ROYAUME DE BELGIQUE

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE, P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

Arrêté royal relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiation immobilière conclus entre entreprises et consommateurs

PHILIPPE, Roi des belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu le Code de droit économique, les articles VI.85, alinéa 1er, et VI.91, § 3, insérés par la loi du 21 décembre 2013 ;

Vu l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers ;

Vu l'avis du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME, donné le 16 mai 2023 ;

KONINKRIJK BELGIE

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE, K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE

Koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten tussen ondernemingen en consumenten

FILIP, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op het Wetboek van economisch recht, de artikelen VI.85, eerste lid, en VI.91, § 3, ingevoegd bij de wet van 21 december 2013;

Gelet op het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

Gelet op het advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO, gegeven op 16 mei 2023;

Vu l'avis de la Commission consultative spéciale « Clauses abusives », donné le 6 juin 2023 ;

Gelet op het advies van de Bijzondere raadgevende commissie "Onrechtmatige bedingen", gegeven op 6 juni 2023;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 30 juin 2023 ;

Gelet op het advies van de inspecteur van Financiën, gegeven op 30 juni 2023;

Vu l'accord de la Secrétaire d'Etat au Budget, donné le 12 juillet 2023 ;

Gelet op de akkoordbevinding van de Staatssecretaris voor Begroting, d.d. 12 juli 2023;

Vu l'analyse d'impact de la réglementation réalisée conformément aux articles 6 et 7 de la loi du 15 décembre 2013 portant des dispositions diverses en matière de simplification administrative ;

Gelet op de impactanalyse van de regelgeving, uitgevoerd overeenkomstig de artikelen 6 en 7 van de wet van 15 december 2013 houdende diverse bepalingen inzake administratieve vereenvoudiging;

Vu l'avis ... du Conseil d'Etat, donné le ..., en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Gelet op advies ... van de Raad van State, gegeven op ..., met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Sur la proposition du Ministre de l'Economie, du Ministre des Classes moyennes, de la Secrétaire d'État à la Protection des consommateurs et de l'avis des Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

Op de voordracht van de Minister van Economie, de Minister van Middenstand, de Staatssecretaris voor Consumentenbescherming en op het advies van de in Raad vergaderde Ministers,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Hebben Wij besloten en besluiten Wij:

Article 1er. Le présent arrêté s'applique aux contrats d'intermédiation de vente, d'achat et de location de biens immobiliers conclus entre une entreprise et un consommateur, à l'exception des contrats d'intermédiation qui tombent sous le champ d'application de l'arrêté royal du 14 novembre 2006 portant approbation des règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles.

Artikel 1. Dit besluit is van toepassing op de overeenkomsten tot verkoop-, aankoop-, verhuur- en huurbemiddeling van onroerend goed gesloten tussen een onderneming en een consument, met uitzondering van de bemiddelingsovereenkomsten die ressorteren onder het toepassingsgebied van het koninklijk besluit van 14 november 2006 tot goedkeuring van regels inzake de bemiddeling door de notarissen betreffende de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen.

Art. 2. Sans préjudice de l'article VI.65, § 2, du Code de droit économique, le contrat d'intermédiation immobilière est rédigé sur un support durable.

Art. 2. Onverminderd artikel VI.65, § 2, van het Wetboek van economisch recht, wordt de vastgoedbemiddelingsovereenkomst op een duurzame drager opgemaakt.

Les clauses de ce contrat d'intermédiation contiennent ou déterminent :

De bedingen van deze bemiddelingsovereenkomst bevatten of bepalen:

1° une clause de rétractation par laquelle le consommateur a le droit de se rétracter du contrat sans frais dans les quatorze jours suivant la conclusion du contrat d'intermédiation, quel que soit le lieu où le contrat a été conclu.

1° een herroepingsbeding, waarbij de consument het recht heeft om de overeenkomst zonder kosten binnen de veertien dagen na het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst te herroepen, ongeacht de plaats waar de overeenkomst wordt gesloten.

Si le consommateur souhaite que l'entreprise commence à exécuter le contrat d'intermédiation pendant le délai de rétractation de quatorze jours, le

Indien de consument wenst dat de onderneming de bemiddelingsovereenkomst begint tijdens de herroepingstermijn van

consommateur en fait la demande expresse sur un support durable dans lequel celui-ci reconnaît qu'il perdra son droit de rétractation si le contrat d'intermédiation est pleinement exécuté avant qu'il n'ait exercé son droit ;

veertien dagen, vraagt de consument dit uitdrukkelijk op een duurzame drager waarbij deze erkent dat hij zijn herroepingsrecht verliest ingeval de bemiddelingsovereenkomst volledig wordt uitgevoerd voordat hij van zijn recht gebruik heeft gemaakt;

2° la mention de la date et de l'adresse précise (commune, rue et numéro de maison) du lieu où le contrat d'intermédiation est conclu par le consommateur ;

2° de vermelding van de datum en het precieze adres (gemeente, straat en huisnummer) van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt gesloten door de consument;

3° la mission de l'entreprise et l'étendue de ses pouvoirs.

3° de opdracht van de onderneming en de omvang van haar bevoegdheid.

Celles-ci sont décrites de manière claire et non équivoque sous une seule rubrique du contrat, établissant notamment si la mission de l'entreprise comporte la conclusion du contrat au nom et pour le compte du consommateur.

Deze worden in één enkele rubriek van de overeenkomst op duidelijke en ondubbelzinnige wijze beschreven, waarbij onder meer duidelijk blijkt of de opdracht van de onderneming het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de consument omvat.

L'entreprise mentionne les canaux publicitaires qui seront utilisés pour la publication de la vente ou de la mise en location du bien immobilier concerné.

De onderneming vermeldt de publiciteitskanalen die worden aangewend voor de bekendmaking van de verkoop of verhuur van het betrokken onroerend goed.

Le cas échéant, l'entreprise donne une description claire de la possibilité et des limites dans lesquelles l'entreprise peut négocier le prix et les conditions dans le cadre de la mission convenue.

In voorkomend geval geeft de onderneming een duidelijke omschrijving van de mogelijkheid en de grenzen waarbinnen de onderneming kan onderhandelen over de prijs en de

voorwaarden binnen het kader van de afgesproken opdracht.

En cas de contrats d'intermédiation de vente ou de mise en location pour lesquelles l'entreprise reçoit la mission de négocier le prix ou les conditions de vente ou de location, le prix minimum de vente ou de location demandé et les conditions de vente ou de location sont clairement spécifiés.

In geval van overeenkomsten tot verkoop- of verhuurbemiddeling waarbij aan de onderneming de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de verkoop- of verhuurvoorwaarden wordt gegeven, worden de minimum vraagprijs voor verkoop of verhuur en de verkoop- of verhuurvoorwaarden duidelijk gespecificeerd.

En cas de contrats d'intermédiation d'achat ou de location pour lesquelles l'entreprise reçoit la mission de négocier le prix ou les conditions d'achat ou de location, le prix maximum d'achat ou de prise en location ainsi que ces conditions d'achat ou de location sont clairement spécifiés.

In geval van overeenkomsten tot aankoop- of huurbemiddeling waarbij aan de onderneming de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de aankoop- of huurvoorwaarden wordt gegeven, worden de maximum aankoopprijs en de maximum huurprijs en de aankoop- en huurvoorwaarden duidelijk gespecificeerd.

Il ne peut être dérogé au prix minimum demandé ou aux conditions de vente ou de mise en location en cas de contrat d'intermédiation de vente ou de mise en location, ou au prix maximum demandé ou aux conditions d'achat ou de location en cas de contrat d'intermédiation d'achat ou de location, que par un accord préalable et explicite du consommateur sur un support durable ;

Van de minimum vraagprijs of van de verkoop- of verhuurvoorwaarden bij een overeenkomst inzake verkoop- of verhuurbemiddeling, of van de maximum vraagprijs of van de aankoop- of huurvoorwaarden bij een overeenkomst inzake aankoop- of huurbemiddeling, kan enkel worden afgeweken mits voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van de consument op een duurzame drager;

4° une liste, à annexer au contrat, des attestations requises qui sont relatives au compromis de vente ou au contrat de

4° in bijlage bij de overeenkomst, een lijst met de vereiste attesten met betrekking tot de onderhandse verkoop- of de

location, et la mention que le consommateur peut fournir lui-même les attestations ou se les procurer.

verhuurovereenkomst, en de vermelding dat de consument deze attesten zelf kan bezorgen of ze zich kan aanschaffen.

Si l'entreprise offre la possibilité de demander ces attestations au nom et pour le compte du consommateur, l'accord exprès du consommateur par attestation est requis. L'entreprise clarifie si le prix de ces attestations est inclus dans cette mission, ou bien sera imputé séparément.

Indien de onderneming de mogelijkheid biedt om deze attesten in naam en voor rekening van de consument op te vragen, dan is de uitdrukkelijke toestemming van de consument per attest vereist. De onderneming verduidelijkt of de prijs van deze attesten in de opdracht is begrepen, of anderszins apart aangerekend wordt.

Au cas où un coût est imputé pour ces attestations et le cas échéant pour l'obtention de ces attestations, l'entreprise communique, par attestation, le prix total, ou lorsque le prix ne peut raisonnablement être calculé à l'avance, le mode de calcul du prix ou, lorsque ces frais ne peuvent raisonnablement être calculés à l'avance, en tout cas la mention que ces frais peuvent être exigibles.

Ingeval een kostprijs wordt aangerekend voor deze attesten en desgevallend voor het bekomen van deze attesten, dan deelt de onderneming, per attest, de totale prijs mee, of, als de prijs redelijkerwijs niet vooraf kan worden berekend, de manier waarop de prijs moet worden berekend, of, indien deze kosten redelijkerwijs niet vooraf kunnen worden berekend, in ieder geval het feit dat er eventueel dergelijke extra kosten verschuldigd kunnen zijn.

Le coût demandé correspond au coût réel pour l'attestation et le cas échéant pour l'obtention de l'attestation.

De gevraagde kostprijs stemt overeen met de werkelijke kost voor het attest en desgevallend voor het bekomen van het attest.

Sur simple demande du consommateur, l'entreprise fournit la preuve du coût réel ;

De onderneming levert het bewijs van de werkelijke kost op eenvoudig verzoek van de consument;

5° le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation.

5° het door de consument te betalen tarief voor de bemiddelingsopdracht.

Ce tarif est le tarif global, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur ;

Dit tarief is het totale tarief, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taksen en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald;

6° la mention que l'entreprise bénéficie de l'exclusivité ou non et le cas échéant la durée de celle-ci.

6° de vermelding of de onderneming al dan niet exclusiviteit geniet en desgevallend de duur hiervan.

On entend par exclusivité le fait que le consommateur ne peut confier une mission d'intermédiation à une autre entreprise ni acheter, vendre, louer ou donner en location lui-même le bien immobilier ;

Onder exclusiviteit wordt begrepen het feit dat de consument een bemiddelingsopdracht niet mag toevertrouwen aan een andere onderneming, noch zelf het onroerend goed mag kopen, verkopen, huren of verhuren;

7° la durée du contrat.

7° de duur van de overeenkomst.

L'entreprise indique clairement si le contrat d'intermédiation est à durée déterminée ou indéterminée. S'il s'agit d'un contrat à durée déterminée, la durée du contrat est mentionnée.

De onderneming geeft duidelijk aan of de bemiddelingsovereenkomst van bepaalde dan wel van onbepaalde duur is. Indien het gaat om een overeenkomst van bepaalde duur, dan wordt de duur ervan vermeld.

Si l'entreprise bénéficie de l'exclusivité, la durée du contrat d'intermédiation ne peut être supérieure à six mois ;

Indien aan de onderneming exclusiviteit wordt toegekend, overschrijdt de bemiddelingsovereenkomst geen zes maanden;

8° s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, le délai de préavis pour résilier le contrat est clairement indiqué. Ce délai de préavis ne peut être supérieur à deux mois ;

8° indien het gaat om een overeenkomst van onbepaalde duur, wordt de opzegtermijn duidelijk vermeld. Deze opzegtermijn mag niet meer dan twee maanden bedragen;

9° le cas échéant, la clause de prolongation ou de renouvellement tacite en cas de contrat à durée déterminée.

9° desgevallend, het beding tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing in overeenkomsten van bepaalde duur.

Le délai dans lequel le consommateur peut s'opposer à la prolongation ou au renouvellement tacite est au maximum de un mois avant la fin du contrat d'intermédiation à durée déterminée.

De uiterste termijn waarbij de consument zich kan verzetten tegen de stilzwijgende verlenging of vernieuwing bedraagt maximum één maand voor het einde van de bemiddelingsovereenkomst van bepaalde duur.

Au cas où un contrat d'intermédiation conclu pour une durée déterminée est prolongé ou renouvelé tacitement, le délai de préavis pour résilier le contrat est au maximum d'un mois pour les contrats avec une durée déterminée inférieure ou égale à trois mois, et est au maximum de deux mois pour les contrats avec une durée déterminée initiale supérieure à trois mois ;

Indien een voor bepaalde duur gesloten bemiddelingsovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd of vernieuwd, bedraagt de opzegtermijn om de overeenkomst op te zeggen maximaal één maand voor overeenkomsten met een oorspronkelijke bepaalde duur minder dan of gelijk aan drie maanden, en maximaal twee maanden voor de overeenkomsten met een oorspronkelijke bepaalde duur van meer dan drie maanden;

10° la manière dont l'entreprise informe le consommateur de l'exécution de la mission. Ces informations sont données périodiquement sur un support durable au moins une fois par mois ;

10° de wijze waarop de onderneming de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht. Deze inlichtingen worden op periodieke basis per duurzame drager minstens eenmaal per maand verschaft;

11° dans le cas où la vente ou la location n'a pas lieu suite à la réalisation d'une condition résolutoire ou suite à la non-réalisation d'une condition suspensive, aucun montant n'est dû par le consommateur, sans préjudice des frais éventuellement exigibles en application de l'alinéa 2, 4° ;

11° ingeval de verkoop of verhuur niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde of ten gevolge van de niet-verwezenlijking van een opschortende voorwaarde, is geen enkel bedrag verschuldigd door de consument, onverminderd een eventuele opeisbare vergoeding met toepassing van het tweede lid, 4°;

12° lorsque le contrat d'intermédiation précise que la mission est remplie lorsqu'une offre valable a été émise, il est précisé que cette offre est faite sur un support durable qui donne au consommateur une preuve certaine de l'offre ;

12° wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een geldig bod werd uitgebracht, wordt bepaald dat dit bod is gedaan op een duurzame drager die aan de consument een vast bewijs levert van het bod;

13° lorsque le contrat d'intermédiation précise qu'est assimilé à la réalisation de la mission, le contrat conclu par le consommateur avec une personne à laquelle l'entreprise a donné des informations, il est précisé qu'il appartient à l'entreprise de fournir la preuve que des informations précises et individuelles ont été données à cette personne ;

13° wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat de overeenkomst die door de consument wordt gesloten met een persoon aan wie de onderneming informatie heeft verschaft, wordt verduidelijkt dat het aan de onderneming toekomt om het bewijs te leveren dat precieze en individuele informatie aan deze persoon werd verschaft;

14° si le contrat d'intermédiation prévoit que l'entreprise a droit à une indemnité pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiation, l'entreprise prouve qu'elle a donné au tiers avec lequel un contrat a été conclu par le consommateur, une information précise et individuelle. Le contrat

14° indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de onderneming recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, bewijst de onderneming dat zij aan de derde waarmee door de consument een

d'intermédiation indique que l'entreprise transmet au consommateur dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiation, la liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle.

overeenkomst is gesloten, precieze en individuele informatie heeft verschaft. De bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de onderneming binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie zij precieze en individuele informatie heeft bezorgd.

L'indemnité est également due si le consommateur conclut le contrat avec un tiers qui est dans une relation telle avec une personne présente dans la liste des personnes à qui l'entreprise a donné une information précise et individuelle qu'il est raisonnable, suite à cette relation, d'admettre que ce tiers disposait de cette information.

De vergoeding is eveneens verschuldigd wanneer de consument de overeenkomst sluit met een derde die in een zodanige verhouding met een persoon op de lijst staat met de personen aan wie de onderneming precieze en individuele informatie gegeven heeft dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat deze derde, ten gevolge van die verhouding, over de verschafte informatie beschikte.

L'entreprise n'a droit à l'indemnité que si le contrat relatif au bien immobilier est conclu par le consommateur dans les six mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiation ;

De onderneming heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst inzake het onroerend goed door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst;

15° la clause de résiliation qui donne la faculté au consommateur de mettre fin pour l'avenir au contrat d'intermédiation par volonté unilatérale sans qu'un quelconque motif soit exigé.

15° het opzeggingsbeding dat de consument de bevoegdheid toekent om de bemiddelingsovereenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is.

Dans le cas où une indemnité de rupture est prévue, celle-ci ne peut excéder

Ingeval een opzegvergoeding wordt voorzien, mag deze niet meer bedragen

cinquante pour cent du tarif de l'entreprise, visé au 5°, pendant les trois premiers mois qui suivent la conclusion du contrat et vingt-cinq pour cent du tarif de l'entreprise, visé au 5°, après les trois premiers mois qui suivent la conclusion du contrat et ce, dans les deux cas, à condition que le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation, ne soit pas vendu ou loué dans les six mois qui suivent la résiliation, et sans préjudice de l'application des articles VI.84, § 1er et I.8, 22°, du Code de droit économique ;

dan vijftig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, gedurende de drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst en vijfentwintig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, na de drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst, dit in beide gevallen op voorwaarde dat het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet wordt verkocht of verhuurd binnen de zes maanden na de opzegging, en onverminderd de toepassing van de artikelen VI.84, § 1 en I.8, 22°, van het Wetboek van economisch recht;

16° le cas échéant, la clause indemnitaire qui fixe un montant forfaitaire en cas de non-respect de l'exclusivité.

16° desgevallend, het schadebeding dat een forfaitair bedrag vastlegt bij het miskennen van de exclusiviteit.

Au cas où une clause indemnitaire est prévue, l'indemnité ne peut être supérieure à septante-cinq pour cent du tarif de l'entreprise, visé au 5°, sans préjudice de l'application de l'article VI.83, 24°, du Code de droit économique.

Ingeval een schadebeding wordt voorzien, mag de schadevergoeding niet meer dan vijfenzeventig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, bedragen, onverminderd de toepassing van artikel VI.83, 24°, van het Wetboek van economisch recht.

Art. 3. Toute disposition des conditions contractuelles qui abroge ou limite, de façon directe ou indirecte, les droits que le consommateur tire du présent arrêté, est interdite et nulle.

Art. 3. Elke bepaling van de contractvoorwaarden die rechtstreeks of onrechtstreeks de rechten opheft of beperkt die de consument haalt uit dit besluit, is verboden en nietig.

Le contrat reste contraignant pour les parties s'il peut subsister sans les

De overeenkomst blijft bindend voor de partijen indien ze zonder de nietige

clauses nulles en application de l'alinéa 1er.

bedingen bij toepassing van het eerste lid kan voorbestaan.

Le consommateur ne peut renoncer au bénéfice des droits qui lui sont conférés par le présent arrêté.

De consument kan geen afstand doen van de rechten die hem bij dit besluit worden toegekend.

Art. 4. L'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers est abrogé.

Art. 4. Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars wordt opgeheven.

Art. 5. Le présent arrêté entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge et est d'application à tous les nouveaux contrats d'intermédiation qui sont conclus à partir de la date d'entrée en vigueur.

Art. 5. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin het is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is van toepassing op alle nieuwe bemiddelingsovereenkomsten die worden gesloten vanaf de datum van inwerkingtreding.

Art. 6. Le ministre qui a l'Economie dans ses attributions, le ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions et le ministre qui a la Protection des consommateurs dans ses attributions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Art. 6. De minister bevoegd voor Economie, de minister bevoegd voor Middenstand en de minister bevoegd voor Consumentenbescherming zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Donné à

Gegeven te

Par le Roi :

Le Ministre de l'Economie,

Van Koningswege:

De Minister van Economie,

Pierre-Yves DERMAGNE

Le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME,

De Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's,

David CLARINVAL

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

Vincent VAN QUICKENBORNE

La Secrétaire d'État à la Protection des consommateurs,

De Staatssecretaris voor Consumentenbescherming,

Alexia BERTRAND

ROYAUME DE BELGIQUE

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE, P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

Arrêté royal relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiation immobilière conclus entre une entreprise et un consommateur

Rapport au Roi

Sire,

Le présent projet d'arrêté a pour but de remplacer l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, ci-après « l'arrêté royal du 12 janvier 2007 », afin de l'adapter au cadre légal actuel et de le moderniser également sur le plan du contenu.

L'arrêté royal du 12 janvier 2007 a fixé les modalités relatives à certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agent immobilier. Il fixe, d'une part, les conditions minimales qui doivent figurer dans un contrat d'intermédiaire et interdit, d'autre part, une série de clauses. L'arrêté royal du 12 janvier 2007 est basé sur les recommandations de la Commission des clauses abusives dans le cadre de l'analyse qu'elle a réalisée, à la demande

KONINKRIJK BELGIE

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE, K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE

Koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten tussen een onderneming en een consument

Verslag aan de Koning

Sire,

Dit ontwerpbesluit heeft tot doel het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hierna "het koninklijk besluit van 12 januari 2007", te vervangen om het aan te passen aan het actuele wettelijke kader en eveneens inhoudelijk te moderniseren.

Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 heeft nadere regels vastgesteld inzake bedingen in bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars. Het bepaalt enerzijds welke minimale voorwaarden er in een bemiddelingsovereenkomst moeten voorkomen, en verbiedt anderzijds een aantal bedingen. Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 is gebaseerd op de aanbevelingen van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen naar aanleiding

du Ministre de l'Economie de l'époque, de la licéité des clauses contractuelles utilisées par les agents immobiliers (CCA 13, 3 juin 2004, Recommandations relatives aux conditions générales des agents immobiliers dans les contrats d'intermédiaire de vente).

van een onderzoek dat ze heeft verricht, op vraag van de toenmalige Minister van Economie, naar de geoorloofdheid van de door de vastgoedmakelaars gebruikte contractvoorwaarden (COB 13, 3 juni 2004, Aanbevelingen over de algemene voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten tot verkoopbemiddeling).

Depuis 2007, tant les cadres législatifs européen que belge ont considérablement évolué.

Zowel het Europese als het Belgische wetgevende kader is sinds 2007 ingrijpend gewijzigd.

Au niveau européen, on peut principalement se référer à la directive « droits des consommateurs » (directive 2011/83/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, modifiant la directive 93/13/CEE du Conseil et la directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 85/577/CEE du Conseil et la directive 97/7/CE du Parlement européen et du Conseil, *J.O. UE* n° L 304, 22 novembre 2011, p. 64-88). Cette directive a encore été modifiée profondément en 2019 par la directive dite « Omnibus » (directive (UE) 2019/2161 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, *J.O. UE* n° L 328, 18 décembre 2019, p. 7-28).

Op Europees vlak kan in hoofdzaak verwezen worden naar de richtlijn "consumentenrechten" (Richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten, tot wijziging van Richtlijn 93/13/EEG van de Raad en van Richtlijn 1999/44/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijn 85/577/EEG en van Richtlijn 97/7/EG van het Europees Parlement en de Raad, *Publ.-bl. EU* nr. L 304, 22 november 2011, p. 64–88). Deze richtlijn werd in 2019 nog ingrijpend veranderd door de zogenaamde "Omnibus"-richtlijn (Richtlijn (EU) 2019/2161 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019, *Publ.-bl. EU* nr. L 328, 18 december 2019, p. 7-28).

Au niveau belge, le Code de droit économique (ci-après « CDE ») est entré en vigueur en 2014, ce qui rend nécessaire la mise à jour de tous les arrêtés d'exécution.

Op Belgisch vlak is het Wetboek van economisch recht (hierna "WER") in 2014 in werking getreden, waardoor het noodzakelijk is alle uitvoeringsbesluiten te actualiseren.

Outre la mise à jour et la modernisation de l'arrêté royal du 12 janvier 2007, compte tenu du contexte juridique modifié, il a également été jugé opportun de

Naast een actualisering en een modernisering van het koninklijk besluit van 12 januari 2007, gezien de gewijzigde wettelijke context, werd het ook

retravailler le texte de l'arrêté royal original : plutôt que de modifier ou de compléter l'arrêté royal du 12 janvier 2007, il a été choisi de rédiger un nouvel arrêté royal qui tient également compte de l'évolution de l'interprétation sur le terrain des contrats d'intermédiation immobilière, mais aussi des points positifs et négatifs identifiés, entre autres par les autorités de contrôle, concernant l'application de l'arrêté royal du 12 janvier 2007. Ce nouvel arrêté royal s'appuie sur les principes de base énoncés dans l'arrêté royal du 12 janvier 2007.

aangewezen geacht de tekst van het oorspronkelijke koninklijk besluit te herwerken: eerder dan het koninklijk besluit van 12 januari 2007 te wijzigen of aan te vullen, is ervoor gekozen een nieuw koninklijk besluit op te stellen waarmee eveneens rekening gehouden wordt met de evolutie in de invulling *on the field* van vastgoedbemiddelingsovereenkomsten, maar ook met de, onder meer door de controle-instanties, vastgestelde positieve en negatieve punten betreffende de toepassing van het koninklijk besluit van 12 januari 2007. Dit nieuw koninklijk besluit bouwt weliswaar voort op de basisprincipes zoals die naar voor kwamen in het koninklijk besluit van 12 januari 2007.

Le présent arrêté royal est élaboré sur la base de l'article VI.85, alinéa 1er, du CDE, qui autorise le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, à prescrire ou à interdire, pour les secteurs qu'Il désigne, l'utilisation de certaines clauses dans les contrats conclus entre une entreprise et un consommateur afin d'assurer l'équilibre des droits et obligations entre les parties ou de garantir la loyauté des transactions commerciales.

Dit koninklijk besluit wordt genomen op basis van artikel VI.85, eerste lid, van het WER, dat de Koning machtigt om bij een in Ministerraad overlegd besluit, voor de sectoren die Hij aanwijst, het gebruik van bepaalde bedingen voor te schrijven of te verbieden in de overeenkomsten aangegaan tussen een onderneming en een consument teneinde het evenwicht van de rechten en de plichten tussen partijen te verzekeren of teneinde de eerlijkheid bij commerciële transacties te verzekeren.

Le présent arrêté royal règle également, entre autres, la reconduction tacite, qui fait l'objet d'une réglementation spécifique à l'article VI.91 du CDE.

Dit koninklijk besluit regelt onder meer ook de stilzwijgende verlenging, waar in artikel VI.91 van het WER een specifieke regeling voor genomen werd.

Conformément à l'article VI.91, § 3, du CDE, le Roi peut, pour les services qu'Il désigne, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, fixer certaines règles relatives à la reconduction tacite d'un contrat. Le présent arrêté reprend dès lors également cette base légale.

De Koning kan krachtens artikel VI.91, § 3, van het WER voor de diensten die Hij aanwijst, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, onder meer bijzondere regels stellen inzake de stilzwijgende verlenging van een overeenkomst. Dit besluit herneemt

Enfin, pour ce qui concerne les remarques introductives, il y a lieu de préciser que la structure du présent arrêté royal a été adaptée : contrairement à l'arrêté royal du 12 janvier 2007, il n'utilise pas d'une part des dispositions minimales (c'est-à-dire des dispositions auxquelles les clauses ou conditions doivent au moins se conformer) et d'autre part des interdictions (voir l'article 3 de l'arrêté royal du 12 janvier 2007), mais uniquement des dispositions minimales. La structure des dispositions a également été adaptée dans un ordre plus logique.

Suit ici une discussion article par article des dispositions proposées.

Article 1er

Le présent arrêté concerne certains contrats d'intermédiation relatifs aux biens immobiliers, à savoir la vente, la mise en location, l'achat et la prise en location de biens immobiliers.

Contrairement à l'arrêté royal du 12 janvier 2007, qui visait uniquement les agents immobiliers visés par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, une définition fonctionnelle est désormais retenue : toute entreprise qui fait de l'intermédiation immobilière à titre professionnel entre dans le champ d'application du présent arrêté royal, à l'exception toutefois des notaires. Ainsi, un « *level playing field* » est garanti entre tous les acteurs économiques faisant de la médiation immobilière.

bijgevolg ook deze rechtsgrond.

Wat deze inleidende opmerkingen betreft, kan nog verduidelijkt worden dat de structuur van dit koninklijk besluit is aangepast: in tegenstelling tot het koninklijk besluit van 12 januari 2007 wordt niet met enerzijds minimumbepalingen (met andere woorden bepalingen waaraan bedingen of voorwaarden minimaal moeten voldoen) en anderzijds verbodsbepalingen (zie artikel 3 van het koninklijk besluit van 12 januari 2007) gewerkt, maar worden enkel minimumbepalingen opgenomen. De structuur van de bepalingen is eveneens aangepast in een logischer volgorde.

Hierna volgt een artikelsgewijze bespreking van de voorgestelde bepalingen.

Artikel 1

Dit besluit heeft betrekking op bepaalde bemiddelingsovereenkomsten inzake vastgoed, te weten verkoop, verhuur, aankoop, en huur van onroerende goederen.

In tegenstelling tot het koninklijk besluit van 12 januari 2007, waar enkel de vastgoedmakelaars bedoeld in het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar werden beoogd, wordt nu geopteerd voor een functionele definitie: iedere onderneming die beroepsmatig aan bemiddeling van vastgoed doet, valt onder het toepassingsgebied van dit koninklijk besluit, de notarissen evenwel uitgezonderd. Zo wordt een "*level playing field*" gegarandeerd tussen iedere economische actor die aan bemiddeling

inzake onroerend goed doet.

Depuis 2007, la législation régissant la profession d'agent immobilier a également été modifiée et des définitions fonctionnelles y ont également été reprises. L'article 2, 5°, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier définit à ce sujet l'intermédiaire comme : « celui qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce ». Cependant, afin de ne pas dépendre de textes réglementaires qui risquent de changer, une définition fonctionnelle générale autonome a été choisie.

De wetgeving die het beroep van vastgoedmakelaar regelt is ook sinds 2007 aangepast en wordt ook daar in functionele definities voorzien. Artikel 2, 5°, van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar definieert in dit opzicht de bemiddelaar als "wie voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen". Om niet afhankelijk te zijn van regelgevende teksten waarvan het risico bestaat dat deze wijzigen, werd echter voor een op zich staande algemene functionele definitie gekozen.

Le présent arrêté royal étant adopté en application de l'article VI.85 du CDE, il convient de préciser qu'il s'agit en l'occurrence de la définition spécifique de « l'entreprise » au sens de l'article I.8, 39°, du CDE, et non de la définition générale de l'article I.1, 1°, du CDE, telle qu'insérée par la loi du 15 avril 2018. Il s'agit donc de « toute personne physique ou personne morale poursuivant de manière durable un but économique, y compris ses associations ».

Aangezien dit koninklijk besluit wordt genomen bij toepassing van artikel VI.85 van het WER, dient erop gewezen te worden dat het hier om de specifieke definitie van "onderneming" in de zin van artikel I.8, 39°, van het WER gaat, en niet om de algemene definitie in artikel I.1, 1°, van het WER, zoals ingevoegd bij de wet van 15 april 2018. Het gaat dus om "iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, alsmede zijn verenigingen".

Les notaires qui font de l'intermédiation immobilière sont déjà soumis à une législation spécifique énoncée dans l'arrêté royal du 14 novembre 2006 portant approbation des règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles. Pour cette raison,

Notarissen die aan bemiddeling inzake onroerend goed doen zijn reeds onderworpen aan een specifieke regeling, vastgelegd in het koninklijk besluit van 14 november 2006 tot goedkeuring van regels inzake de bemiddeling door de notarissen betreffende de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen. Om die

une exception au champ d'application est prévue pour les notaires.

reden wordt in het toepassingsgebied een uitzondering gemaakt voor de notarissen.

Article 2

Artikel 2

L'article 2 contient le corpus proprement dit du présent arrêté royal. Il contient seize dispositions que les contrats d'intermédiation immobilière doivent au moins comporter et respecter. Les contrats doivent également respecter les interdictions de l'article 3 de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 qui sont intégrées dans l'article 2.

Artikel 2 bevat het eigenlijke corpus van dit koninklijk besluit. Het omvat zestien bepalingen waaraan de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten minimum moeten aan beantwoorden. De overeenkomsten moeten eveneens de verbodsbepalingen van artikel 3 van het koninklijk besluit van 12 januari 2007 naleven, welke geïntegreerd worden in artikel 2.

Alors que l'arrêté royal du 12 janvier 2007 prévoyait que la mission d'intermédiation devait faire l'objet d'un contrat écrit, il est désormais explicité que le contrat d'intermédiaire est rédigé sur un support durable. Ceci se justifie par les évolutions technologiques et l'existence d'autres médias à côté de l'écrit. Il est toutefois précisé, pour éviter tout doute sur le sujet, que ceci ne porte pas atteinte à la réglementation concernant les contrats hors établissement, qui provient d'une directive européenne d'harmonisation maximale à laquelle il n'est pas possible de déroger.

Waar in het koninklijk besluit van 12 januari 2007 bepaald werd dat de bemiddelingsopdracht het voorwerp uitmaakt van een geschreven overeenkomst, wordt nu bepaald dat de bemiddelingsovereenkomst op een duurzame drager wordt opgemaakt. Dit is verantwoord gezien de technologische evolutie en het bestaan van andere kanalen naast het geschrift. Er wordt niettemin verduidelijkt, om alle twijfel omtrent dit onderwerp te vermijden, dat dit geen afbreuk doet aan de reglementering met betrekking op overeenkomsten buiten de verkoopruimte, die voortkomt uit een Europese richtlijn van maximale harmonisatie waarvan het niet mogelijk is af te wijken.

Il a également été choisi de ne plus reprendre dans le texte du présent arrêté royal un certain nombre d'interdictions de l'article 3 de l'arrêté royal du 12 janvier 2007, car il s'agit en réalité de principes qui découlent directement des articles du Code de droit économique relatifs aux clauses abusives et au sujet desquelles il

Tevens is ervoor geopteerd om een aantal verbodsbepalingen van artikel 3 van het koninklijk besluit van 12 januari 2007 niet langer in de tekst van dit koninklijk besluit op te nemen, omdat het in werkelijkheid om principes gaat die rechtstreeks volgen uit de bepalingen van het Wetboek van economisch recht inzake onrechtmatige

n'y a aucun doute. Il s'agit, d'une part, de l'interdiction de créer une confusion entre les clauses de résiliation et les clauses pénales (article 3, 2°, de l'arrêté royal du 12 janvier 2007), qui découle déjà de l'obligation de transparence (article VI.37, § 1er, du CDE). Les clauses de résiliation et les clauses pénales diffèrent les unes des autres en termes d'intention et de conséquences et doivent donc être clairement distinguées les unes des autres.

bedingen en waarover geen twijfel bestaat. Het gaat enerzijds om het verbod om verwarring te scheppen tussen opzegbedingen en schadebedingen (artikel 3, 2°, van het koninklijk besluit van 12 januari 2007) dat volgt al uit het transparantiegebod (artikel VI.37, § 1, van het WER). Opzegbedingen en schadebedingen verschillen van elkaar qua opzet en gevolgen en moeten dan ook duidelijk van elkaar onderscheiden worden.

Il s'agit, d'autre part, de l'exigence de réciprocité et d'équivalence des clauses pénales prévue par l'article VI.83, 17°, du CDE, appliquée aux clauses pénales dans les contrats d'intermédiation. Il est de jurisprudence constante que l'exigence de réciprocité signifie que, face à une clause pénale qui fixe un montant en cas d'inexécution par le consommateur de ses obligations, il faut toujours reprendre une clause pénale qui fixe un montant en cas d'inexécution d'une obligation par l'agent immobilier. L'exigence d'équivalence implique, entre autres, que le montant stipulé soit du même ordre, et que la preuve des dommages ne soit pas imposée à une seule partie, alors qu'une clause pénale en faveur de l'autre partie n'imposerait pas cette preuve de dommages. Il ne semble pas nécessaire de reprendre une telle règle interprétative dans un texte réglementaire.

Het gaat anderzijds om de wederkerigheids- en gelijkwaardigheidsvereiste van schadebedingen voorzien in artikel VI.83, 17°, van het WER, toegepast op schadebedingen in bemiddelingsovereenkomsten. Het is reeds vaste rechtspraak dat de vereiste van wederkerigheid betekent dat tegenover een schadebeding dat een bedrag vastlegt bij niet-nakoming door de consument van zijn verplichtingen, er altijd een schadebeding dient opgenomen te worden dat een bedrag vastlegt bij niet-nakoming van een verplichting van de makelaar die hieraan beantwoordt. De vereiste van gelijkwaardigheid brengt onder meer met zich mee dat het bedongen bedrag van dezelfde orde moet zijn, en dat niet aan één partij het bewijs van schade wordt opgelegd, terwijl een schadebeding ten voordele van de andere partij dit bewijs van schade niet oplegt. Het lijkt niet noodzakelijk om een dergelijke interpretatieregel in een regelgevende tekst op te nemen.

<u>Article 2, alinéa 2, 1° : Clause de rétractation</u>

<u>Artikel 2, tweede lid, 1°: Herroepingsbeding</u>

L'arrêté royal du 12 janvier 2007 prévoyait une clause de rétractation de sept jours ouvrables, applicable indépendamment du fait que le contrat soit conclu à distance ou hors établissement. Ce droit généralisé de rétractation est adapté dans le présent arrêté royal au nouveau délai applicable pour les contrats hors établissement depuis la transposition de la directive 2011/83/UE précitée relative aux droits des consommateurs précitée : désormais, les consommateurs peuvent se rétracter d'un contrat d'intermédiation immobilière dans les quatorze jours suivant la conclusion du contrat d'intermédiation, quel que soit le lieu de conclusion du contrat.

Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 voorzag in een verzakingsbeding van zeven werkdagen, dat van toepassing was ongeacht of het om een overeenkomst op afstand of gesloten buiten de onderneming ging. Dit veralgemeende recht van herroeping wordt in dit koninklijk besluit aangepast aan de nieuwe termijn die geldt voor overeenkomsten buiten de verkoopruimte sinds de omzetting van de voornoemde Richtlijn 2011/83/EU betreffende consumentenrechten: de consument kan een vastgoedbemiddelingsovereenkomst voortaan dus herroepen binnen veertien dagen na het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst, ongeacht waar de overeenkomst wordt gesloten.

Il a également été choisi d'introduire de manière générale l'exception au droit de rétractation prévue par la directive 2011/83/UE précitée, en cas de réalisation de la mission d'intermédiation pendant le délai de rétractation. En d'autres termes, le consommateur ne peut plus se prévaloir du droit de rétractation si deux conditions cumulatives sont réunies, à savoir (1) si le consommateur donne son consentement exprès à l'exécution immédiate du contrat et (2) si le consommateur reconnaît expressément qu'il perd son droit de rétractation en cas d'exécution complète du contrat pendant le délai de rétractation (en d'autres termes, un candidat valable a déjà été trouvé pendant le délai de rétractation).

Er is eveneens voor gekozen om de uitzondering op het herroepingsrecht, zoals voorzien in de voornoemde Richtlijn 2011/83/EU, bij verwezenlijking van de bemiddelingsopdracht binnen de herroepingstermijn op algemene wijze in te voeren. De consument kan met andere woorden geen beroep meer doen op het herroepingsrecht indien twee cumulatieve voorwaarden zijn vervuld, namelijk (1) indien de consument zijn uitdrukkelijke toestemming geeft voor onmiddellijke uitvoering van de overeenkomst én (2) mits de consument uitdrukkelijk erkent dat hij zijn herroepingsrecht verliest in geval van volledige uitvoering van de overeenkomst tijdens de herroepingstermijn (met andere woorden, er is tijdens de herroepingstermijn al een valabele kandidaat gevonden).

<u>2° Mention de la date et de l'adresse précise (commune, rue et numéro de maison) du lieu où le contrat d'intermédiation est conclu par le consommateur</u>

<u>2° Vermelding van de datum en het precieze adres (gemeente, straat en huisnummer) van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt gesloten door de consument</u>

Le Code de droit économique prévoit, en application du droit européen, des dispositions spécifiques pour les contrats conclus en dehors de l'établissement commercial ou à distance. On peut renvoyer à cet égard aux obligations d'information minimales (article VI.45 du CDE pour les contrats à distance et article VI.63 du CDE pour les contrats hors établissement), aux règles relatives à la confirmation sur un support durable du contrat conclu en cas de contrat à distance (article VI.46, § 7, du CDE) ou à la fourniture d'une copie du contrat en cas de conclusion d'un contrat hors établissement (article VI.65, § 2, du CDE). Ces dispositions s'appliqueront également le cas échéant. L'obligation d'indiquer où et quand le contrat a été conclu est donc une information importante qui doit figurer dans le contrat.

Het Wetboek van economisch recht voorziet, bij toepassing van het Europees recht, ook in specifieke bepalingen voor overeenkomsten die worden gesloten buiten de verkoopruimte of op afstand. Er kan in dat opzicht gewezen worden op de minimale informatieverplichtingen (artikel VI.45 van het WER voor overeenkomsten op afstand en artikel VI.63 van het WER voor buiten de verkoopruimte gesloten overeenkomsten), de regels inzake de bevestiging per duurzame drager van de gesloten overeenkomst bij overeenkomsten op afstand (artikel VI.46, § 7, van het WER) of het geven van een kopie van de overeenkomst bij contractsluiting buiten de verkoopruimte (artikel VI.65, § 2, van het WER). Deze bepalingen zullen desgevallend bijkomend van toepassing zijn. De verplichting om te vermelden waar en wanneer de overeenkomst gesloten is, betreft dus een belangrijke informatie die naar voor moet komen in de overeenkomst.

L'exigence selon laquelle le consommateur doit écrire à la main le lieu et la date du contrat est abandonnée. Toutefois, il ne peut s'agir d'une clause standard préimprimée : il faut raisonnablement supposer que l'entreprise et le consommateur parcourent ensemble le contrat et complètent le lieu et la date lors de la conclusion de celui-ci. À cet égard, les clauses types préimprimées figurant dans les conditions contractuelles ne sont pas une indication suffisante du lieu et de la date de conclusion du contrat.

De vereiste dat de consument de plaats en datum van de overeenkomst met de hand schrijft wordt wél weggelaten. Het mag hier evenwel niet gaan om een voorgedrukt standaardbeding: er moet redelijkerwijze kunnen van uitgegaan worden dat de onderneming en de consument de overeenkomst samen doornemen en bij de contractsluiting de plaats en datum invullen. Voorgedrukte standaardbedingen die in de contractvoorwaarden voorkomen zijn in dat opzicht geen voldoende aanwijzing van het feit waar en wanneer de overeenkomst is gesloten.

3° La mission de l'entreprise et l'étendue de ses pouvoirs

3° De opdracht van de onderneming en de omvang van haar bevoegdheid

La mission de l'entreprise consiste principalement à rechercher selon le cas, un candidat acheteur ou vendeur ou un bailleur ou un locataire adéquat. Il n'est pas indiqué de laisser l'entreprise préciser plus en détail comment elle s'acquittera concrètement de cette mission.

De opdracht van de onderneming betreft in de eerste plaats het zoeken naar een geschikte kandidaat-(ver)koper of (ver)huurder. Het is niet aangewezen om nog gedetailleerder te laten invullen hoe de onderneming deze taak *in concreto* behartigt.

L'entreprise fera à cet effet la publicité nécessaire. Dans un souci de transparence, il est indiqué que l'entreprise explique par quels canaux de publicité la vente ou la mise en location du bien immobilier en question fera l'objet de la publicité nécessaire.

De onderneming zal hiertoe de nodige publiciteit verrichten. Omwille van de transparantie is het aangewezen dat de onderneming toelicht langs welke publiciteitskanalen de nodige ruchtbaarheid wordt gegeven omtrent de verkoop/verhuur van het betrokken onroerend goed.

En outre, si l'entreprise peut négocier avec les acheteurs, vendeurs, bailleurs ou locataires potentiels, le prix et les conditions contractuelles, les limites de ce pouvoir de négociation accordé doivent être clairement convenues dans le contrat d'intermédiation, afin que l'entreprise ne puisse pas disposer d'un pouvoir d'interprétation discrétionnaire de sa mission ou du droit exclusif d'interpréter une quelconque clause du contrat (voir article VI.83, 6°, du CDE).

Kan de onderneming bovendien onderhandelen met kandidaat-(ver)koper of (ver)huurder over de prijs en de contractvoorwaarden waaronder dit gebeurt, dan moeten de grenzen van deze toegekende onderhandelingsbevoegdheid duidelijk overeengekomen worden in de bemiddelingsovereenkomst, opdat de onderneming niet zou beschikken over de bevoegdheid tot een discretionaire invulling van haar opdracht, of het eenzijdige recht om één of ander beding te interpreteren (zie artikel VI.83, 6°, van het WER).

Le contrat doit également clairement mentionner si l'entreprise a pour mission de conclure un contrat au nom et pour le compte du consommateur.

De overeenkomst moet ook duidelijk vermelden of de onderneming de opdracht heeft om een overeenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de consument.

Le prix souhaité par le consommateur doit en outre être repris.

Daarnaast dient de door de consument gewenste prijs te worden opgenomen.

Si l'entreprise dispose d'un pouvoir de négociation pour les contrats portant sur la vente ou la mise en location, le prix minimum demandé doit être fixé. Inversement, dans le cas d'un contrat

Heeft de onderneming onderhandelingsbevoegdheid, dan moet bij verkoop- of verhuurbemiddeling een minimum vraagprijs vastgesteld worden. Omgekeerd moet in het geval van een

d'intermédiation pour l'achat ou la prise en location, un prix maximum doit être indiqué dans le contrat d'intermédiation qui accorde un pouvoir de négociation à l'entreprise. Ce pouvoir est ainsi soumis à des limites objectives. En outre, les conditions d'achat, de vente, de prise en location ou de mise en location doivent être transmises au consommateur à l'avance. Cela peut se faire, par exemple, en utilisant un modèle de compromis.

S'il s'avère au cours de la mission qu'il est nécessaire de s'écarter de ces accords sur le prix ou des conditions, cela constitue une modification d'un des éléments essentiels de la médiation, et ne peut donc se faire qu'avec le consentement préalable et exprès du consommateur, sur un support durable.

4° En annexe au contrat, une liste des attestations requises relatives au compromis de vente ou au contrat de location

Un contrat d'intermédiation concernant la vente ou la mise en location d'un bien immobilier s'accompagne aujourd'hui de l'obligation de fournir toute une série d'attestations : par exemple, une attestation concernant une éventuelle contamination du sol, un certificat de performance énergétique, des certificats d'inspection des appareils, etc.

Il appartient à l'entreprise de s'assurer que ces exigences sont respectées et que les attestations nécessaires sont jointes. Pour cette raison, une liste de toutes les attestations requises sera obligatoirement jointe au contrat d'intermédiation. Comme plusieurs attestations dépendent de la

overeenkomst tot koop- of huurbemiddeling een maximum vraagprijs worden vermeld in de bemiddelingsovereenkomst waar een onderhandelingsbevoegdheid aan de onderneming wordt toegekend. Zo wordt deze bevoegdheid aan objectieve limieten onderworpen. Daarnaast moeten op voorhand de aankoop-, verkoop-, huur- of verhuurvoorwaarden worden overhandigd aan de consument. Dit kan, bijvoorbeeld, door het gebruik van een modelcompromis.

Blijkt tijdens de opdracht dat van die afspraken inzake de prijs of de voorwaarden moet afgeweken worden, dan betekent dit een wijziging van één van de essentiële elementen van de bemiddeling, en kan dit bijgevolg enkel mits de consument hierin voorafgaandelijk en uitdrukkelijk per duurzame drager toestemt.

4° In bijlage bij de overeenkomst, een lijst met de vereiste attesten met betrekking tot de onderhandse verkoop- of de verhuurovereenkomst

Een bemiddelingsovereenkomst inzake verkoop of verhuur van vastgoed gaat tegenwoordig gepaard met het verplicht voorleggen van een heleboel attesten: bijvoorbeeld een attest inzake eventuele bodemverontreiniging, energieprestatie-certificaat, keuringsattesten van toestellen, enz.

Het behoort aan de onderneming om erover te waken dat deze vereisten nageleefd worden, en dat de nodige attesten bijgevoegd worden. Om die reden zal er een lijst met de vereiste attesten als bijlage moeten worden bijgevoegd bij de bemiddelingsovereenkomst. Aangezien

législation régionale ou communautaire, il n'est pas possible de reproduire une liste, même indicative, de ces attestations en annexe au présent arrêté royal.

verschillende attesten afhankelijk zijn van gewestelijke of gemeenschapswetgeving, is het niet mogelijk om een, zelfs indicatieve, opsomming van deze attesten als bijlage weer te geven bij dit koninklijk besluit.

Le consommateur doit avoir le choix de demander lui-même ces attestations. Si l'entreprise propose de demander ces attestations, le consommateur doit y consentir explicitement pour chaque attestation requise. L'entreprise doit également préciser clairement si le service ainsi fourni pour l'obtention de ces attestations est inclus ou non dans le tarif. Si l'entreprise facture ce service, celui-ci doit répondre aux exigences d'information généralement applicables dans la relation entreprise-consommateur (voir article VI.2, 3°, du CDE) : si le prix de l'attestation est connu, le prix total est communiqué. Si ce prix n'est pas connu précisément à l'avance mais peut être déterminable, la méthode de calcul doit être communiquée. Si ce prix n'est pas connu, il doit être indiqué que des frais supplémentaires seront dus, avec, si possible, une indication de l'importance de ces frais (selon leur montant habituel).

De consument moet hierbij de keuze hebben om deze attesten zelf op te vragen. Biedt de onderneming aan om deze attesten op te vragen, dan moet de consument hiermee uitdrukkelijk instemmen per attest dat vereist is. De onderneming moet vervolgens ook duidelijk aangeven of de dienst van het opvragen van die attesten al dan niet inbegrepen is in het tarief. Rekent de onderneming hiervoor kosten aan, dan moet dit beantwoorden aan de informatievereisten zoals die in het algemeen gelden in de relatie onderneming-consument (zie artikel VI.2, 3°, van het WER): is de prijs van het attest gekend, dan wordt de totale prijs meegedeeld. Is deze prijs niet op voorhand exact kenbaar maar wel bepaalbaar, dan dient de berekeningswijze worden meegedeeld. Is deze prijs niet kenbaar, dan moet worden meegedeeld dat er extra kosten zullen verschuldigd zijn met indien mogelijk een indicatie van de omvang van deze kosten (hoeveel bedragen ze normaliter).

Comme ces attestations sont liées au bien immobilier et ne découlent pas en soi de la mission de l'entreprise, le coût demandé doit être le coût réel de l'attestation. Toutefois, l'entreprise peut facturer un coût supplémentaire pour le service nécessaire à l'obtention d'une telle attestation. Ce coût supplémentaire doit correspondre à cet effort et, si nécessaire, être justifié. Il ne doit pas s'agir d'un tarif

Aangezien deze attesten verbonden zijn aan het onroerend goed en niet op zich uit de taak van de onderneming voortvloeien, moet de gevraagde kost overeenstemmen met de werkelijke kost voor het attest. Toch is het toegelaten dat de onderneming voor de dienst van het opvragen van een dergelijk attest een bijkomende kost aanrekent. Deze bijkomende kost moet overeenstemmen met deze moeite en

supplémentaire caché en lien avec la tâche réelle de recherche d'un candidat. A la demande du consommateur, l'entreprise doit prouver le coût réel pour (l'obtention de) chaque attestation.

desgevallend verantwoord worden. Het mag hierbij niet gaan om een verdoken bijkomend tarief in verband met de eigenlijke taak van het zoeken naar een kandidaat. Op verzoek van de consument moet de onderneming de werkelijke kost voor (het verkrijgen van) elk attest bewijzen.

5° Le tarif à payer par le consommateur pour la mission d'intermédiation

Cette disposition reprend à nouveau l'obligation générale prévue à l'article VI.4 du CDE d'indiquer le tarif global, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, toutes autres taxes, ainsi que le coût de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur. Par exemple, si une entreprise prévoit un pourcentage du montant de la vente, le pourcentage indiqué doit inclure le taux de TVA. Si, par exemple, la rémunération pour l'intermédiation locative s'élevait à un mois de loyer, la TVA devra être ajoutée lors de l'indication du tarif demandé.

5° Het door de consument te betalen tarief voor de bemiddelingsopdracht

Deze bepaling neemt opnieuw de algemene verplichting van artikel VI.4 van het WER over om het totale tarief aan te duiden, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taksen en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald. Indien een onderneming bijvoorbeeld een percentage van de verkoopsom bedingt, moet het aangeduide percentage het btw-tarief omvatten. Indien de vergoeding bij huurbemiddeling bijvoorbeeld een maand huur zou zijn, dan zal de btw daar moeten worden bijgevoegd bij de aanduiding van het gevraagde tarief.

6° La mention que l'entreprise bénéficie de l'exclusivité ou non et le cas échéant la durée de celle-ci

Il est souvent prévu qu'il s'agit d'un contrat d'intermédiaire exclusif. Vu qu'il est lourd de conséquences, le caractère exclusif de la mission doit être porté clairement à l'attention du consommateur. En effet, le consommateur perd dans une large mesure son pouvoir de disposition du bien immobilier pendant la durée du contrat d'intermédiation exclusif.

6° De vermelding of de onderneming al dan niet exclusiviteit geniet en desgevallend de duur hiervan

Vaak wordt bedongen dat het om een exclusieve bemiddeling gaat. Een exclusieve opdracht heeft verregaande gevolgen en moet bijgevolg duidelijk onder de aandacht van de consument gebracht worden. Hierdoor verliest de consument immers in belangrijke mate zijn beschikkingsbevoegdheid over het onroerende goed tijdens de duur van de exclusieve bemiddelingsovereenkomst.

L'exclusivité est ici définie de manière large comme l'interdiction pour le consommateur de charger une autre entreprise de la vente, de l'achat, de la prise ou mise en location du bien immobilier. Cela signifie également qu'il est interdit, dans le chef du consommateur, de demander par exemple à un notaire de chercher d'éventuels candidats. Il est en outre aussi interdit au consommateur de vendre, acheter, prendre ou donner en location lui-même ; le consommateur doit renvoyer toutes les personnes intéressées à l'intermédiaire immobilier.

Exclusiviteit wordt hierbij op een ruime wijze gedefinieerd als het verbod voor de consument om een andere onderneming te gelasten met de (ver)koop of de (ver)huur van het onroerend goed. Dit betekent dus eveneens dat het verboden is in hoofde van de consument om bijvoorbeeld een notaris te vragen om uit te kijken naar eventuele kandidaten. Het is de consument daarnaast tevens verboden het onroerend goed zelf te (ver)kopen of te (ver)huren en de consument dient daarbij alle belangstellenden door te verwijzen naar de vastgoedbemiddelaar.

Le contrat doit donc stipuler clairement s'il s'agit ou non d'une mission d'intermédiation exclusive. Le cas échéant, la durée de cette exclusivité doit aussi être précisée. Par exemple, il est possible de convenir que l'exclusivité s'applique pendant les trois premiers mois puis que l'intermédiation soit non exclusive au cours des trois mois suivants.

In de overeenkomst moet dus duidelijk worden bepaald of het al dan niet om een exclusieve bemiddelingsopdracht gaat. Ook moet desgevallend de duur van deze exclusiviteit worden verduidelijkt. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er gedurende de eerste drie maanden exclusiviteit geldt, en dat de volgende drie maanden er een niet-exclusieve bemiddeling overeengekomen wordt.

7° La durée du contrat

7° De duur van de overeenkomst

La durée d'un contrat d'intermédiation immobilière constitue une donnée essentielle du contrat. Pour cette raison, il convient tout d'abord de préciser clairement s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée ou à durée indéterminée.

De duur van een vastgoedbemiddelingsovereenkomst is een essentieel gegeven van de overeenkomst. Om die reden dient vooreerst duidelijk aangegeven te worden of het gaat om een overeenkomst van bepaalde dan wel van onbepaalde duur.

Dans le cas d'un contrat à durée déterminée, le consommateur doit savoir combien de temps il est lié par le contrat ; dans le cas d'un contrat à durée indéterminée, le délai de préavis pour

In het geval van een overeenkomst van bepaalde duur, dient de consument te weten hoelang hij gebonden is door de overeenkomst; in het geval van een onbepaalde duur is de opzegtermijn om de

résilier le contrat constitue la donnée la plus importante.

C'est surtout l'exclusivité, au titre de laquelle le propriétaire s'interdit de vendre lui-même le bien, qui comporte une sérieuse atteinte au droit de disposition du propriétaire. Pour cette raison, il est expressément stipulé que, si un contrat d'intermédiation exclusif est signé, celui-ci ne peut pas durer plus de six mois.

overeenkomst op te zeggen het belangrijkste gegeven.

Vooral de exclusiviteit waarbij het de eigenaar zelf verboden wordt om het goed te verkopen houdt een ernstige aantasting van het beschikkingsrecht van de eigenaar in. Om die reden wordt uitdrukkelijk bepaald dat indien een exclusieve bemiddeling overeengekomen wordt, een dergelijke overeenkomst niet langer mag duren dan zes maanden.

8° Le délai de résiliation en cas de contrat à durée indéterminée

Dans le cas des contrats à durée indéterminée, les parties doivent bénéficier d'un délai de préavis raisonnable pour résilier le contrat. Pour les contrats d'intermédiation immobilière, ce délai est fixé à deux mois maximum. Il s'agit ici d'une nouvelle exigence : un tel délai maximum de préavis n'était pas fixé pour des contrats à durée indéterminée dans l'arrêté royal du 12 janvier 2007.

8° De opzegtermijn bij overeenkomsten van onbepaalde duur

Bij overeenkomsten van onbepaalde duur moeten partijen een redelijke opzegtermijn verleend worden om de overeenkomst op te zeggen. Deze wordt voor de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten op maximum twee maanden vastgelegd. Dit is een nieuw vereiste: in het koninklijk besluit van 12 januari 2007 werd de maximale opzegtermijn bij overeenkomsten van onbepaalde duur niet vastgelegd.

9° Le cas échéant, la clause de reconduction ou de renouvellement tacite en cas de contrat à durée déterminée

Le délai endéans lequel le consommateur peut s'opposer à la reconduction tacite des contrats à durée déterminée constitue le premier aspect des clauses de reconduction tacite : le consommateur doit pouvoir décider en connaissance de cause de poursuivre ou non un contrat d'intermédiation déterminé. À cet égard, un délai d'un mois avant l'échéance est jugé raisonnable pour s'opposer à la reconduction tacite.

9° Desgevallend, het beding tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing in overeenkomsten van bepaalde duur

Een eerste aspect bij bedingen tot stilzwijgende verlenging in overeenkomsten van bepaalde duur is de uiterste termijn waarbinnen de consument zich kan verzetten tegen de stilzwijgende verlenging: de consument moet met kennis van zaken kunnen beslissen of hij een bepaalde bemiddelingsovereenkomst al dan niet verder wil zetten. Een maand voor de afloop van de bepaalde duur om zich te verzetten tegen een stilzwijgende verlenging wordt in dat opzicht redelijk geacht.

Comme le permet l'article VI.91 du CDE, l'article 2, alinéa 2, 9°, du présent arrêté royal introduit un régime spécifique de fond pour les clauses de reconduction tacite, après le premier renouvellement du contrat : si le contrat à durée déterminée a été conclu pour une durée de trois mois ou moins, le délai de préavis pour résilier le contrat sans indemnité est d'un mois maximum, s'il s'agit d'un contrat de plus de trois mois, ce délai passe à deux mois maximum.

Zoals artikel VI.91 van het WER dit toelaat, voert artikel 2, tweede lid, 9°, van dit koninklijk besluit een specifieke inhoudelijke regeling in voor bedingen tot stilzwijgende verlenging, na de eerste vernieuwing van de overeenkomst: werd de overeenkomst van bepaalde duur aangegaan drie maanden of minder, dan is de kosteloze opzegtermijn om de overeenkomst op te zeggen maximaal één maand, gaat het om een overeenkomst van meer dan drie maanden, dan gaat deze termijn naar twee maanden maximum.

Dans la mesure où cette dérogation ne vise pas les exigences de forme prévues par l'article VI.91 du CDE, celles-ci restent d'application.

Aangezien deze afwijking geen betrekking heeft op de vormvereisten voorzien door artikel VI.91 van het WER, blijven deze van toepassing.

Non seulement la reconduction en vertu d'une clause de reconduction tacite, mais aussi le renouvellement, sont visés dans cette disposition. Le « renouvellement » désigne alors la reconduction de fait du contrat, découlant des comportements des parties. Cette hypothèse a été ajoutée consécutivement à l'avis de la Commission des clauses abusives sur l'arrêté royal initial du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers (voir CCA 21, 22 novembre 2006, avis sur un projet d'arrêté royal relatif aux conditions des agents immobiliers dans les contrats d'intermédiaires, entre autres disponible sur le site web du SPF Économie).

Niet enkel de verlenging krachtens een beding tot stilzwijgende verlenging, maar ook de vernieuwing wordt beoogd in deze bepaling. "Vernieuwing" duidt dan op de feitelijke verlenging van het contract, volgend uit de gedragingen van de partijen. Deze hypothese werd toegevoegd naar aanleiding van het advies van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen op het oorspronkelijke koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars (zie COB 21, 22 november 2006, advies op een ontwerp van koninklijk besluit betreffende de voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten van bemiddeling, o.m. te raadplegen via de website van de FOD Economie).

10° La manière dont l'entreprise informe le consommateur de l'exécution de la mission

L'entreprise doit informer le consommateur au moins une fois par mois sur un support durable quant à l'état d'avancement de la mission d'intermédiation : combien de parties intéressées y a-t-il eu, combien de visites ont-elles été faites, quelles ont été les principales réactions et remarques ? De cette manière, le consommateur peut exercer un certain contrôle de la façon dont l'entreprise s'acquitte de sa tâche. S'il devait s'avérer, sur la base des rapports, que l'entreprise n'a pas fait les efforts nécessaires pour trouver un candidat, le rapport périodique peut constituer une indication démontrant une exécution défaillante de la mission par l'entreprise. Comme l'ont remarqué la Commission consultative spéciale Clauses abusive et le Conseil Supérieur des Indépendants et des PME dans leurs avis, le devoir de rapportage porte uniquement sur les efforts effectués, indépendamment du résultat atteint réellement. En effet, il est tout à fait possible que l'intermédiaire immobilier ait fait tous les efforts utiles et nécessaires et que, malgré cela, il n'ait pas pu remplir sa mission. Tel est notamment le cas lorsque le bien ne suscite pas d'intérêt de la part d'acheteurs ou de locataires potentiels.

Par rapport à l'arrêté royal du 12 janvier 2007, l'entreprise doit désormais aussi effectuer ce rapportage sur un support durable, de sorte que l'entreprise fournisse une preuve matérielle de ce rapportage et de son contenu.

10° De wijze waarop de onderneming de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht

De onderneming dient de consument minstens eenmaal per maand op een duurzame drager te informeren over de stand van zaken van de bemiddelingsopdracht: hoeveel geïnteresseerden waren er, hoeveel bezoeken werden er afgelegd, wat waren de belangrijkste reacties en opmerkingen? De consument kan op die manier een zekere controle uitoefenen op de wijze waarop de onderneming zich van zijn taak kwijt. Indien aan de hand van deze rapporteringsverplichting zou blijken dat de onderneming niet de nodige inspanningen heeft gedaan om een kandidaat te vinden kan het periodiek rapport een aanwijzing vormen om een gebrekkige uitvoering van de opdracht van de onderneming aan te tonen. Zoals dit is opgemerkt in de adviezen van de Bijzondere raadgevende commissie Onrechtmatige Bedingen en van de Hoge Raad voor Zelfstandigen en KMO, heeft de rapporteringsplicht enkel betrekking op de gemaakte inspanningen, los van het daadwerkelijk bereikte resultaat. Het is perfect mogelijk dat de vastgoedbemiddelaar alle nuttige en noodzakelijke inspanningen heeft verricht en dat desondanks, hij zijn opdracht niet heeft kunnen vervullen. Dit is met name het geval wanneer het goed geen interesse opwekt bij kandidaat-kopers of -huurders.

In vergelijking met het koninklijk besluit van 12 januari 2007 wordt de onderneming nu verplicht om per duurzame drager deze rapportering te verrichten, zodat de onderneming een vast bewijs levert van deze rapportering en van de inhoud ervan.

11° Offre « conditionnelle »

Souvent, le candidat acquéreur conditionne son accord à l'obtention d'un financement (condition suspensive de l'obtention d'un crédit). Il peut également y avoir une condition résolutoire qui précise dans quel cas l'acquéreur ne serait plus lié contractuellement. Afin de préciser que les deux hypothèses relèvent de cette disposition, la formulation de cette disposition, telle que rédigée dans l'arrêté royal du 12 janvier 2007, a été complétée.

Il s'agit ici de conditions non imputables au candidat acquéreur ou locataire (suspensives ou résolutoires), à la suite desquelles le contrat final portant sur le bien immobilier n'est pas signé et à la suite desquelles aucun tarif ne doit être payé à l'entreprise. Par contre, si la vente, l'achat, la mise ou la prise en location n'a pas lieu en raison de la volonté des parties, mais en raison d'une inexécution imputable à l'une des parties ou en raison d'une clause résolutoire expresse, le droit au tarif dans le chef de l'entreprise n'est pas rendu caduc, sauf si l'absence de vente, d'achat, de prise en location ou de mise en location s'avérait être de la faute de cette dernière.

Comme il a été précisé plus haut, les coûts pour les attestations qui ne concernent pas la mission d'intermédiation en soi restent dus.

12° Réalisation de la mission : offre valide sur support durable

11° "Voorwaardelijk" bod

Vaak laat de kandidaat-verkrijger zijn akkoord afhangen van het bekomen van een financiering (opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet). Er kan ook een ontbindende voorwaarde voorkomen, waarin bepaald wordt in welk geval de verkrijger niet langer contractueel verbonden zou zijn. Om duidelijk te maken dat de twee hypotheses onder deze bepaling vallen, werd de formulering van deze bepaling zoals in het koninklijk besluit van 12 januari 2007 geredigeerd, aangevuld.

Het gaat hier om aan de kandidaat verkrijger of huurder niet-toerekenbare (opschortende of ontbindende) voorwaarden, waardoor de uiteindelijke overeenkomst niet plaatsvindt en er ook geen tarief moet betaald worden aan de onderneming. Indien daarentegen de (ver)koop of (ver)huur niet plaatsvindt door de wil van de partijen, maar door een toerekenbare wanprestatie in hoofde van één van de partijen of omwille van een uitdrukkelijk ontbindend beding bij wanprestatie, doet dit het recht op tarief in hoofde van de onderneming niet vervallen, behoudens wanneer deze zelf fout zou treffen aan het niet plaatsvinden van dit laatste.

Zoals reeds hoger verduidelijkt, blijven de kosten voor de attesten, die losstaan van de bemiddelingsopdracht zelf, wel verschuldigd.

12° Verwezenlijking opdracht: geldig bod per duurzame drager

Cette disposition reprend ce qui est prévu par l'article 2, 5°, de l'arrêté royal du 12 janvier 2007. Dans le présent arrêté royal, au lieu de la formulation « un écrit », c'est la formulation « un support durable » qui est utilisée, en raison de la numérisation.

Deze bepaling herneemt wat is voorzien in artikel 2, 5°, van het koninklijk besluit van 12 januari 2007. In plaats van de term "geschrift" wordt in dit koninklijk besluit, gelet op de digitalisering, de term "duurzame drager" op algemene wijze gebruikt.

13° Assimilation à la réalisation de la mission : preuve du candidat apporté par l'entreprise

13° Gelijkstelling met de verwezenlijking van de opdracht: bewijs van de door de onderneming aangebrachte kandidaat

Si un candidat acquéreur, un candidat vendeur, un candidat bailleur ou un candidat preneur conclut un contrat directement avec le consommateur, en dehors de l'entreprise, l'entreprise a droit au tarif prévu dans le contrat d'intermédiation lorsqu'elle peut démontrer que ce candidat a été apporté par elle pour autant que le contrat le prévoie.

Sluit een kandidaat-(ver)koper of –(ver)huurder rechtstreeks een overeenkomst met de consument, buiten de onderneming om, dan heeft de onderneming recht op het tarief, voorzien in de bemiddelingsovereenkomst, indien zij kan aantonen dat deze kandidaat door haar was aangebracht en voor zoverre dit voorzien is in de overeenkomst.

Pour ce faire, l'entreprise doit prouver qu'elle a fourni des « informations précises et individuelles » au candidat concerné. Par conséquent, les notions d'« informations précises et individuelles » sont essentielles pour vérifier si l'entreprise a rempli son rôle d'intermédiaire.

Om dit te doen, moet de onderneming bewijzen dat zij "precieze en individuele informatie" aan de betrokken kandidaat had verschaft. De begrippen "precieze en individuele informatie" zijn dan ook essentieel in het nagaan of de onderneming haar bemiddelingsrol heeft vervuld.

Par informations « précises », on entend des informations supplémentaires par rapport aux informations « générales » qui figurent sur le site web, dans les prospectus ou dans les annonces. Par informations « individuelles », on entend des informations données à une personne spécifique : cela signifie, en soi, qu'il doit être au moins possible de démontrer qu'il y a eu un contact individuel avec l'entreprise, au cours duquel l'intéressé a

"Precieze" informatie, wil zeggen dat het om meer gaat dan "algemene", op de website of in folders of advertenties terug te vinden informatie. "Individuele" informatie betekent aan een welbepaalde persoon gegeven informatie: dit betekent op zich dat minstens moet kunnen worden aangetoond dat er een individueel contact is geweest met de onderneming, waarbij de geïnteresseerde om meer informatie vroeg dan wat er in de reclame, in de folders of via de website van

demandé des informations supplémentaires par rapport à celles dont il avait pris connaissance via la publicité, les prospectus ou le site web de l'entreprise. Il doit être possible de démontrer l'intérêt concret d'un candidat en particulier. Il va de soi que cette appréciation devra être réalisée au cas par cas et qu'il appartiendra *in fine* aux cours et tribunaux de se prononcer.

de onderneming te weten te komen was. Er moet kunnen worden aangetoond dat er een concrete interesse was van een bepaalde kandidaat. Het spreekt voor zich dat het hier om een beoordeling geval per geval gaat en dat het *in fine* aan de hoven en rechtbanken toe zal behoren zich hierover uit te spreken.

14° Assimilation à la réalisation de la mission : liste des candidats apportés

14° Gelijkstelling met de verwezenlijking van de opdracht: lijst met de aangebrachte kandidaten

Lorsque la mission d'intermédiation n'a pas donné lieu à la conclusion d'un contrat entre le consommateur et un candidat vendeur, acheteur, bailleur ou locataire et que le contrat d'intermédiaire prévoit que l'entreprise a droit à une rémunération pour les contrats conclus par le consommateur après la fin de celui-ci, l'entreprise doit communiquer au consommateur une liste de candidats qui ont manifesté un intérêt particulier. S'il s'agit de candidats auxquels l'entreprise a fourni des « informations précises et individuelles » et si l'entreprise peut dès lors démontrer qu'elle a apporté ces candidats, elle a alors droit à une rémunération si le contrat d'intermédiaire prévoit que l'entreprise a droit à une rémunération pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire.

Wanneer de bemiddelingsopdracht niet heeft geleid tot het sluiten van een overeenkomst tussen de consument en een kandidaat verkoper, koper, verhuurder of huurder, en de bemiddelingsovereenkomst voorziet dat de onderneming recht heeft op een beloning voor de overeenkomsten gesloten door de consument na het einde ervan, moet de onderneming aan de consument een lijst met kandidaten die specifieke interesse toonden verstrekken. Indien het gaat om kandidaten aan wie de onderneming "precieze en individuele informatie" heeft verschaft en indien de onderneming dus kan aantonen dat zij die kandidaten heeft aangebracht, dan heeft zij ook recht op een vergoeding indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de onderneming recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst.

Vu que cette liste doit être établie à la fin du contrat d'intermédiaire, elle doit être fournie le plus rapidement possible au consommateur. L'arrêté royal du 12

Aangezien deze lijst aan het eind van de bemiddelingsopdracht moet worden opgemaakt, dient deze zo spoedig mogelijk aan de consument te worden bezorgd. Het

janvier 2007 prévoyait un délai de sept jours ouvrables. Il n'y a aucune raison d'y déroger.

koninklijk besluit van 12 januari 2007 voorzag hiertoe in een termijn van zeven werkdagen. Er is geen reden om hiervan af te wijken.

Il va de soi que l'obligation pour le consommateur de payer une rémunération à l'entreprise s'il a conclu un contrat avec une personne présente sur la liste des candidats apportés par celle-ci ne peut pas être valable de manière illimitée dans le temps. Pour cette raison, l'entreprise ne pourra plus faire valoir de droit à rémunération si un contrat a été conclu plus de six mois après la fin de la mission de l'entreprise.

Het spreekt voor zich dat de verplichting voor de consument om een vergoeding te betalen aan de onderneming indien hij een overeenkomst heeft gesloten met een persoon op deze lijst met aangebrachte kandidaten niet onbeperkt in de tijd kan gelden. Om die reden zal de onderneming geen recht meer kunnen doen gelden op vergoeding indien een overeenkomst zou zijn gesloten meer dan zes maanden na de beëindiging van de opdracht van de onderneming.

D'un autre côté, il faut éviter que cette disposition soit contournée en faisant appel à un tiers, qui aurait reçu les informations précises et individuelles par le biais d'une personne reprise dans la liste. Dès lors, il est également prévu que l'indemnité sera due à l'entreprise si le contrat est conclu avec un tiers qui est dans une relation telle avec une personne présente dans la liste des personnes à qui l'entreprise a donné une information précise et individuelle, qu'il est raisonnable d'admettre que ce tiers disposait de cette information.

Anderzijds moet ook worden vermeden dat het tarief zou worden ontweken doordat een beroep zou worden gedaan op een derde die precieze en individuele informatie via een persoon die op de lijst is opgenomen zou ontvangen hebben. Om die reden is er eveneens voorzien dat de vergoeding ook verschuldigd is aan de onderneming indien de overeenkomst gesloten wordt met een derde die in een zodanige verhouding met een persoon op de lijst staat van personen aan wie de onderneming precieze en individuele informatie gegeven heeft, dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat deze derde over deze informatie beschikte.

15° Clause de résiliation

15° Opzegbeding

À l'article 2, alinéa 2, 15°, les clauses de résiliation sont définies comme des clauses « qui donnent la faculté au consommateur de mettre fin pour l'avenir au contrat d'intermédiation par volonté unilatérale sans qu'un quelconque motif soit exigé ».

In artikel 2, tweede lid, 15°, worden opzegbedingen gedefinieerd als zijnde "bedingen die de consument de bevoegdheid toekennen om de bemiddelingsovereenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te

beëindigen zonder dat enige motivering vereist is".

Il est également prévu que, dans le cas où une indemnité de rupture est prévue, celle-ci ne peut excéder cinquante pour cent du tarif de l'entreprise, visé au 5°, pendant les trois premiers mois qui suivent la conclusion du contrat et vingt-cinq pour cent du tarif de l'entreprise, visé au 5°, après les trois premiers mois qui suivent la conclusion du contrat et ce, dans les deux cas, à condition que le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation, ne soit pas vendu ou loué dans les six mois qui suivent la résiliation. Dans la mesure où le délai de préavis est de maximum deux mois dans le cas des contrats à durée indéterminée et que la prolongation ou le renouvellement des contrats à durée déterminée est soumis à un délai de maximum un ou deux mois, l'indemnité de rupture n'a de sens que durant la durée initiale des contrats à durée déterminée.

Er wordt eveneens bepaald dat, in geval een opzegvergoeding wordt voorzien, deze niet meer mag bedragen dan vijftig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, gedurende de drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst en vijfentwintig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, na de drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst, dit in beide gevallen, op voorwaarde dat het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet wordt verkocht of verhuurd binnen de zes maanden na de opzegging. In de mate de opzegtermijn maximum twee maanden bedraagt in het geval van overeenkomsten van onbepaalde duur en de verlenging of vernieuwing van overeenkomsten van bepaalde duur onderworpen wordt aan een termijn van maximum één of twee maanden, heeft de opzegvergoeding enkel zin gedurende de initiële duur van overeenkomsten van bepaalde duur.

Un consommateur qui résilie un contrat d'intermédiation de durée déterminée durant la période initiale de ce contrat sans indication d'un motif quelconque, sera donc tenu au paiement d'une indemnité de rupture d'au maximum cinquante pour cent du tarif de l'entreprise.

Een consument die een bemiddelingsovereenkomst van een bepaalde duur gedurende de initiële duur van deze overeenkomst zonder opgave van enige reden opzegt, zal dus gehouden zijn tot het betalen van een opzegvergoeding van maximaal vijftig procent van het tarief van de onderneming.

L'entreprise peut également transmettre une liste des personnes auxquelles elle a donné une information précise et individuelle dans le cas d'une résiliation de la mission d'intermédiation par le consommateur. Dans le cas où le bien immobilier est vendu ou mis en location

Ook bij een opzeg door de consument van de bemiddelingsopdracht kan de onderneming een lijst opmaken van de personen aan wie precieze en individuele informatie werd verschaft. Wordt het onroerend goed tot zes maanden na het einde van de bemiddelingsopdracht

dans les six mois de la fin de la mission d'intermédiation, l'hypothèse de l'article 2, alinéa 2, 14°, du présent arrêté royal trouvera à s'appliquer : il s'agit d'un candidat apporté par l'entreprise, et l'entreprise aura dès lors droit à son tarif.

Le présent arrêté royal précise en outre que cette disposition s'applique « sans préjudice de l'application des articles VI.84, § 1er et I.8, 22°, du Code de droit économique ». Il ressort en effet de la jurisprudence de la Cour de justice relative à la directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, qu'un régime légal spécifique déterminé par le législateur national ne peut jamais porter préjudice à l'appréciation souveraine, par le juge, du caractère abusif d'une (combinaison de) clauses (voir CJUE, arrêt du 21 janvier 2015, affaires jointes C-482/13, C-484/13, C-485/13 et C-487/13, *Unicaja Banco, SA contre José Hidalgo Rueda e.a. et Caixabank SA/Manuel María Rueda Ledesma e.a.*, ECLI:EU:C:2015:21, voir en particulier les points 39 à 41.)

verkocht of verhuurd, dan geldt opnieuw de hypothese van artikel 2, tweede lid, 14°, van dit koninklijk besluit: het gaat om een door de onderneming aangebrachte kandidaat, waardoor de onderneming dus recht heeft op haar tarief.

Dit koninklijk besluit verduidelijkt bovendien dat deze bepaling geldt, "onverminderd de toepassing van de artikelen VI.84, § 1 en I.8, 22°, van het Wetboek van economisch recht". Zoals blijkt uit de rechtspraak van het Hof van Justitie inzake de Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, mag een door de nationale wetgever vastgestelde specifieke wettelijke regeling nooit afbreuk doen aan de soevereine beoordeling door de rechter van het oneerlijk karakter van een (combinatie van) bedingen (zie HvJ, arrest van 21 januari 2015, gevoegde zaken C-482/13, C-484/13, C-485/13 en C-487/13, *Unicaja Banco, SA tegen José Hidalgo Rueda e.a. en Caixabank SA tegen Manuel María Rueda Ledesma e.a.*, ECLI:EU:C:2015:21, zie in het bijzonder de punten 39 tot 41.)

16° Clause pénale

L'article 2, alinéa 2, 16°, du présent arrêté royal prévoit que le non-respect de l'exclusivité doit être considéré comme une inexécution contractuelle pour laquelle une clause pénale peut, le cas échéant, être prévue contractuellement. L'exclusivité est définie à l'article 2, alinéa 2, 6°, du présent arrêté comme étant l'interdiction dans le chef du consommateur de confier une mission d'intermédiation à une autre entreprise ni

16° Schadebeding

Artikel 2, tweede lid, 16°, van dit koninklijk besluit bepaalt dat het miskennen van de exclusiviteit als een contractuele wanprestatie moet worden beschouwd, waarvoor desgevallend een schadebeding contractueel bedongen kan worden. De exclusiviteit wordt in artikel 2, tweede lid, 6°, van dit besluit gedefinieerd als zijnde het verbod voor de consument om een bemiddelingsopdracht toe te vertrouwen aan een andere onderneming, noch zelf het

d'acheter, vendre, louer ou donner en location lui-même le bien immobilier.

L'indemnité convenue dans une clause pénale doit raisonnablement correspondre au dommage potentiel que l'entreprise subirait au cas où l'exclusivité ne serait pas respectée. Comme indiqué dans l'avis n° 13 de la Commission Clauses abusives du 3 juin 2004, « Recommandations relatives aux conditions générales des agents immobiliers dans les contrats d'intermédiaire de vente », il s'agit de la « perte d'une chance », à savoir la perte d'une chance de la réalisation d'une vente, d'un achat, d'une mise en location ou d'une prise en location, et dès lors d'une chance d'obtenir le paiement du tarif convenu.

Cette perte de chance est fixée dans le présent arrêté royal à septante-cinq pour cent du tarif forfaitaire, sans préjudice de la compétence souveraine du juge sur la base de l'article VI.83, 24°, du CDE. Ceci correspond à ce qui était prévu par l'arrêté royal du 12 janvier 2007.

onroerend goed te kopen, verkopen, huren of verhuren.

De bedongen schadevergoeding bij een schadebeding moet redelijk overeenstemmen met de potentiële schade die de onderneming zou lijden voor het geval de exclusiviteit wordt miskend. Zoals in het advies nr. 13 van de Commissie Onrechtmatige Bedingen van 3 juni 2004, "Aanbevelingen over de algemene voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten tot verkoopbemiddeling", naar voor kwam, gaat het hierbij om een "verlies van een kans", met name het verlies van de kans op realisatie van de (ver)koop/(ver)huur, en bijgevolg van een kans op het bekomen van de betaling van het overeengekomen tarief.

Dit verlies van een kans wordt in dit koninklijk besluit op vijfenzeventig procent van het tarief forfaitair vastgelegd, onverminderd de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de rechter op basis van artikel VI.83, 24°, van het WER. Dit stemt overeen met wat was voorzien in het koninklijk besluit van 12 januari 2007.

Article 3

L'article 3 précise le caractère impératif de ce régime sectoriel spécifique : toute limitation des droits contractuels accordés au consommateur est interdite et nulle, comme le prévoit de manière générale l'article VI.84, § 1er, du CDE.

Artikel 3

Artikel 3 verduidelijkt het dwingendrechtelijk karakter van deze specifieke sectorale regeling: iedere beperking van de bij dit koninklijk besluit aan de consument toegekende contractuele rechten, is verboden en nietig, zoals in het algemeen ook bepaald is in artikel VI.84, § 1, van het WER.

La disposition sur la nullité partielle d'une clause abusive, et la précision que le consommateur ne peut renoncer au bénéfice des droits qui lui sont conférés par le présent arrêté (caractère impératif), sont également reprises de l'article VI.84, § 1er, du CDE.

Ook de bepaling inzake de partiële nietigheid van een onrechtmatig beding, en de verduidelijking dat de consument geen afstand kan doen van de rechten die hem bij dit besluit worden toegekend (dwingendrechtelijk karakter), worden in deze bepaling ook overgenomen van artikel VI.84, § 1, van het WER.

Article 4

Artikel 4

Cette disposition abroge l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers.

Deze bepaling heft het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars op.

Article 5

Artikel 5

Afin d'accorder aux entreprises le temps nécessaire pour s'adapter à cette nouvelle règlementation, une période transitoire de trois mois est prévue.

Teneinde de ondernemingen de nodige tijd te geven om zich aan te passen aan deze nieuwe regelgeving, wordt in een overgangstermijn van drie maanden voorzien.

Article 6

Artikel 6

Cet article ne demande pas de commentaire particulier.

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Nous avons l'honneur d'être,
Sire,
de Votre Majesté,
les très respectueux et très fidèles serviteurs,

Wij hebben de eer te zijn,
Sire,
van Uwe Majesteit,
de zeer eerbiedwaardige en zeer getrouwe dienaars,

Le Ministre de l'Economie,

De Minister van Economie,

Pierre-Yves DERMAGNE

Le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants et des PME,

De Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's,

David CLARINVAL

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

Vincent VAN QUICKENBORNE

La Secrétaire d'État à la Protection des consommateurs,

De Staatssecretaris voor Consumentenbescherming,

Alexia BERTRAND