de la demande principale originaire de Mme Esch.

M. Le Grand et Mme Burton reprochent au premier juge de les avoir condamnés à payer à Mme Esch la commission prévue dans la convention du 23 mars 1995 ainsi que des intérêts de retard et judiciaires, alors que, selon eux, cette convention serait nulle, Mme Esch ayant agi en qualité d'agent immobilier sans remplir les conditions de l'arrêté royal du 6 septembre 1993. Sa demande principale originaire serait, dès lors, irrecevable.

L'arrêté royal du 6 septembre 1993 protège, d'une part, ceux qui portent le titre professionnel d' « agent immobilier agréé I.P.I. » (Institut professionnel des agents immobiliers) ou d' « agent immobilier stagiaire » et, d'autre part, ceux qui exercent en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier.

La cour constate que Mme Esch ne rentre dans aucune de ces catégories, n'a jamais essayé de se faire passer pour un agent immobilier professionnel, un agent immobilier agréé ou un agent immobilier stagiaire et n'a jamais agi comme tel :

1) l'article 5 de l'arrêté royal précise les obligations auxquelles doivent satisfaire les titulaires de la profession réglementée d'agent immobilier.

Mme Esch ne remplit pas ces obligations et rien ne démontre qu'elle s'est prévaluée de ce titre ou de celui d' « agent immobilier stagiaire » dans le cadre de ses contacts avec M. Le Grand, lors de la signature de la convention du 23 mars 1995 ou avec les acquéreurs du bien immobilier;

2) l'article 3 de l'arrêté royal définit ce qu'il faut entendre par « *activité professionnelle d'agent immobilier* ». Cet article dispose « *Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers,*

1° des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce, 2° ... ».

Mme Esch n'a jamais exercé l'activité « professionnelle » d'agent immobilier qui suppose une activité « habituelle » et il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'elle s'est présentée comme agent immobilier professionnel à M. Le Grand, lors de la signature de la convention du 23 mars 1995 ou aux acquéreurs de la maison de ses voisins. Elle n'a pas agi d'une manière pouvant laisser supposer que son activité habituelle serait de servir d'intermédiaire dans la vente de biens immobiliers.

Il découle au contraire de la lecture attentive des pièces du dossier que toutes les personnes ayant approché Mme Esch dans le cadre de la présente cause n'ont jamais considéré qu'elle agissait en tant qu'agent immobilier professionnel, mais en tant qu'amie, rendant un service rémunéré à un voisin M. Le Grand précise dans ses conclusions d'appel qu'il « *a accepté, par amitié, d'autoriser l'intimée à faire visiter l'immeuble aux acquéreurs potentiels, ...* » (souligné par la cour). Il ne démontre nullement en quoi Mme Esch. aurait agi en qualité d'agent immobilier professionnel dont l'activité habituelle serait de servir d'intermédiaire dans la vente de biens immobiliers, tant au moment de la signature de la convention que par après.

- les époux Degembe-Charlez étaient parfaitement conscients du fait que Mme Esch agissait de manière exceptionnelle, en tant qu'amie des époux Le Grand-Burton. Dans la lettre du 17 novembre 1999, M. Degembe précise « Mme Herinckx, amie de la famille Legrand, nous a refait voir le bien suite à une non-disponibilité de l'agence Gilson » (souligné par la cour).



Fiche Jurisprudence

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

Droit Vente d'immeubles

Contrat d'agence immobilière n° 4

Mme Esch ne rentre pas dans les catégories professionnelles protégées par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 et n'a jamais essayé d'agir ou de se faire passer, au moment de la signature de la convention du 23 mars 1995 et par la suite, pour un agent immobilier professionnel.

Cet arrêté royal ne la concerne pas, elle n'a violé aucune de ses dispositions et les sanctions prévues par l'article 10 de cet arrêté ne lui sont pas applicables.

La convention du 23 mars 1995 est parfaitement valable.

C'est, dès lors, à raison que le premier juge a considéré que la demande principale originaire était recevable.

II. En ce qui concerne le fondement de la demande principale originaire de Mme Esch.

1. *Il ne serait pas établi que les prestations accomplies par Mme Esch seraient à l'origine de la transaction et, dès lors, aucune commission ne lui serait due.*

M. Le Grand et Mme Burton considèrent qu'il serait établi que les acquéreurs se sont vu présenter le bien immobilier par un membre de la s.a Gilson et que rien ne démontrerait que l'intervention de Mme Esch est à l'origine de la transaction immobilière.

Le problème n'est pas de déterminer si l'intervention de Mme Esch est à l'origine de la transaction, mais a rendu possible la transaction.

La convention du 23 mai 1995 prévoit qu'une commission sera due à Mme Esch dans l'hypothèse où une vente interviendrait par son intermédiaire.

Il apparaît de plusieurs éléments du dossier que la vente est bien intervenue par son intermédiaire :

- les acquéreurs, visiblement pressés, ont souhaité visiter le bien immobilier le weekend du 21 juillet 1995; la s.a. Gilson étant fermée, les époux Degembe-Charlez n'ont pas souhaité attendre la fin du week-end et ont fait appel à Mme Esch qui est devenue à partir de ce moment leur seule intermédiaire avec M. Le Grand, la disponibilité de Mme Esch le week-end du 21 juillet a facilité la décision d'achat des acquéreurs;
- les deux offres d'achat des époux Degembe-Charlez ont été adressées à Mec Esch et non à la sa. Gilson;
- Mm- L Esch a assuré la communication entre les époux Degembe-Charlez et M. Le Grand et a transmis avec diligence les offres des futurs acquéreurs à M. Le Grand;

- Le 27 juillet 1995, les époux Degembe-Charlez ont écrit une lettre de remerciements à Mme Esch dont les termes sont explicites à un moment ou ceux-ci ont « finalement décidé d'acquérir » le bien immobilier (« disponibilité », « dynamisme », « efforts accomplis »).

La cour en déduit que l'intervention de Mme Esch a été déterminante dans la décision d'achat des époux Degembe-charlez et la commission prévue dans la convention du 23 mai 1995 lui est due.

2. *A titre subsidiaire le montant de la Commission de Mme Esch devrait être réduit de moitié, les normes déontologiques réglementant le courtage immobilier prévoyant que lorsque plusieurs Consultants Immobiliers exécutent en Commun une mission, à défaut d'accord, les frais et rémunérations sont réputés devoir être Portagés par parts égales entre eux.*

M. Le Grand et Mme Burton considèrent que le montant de la commission de Mme Esch devrait être réduit par la cour, en application de l'article 111.4.5, des règles déontologiques régissant l'activité des consultants immobiliers qui dispose que « Lorsque plusieurs consultants immobiliers exécutent en commun une mission, ils prennent dès la mise en commun de l'opération, un accord concernant le partage des rémunérations et des débours. A défaut d'accord, les frais et débours ainsi que les rémunérations seront réputés devoir être Partages par parts égales entre eux ».

La cour constate que ces règles déontologiques s'appliquent, en vertu de l'article 11.1. à « tous les consultants immobiliers,... dans le cadre de leurs activités professionnelles de courtier immobilier, d'administration, de description, d'évaluation, de promotion ou de lotissement de biens pour compte d'autrui (souligné par la cour).

Comme indiqué au point 1, Mme Esch n'a jamais essayé d'agir ou de se faire passer, au moment de la signature de la convention du 23 mars 1995 et par la suite, pour un agent immobilier professionnel. Les règles déontologiques régissant l'activité des consultants immobiliers ne la concernent pas.

Comme indiqué au point 11.1, la vente est intervenue à la suite de l'intervention de Mme Esch et la commission de 1,25% du prix de la vente prévue dans la convention du 23 mai 1995 lui est due.



Fiche Jurisprudence

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

Droit Vente d'immeubles

Contrat d'agence immobilière n° 4

D'autre part, il n'appartient pas à la cour d'apprécier s'il faut ou non réduire la rémunération due à Mme Esch. En effet, la convention signée le 23 mai 1995 s'analyse comme un louage d'ouvrage, la convention ayant pour objet des actes matériels (faire visiter le bien immobilier, servir d'intermédiaire en transmettant au vendeur et éventuels acquéreurs les offres respectives), et non des actes juridiques.

« La jurisprudence admet la réductibilité de la rémunération excessive du mandataire en dehors du cas de la lésion qualifiée. A l'inverse, ce droit de modération du juge n'est pas admis par la jurisprudence en matière de louage d'ouvrage » (Bernard Tilleman, Le mandat, Kluwer, 1999. p. 15, n° 16; voy. également M-A. Flamme, Ph. Flamme, A. Delvaux et F. Pottier, Le contrat d'entreprise - Chronique de jurisprudence 1990-2000, 2001, n°8).

3. À titre plus subsidiaire, le montant de la Commission ne serait dû que par M. Le Grand, Mme Burton n'étant pas propriétaire de l'immeuble et n'ayant pas signé la convention du 23 mars 1995.

Mme Burton reproche au premier juge de l'avoir condamnée solidairement avec M. Le Grand à payer à Mme Esch la commission prévue dans la convention du 23 mars 1995 ainsi que des intérêts de retard et judiciaires.

Après avoir rappelé qu'elle n'est pas propriétaire du bien immobilier et qu'elle n'a pas signé la convention du 23 mars 1995, Mme Burton signale qu'elle n'est intervenue dans la présente cause qu'en tant qu'épouse de M. Le Grand et n'est tenue à aucune obligation à l'égard de Mme Esch.

Elle en donne pour preuve que le texte même de ces correspondances indique clairement que les engagements étaient pris au nom de son mari et qu'elle n'était « en rien » concernée personnellement « par cette affaire ».

Contrairement à cette affirmation, la cour relève que, dans sa lettre du 9 octobre 1995. Mme Burton écrit « Comme il m'apparaît inutile de faire traîner les choses, j'ai donc pris la décision de conclure au plus vite cette affaire. Cela n'engage que ma propre responsabilité. J'accepte de virer sur votre compte (et ce de mon compte personnel), à l'attention de Mme Geerinckx les 1.25% de commission qu'elle réclame, ... » (souligné par la cour).

La cour constate que Mme Burton s'est obligée unilatéralement, par la simple manifestation de sa volonté et indépendamment de toute acceptation de la part de l'intimée, de virer de son compte personnel le montant de la commission réclamé par Mme Esch.

La Cour de cassation a reconnu explicitement la force obligatoire de l'engagement par manifestation unilatérale de volonté (Cass., 9mai 1980, Pas., 1980, I, 1120 et 1127; Cass., 3 sept. 1981, Entr, et d.,, 1982, p. 131).

C'est dès lors à raison que le premier juge a considéré que Mme Burton était également tenue de payer à Mme Esch la commission prévue dans la convention du 23 mars 1995 ainsi que des intérêts de retard et judiciaires,

Il résulte de ce qui précède que la décision prise par le premier juge de condamner in solidum les époux Le Grand-Burton à payer à Mme Esch la somme de 97.812 BEF, à majorer des intérêts de retard à compter de la mise en demeure du 1 septembre 1995 et des intérêts judiciaires à compter de la citation introductive d'instance, doit être confirmée,

L'appel est dès lors non fondé.

Par ces motifs:

La Cour,

Statuant contradictoirement;

Dit l'appel recevable mais non fondé.