

Cour d'appel Mons, 16^e ch., 29 juin 2017

2016/RG/833

Siège : Mme. M. De Sutter, conseiller f.f. président
Plaid. : Mes. M. Paret, loco J.-J. Vandenbroucke et Ph. D'Halluin

Agent immobilier - A.R. du 12 janvier 2007 – Contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire – Droit à l'indemnité – Envoi de la liste des clients – Délai
Vastgoedagent – K.B. 12 januari 2007 - Overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst – Recht op vergoeding – Toezenden van klantenlijst - Termijn

L'A.R. du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers énonce en son article 2.7 que si le contrat d'intermédiaire prévoit que l'agent immobilier a droit à une indemnité pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire, cela n'est possible qu'à la condition que l'agent immobilier ait donné à l'autre partie à ces contrats une information précise et individuelle. Le contrat d'intermédiaire stipule que l'agent immobilier transmet au consommateur dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiaire, la liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle.

L'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celles-ci telle qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation.

L'agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat est conclu par le consommateur dans les six mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire.

Le respect du délai de sept jours ouvrables pour l'envoi de la liste de ses clients par l'agent immobilier, qui a pour but de protéger le consommateur, est dès lors une condition du droit de l'agent immobilier de percevoir une rémunération pour une vente conclue après l'expiration du contrat.

Het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars stelt in zijn artikel 2.7 dat, indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, dit enkel mogelijk is op voorwaarde dat de vastgoedmakelaar aan de wederpartij bij die overeenkomsten precieze en individuele informatie heeft verschaft. De bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd.

De vergoeding is alleen verschuldigd wanneer de consument de overeenkomst sluit met één van deze personen of met personen die met deze personen in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikken.

De vastgoedmakelaar heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst.

Het in acht nemen van de termijn van zeven werkdagen voor het toezenden van de klantenlijst door de vastgoedagent, dat tot doel heeft de consument te beschermen, is dan ook een voorwaarde voor het recht van de vastgoedagent om een vergoeding te innen voor een verkoop die wordt afgesloten na afloop van de overeenkomst.

(SPRL La Cominoise c. V M)

[...]

II. Antécédents et objet actuel du litige

Le litige est relatif à l'exécution d'une mission exclusive de vente d'immeuble, qui a été confiée à la SPRL LA COMINOISE par Monsieur V.M., aux termes d'un contrat signé le 6 février 2013.

Le 5 juin 2015, la SPRL LA COMINOISE a cité à comparaître devant le premier juge, Monsieur V.M. afin d'obtenir sa condamnation à lui payer la somme de 5.626,50 euros outre les intérêts moratoires au taux légal à dater du 24 janvier 2014.

Le jugement entrepris a débouté la demanderesse de son action.

L'appel vise à entendre dire la demande originaire entièrement fondée.

III. Fondement de l'appel

Le 6 février 2013, les parties ont signé un contrat par lequel l'intimé a confié à l'appelante une « mission de vente exclusive de recherche d'un acquéreur pour son bien situé 13, à 7783 à Le Bizet ».

L'article 3 du contrat intitulé « caractère exclusif de la mission » stipule que pour l'exécution de sa mission, l'agent bénéficiera d'une exclusivité et sera la seule agence autorisée à rechercher un acquéreur.

L'article 4 prévoit que le contrat est conclu pour une durée déterminée de six mois prenant court à dater du 6 février 2013 et expirant le 5 août 2013, et que sauf renonciation notifiée par courrier recommandé à l'autre partie un mois avant cette échéance, le contrat sera prolongé tacitement pour une durée indéterminée.

La mission confiée à l'appelant n'était exclusive que jusqu'au 5 août 2013 dès lors qu'il avait été convenu à titre de convention spéciale (article 11) qu'à dater du 6 août 2013, l'intimé était autorisé à rechercher un acquéreur pour son bien mais qu'il s'interdisait toutefois de traiter avec une autre agence pendant toute la période du contrat.

Le 7 juin 2013, l'appelante a reçu de Monsieur Tony WADOUX et Madame Samia OLIVIER une offre d'acquérir le bien, sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire de 160.000 euro (pièce 8). Le prêt ayant été refusé, la vente n'a pas été réalisée.

Le 18 juin 2013, l'appelante a adressé à l'intimé, un courrier ainsi rédigé :

Par la présente, nous attestons prendre note de votre souhait de résiliation de notre mission exclusive de vente.

Celle-ci prendra donc fin après le délai d'un mois de préavis, soit au 14 juillet 2013.

Comme convenu dans notre mission exclusive de vente, nous vous enverrons à cette date la liste des clients ayant visité votre bien.

Sachez que nous continuerons à tout mettre en œuvre pour la vente de votre bien jusqu'au délai prévu et nous restons bien sûr à votre disposition pour toute question relative à l'immobilier...

L'appelante affirme avoir ensuite adressé à l'intimé, le 24 juin 2013, un courrier rédigé comme suit :

Suite à notre conversation téléphonique, je vous adresse la présente en avenant à notre courrier du 18 juin 2013 confirmant la résiliation de l'exclusivité de l'agence.

Dans ce sens, le 14 juillet 2013, la mission de vente se prolongera en mission simple de vente et ce, aux mêmes conditions que celles définies dans la mission de vente signée initialement en date du 6 février 2013.

L'intimé conteste avoir reçu ce courrier.

Le 15 novembre 2013, l'appelante a adressé un courriel à l'intimé rédigé comme suit :

Ayant appris la vente de l'immeuble et par formalité, nous vous invitons à trouver la liste de clients de l'agence en pièce jointe.

Merci de nous tenir informer si le client se trouve ou non dans la liste (pièce 11).

L'appelante affirme sans être contredite sur ce point que l'immeuble litigieux a été vendu par l'intimé le 11 octobre 2013 à Monsieur T.W. et Madame S. O.

Elle expose qu'elle a appris le 17 décembre 2013 que Monsieur T. W. et Madame S. O. étaient les acquéreurs du bien, de sorte qu'elle sollicite le paiement de sa rémunération en application de l'article 5.2. et subsidiairement 5.3. du contrat.

1. L'article 5.2. vise l'hypothèse dans laquelle un compromis de vente est signé avec un acquéreur trouvé par l'agent , pendant la période d'exécution du contrat, et précise que la rémunération n'est pas due si la vente n'est pas finalisée.

L'intimé soutient qu'au moment de la vente, le contrat était résilié depuis le 14 juillet 2013, ce qui résulte du courrier du 18 juin 2013 que l'appelante lui a adressé , de sorte que l'article 5.2. du contrat n'est pas applicable en l'espèce.

Il affirme qu'il n'a jamais reçu le courrier daté du 24 juin 2013.

L'appelante ne démontre pas que postérieurement à l'envoi du courrier du 18 juin 2013, les volontés des parties se sont rencontrées pour poursuivre le contrat.

Il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve, les faits cotés n'étant pas pertinents quant à ce. En effet, si l'appelante a poursuivi sa mission au-delà du 14 juillet 2013 - ce que , par ailleurs, sa pièce 6 tend à démontrer- , ceci ne suffit pas à prouver que l'intimé avait marqué son accord pour prolonger le contrat au-delà de cette date.

Cette clause ne peut donc pas être appliquée en l'espèce.

2. Aux termes de l'article 5.3. du contrat liant les parties, la rémunération est due à l'agent si, dans les six mois suivant l'expiration du contrat, l'immeuble est vendu à une personne avec laquelle l'agent a été en contact dans le cadre de l'exécution de sa mission.

L'intimé soutient que la demande ne peut être déclarée fondée sur cette base, au motif que l'appelante ne lui a pas envoyé la liste des candidats acquéreurs endéans les sept jours ouvrables à dater de l'expiration du contrat, comme l'exige l'article 5.3. du contrat liant les parties, aux termes duquel l'agent communiquera au commettant le nom des candidats acquéreurs auxquels il a fourni des renseignements précis et individuels, endéans les sept jours ouvrables à dater de l'expiration du contrat.

En l'espèce, cette liste n'a été envoyée que le 15 novembre 2013.

L'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agent immobilier est réglé par l'arrêté royal du 12 janvier 2007.

En son article 2,7°, l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers énonce que si le contrat d'intermédiaire prévoit que l'agent immobilier a droit à une indemnité pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire, cela n'est possible qu'à la condition que l'agent immobilier ait donné à l'autre partie à ces contrats une information précise et individuelle. Le contrat d'intermédiaire stipule que l'agent immobilier transmet au consommateur dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiaire, la liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle.

L'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celles-ci telle qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation.

L'agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat est conclu par le consommateur dans les six mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire.

Il en résulte que le contrat peut prévoir que l'agent immobilier a droit à une indemnité pour les contrats de vente conclus par le client après la fin du contrat, mais pour pouvoir prétendre à cette indemnité, les conditions suivantes doivent être réunies :

- l'agent doit avoir donné au cocontractant de son client une information précise et individuelle ;
- l'agent doit transmettre à son client dans les 7 jours ouvrables suivant la fin du contrat, la liste des personnes à qui il a donné cette information précise et individuelle ;
- l'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celles-ci telle qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation ;
- l'agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat de vente est conclu dans les 6 mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire.

Le respect du délai de sept jours ouvrables pour l'envoi de la liste de ses clients par l'agent immobilier, qui a pour but de protéger le consommateur, est dès lors une condition du droit de l'agent immobilier de percevoir une rémunération pour une vente conclue après l'expiration du

contrat, de sorte qu'en l'espèce cette clause ne peut sortir ses effets (Voyez M. WAHL, La responsabilité professionnelle de l'agent immobilier, in X. , Responsabilités, Traité théorique et pratique, Kluwer, 2009, livre 27.1.,p. 41,n°93 ; M. TORDOIR, L'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers, R.C.D.I., 2009, p.17; L. COLLON, Impact de la (non-) formation de la vente sur la responsabilité et la rémunération de l'agent immobilier, Larcier, 2015, CUP, Volume 161 p.288, n°19 ; A. RIGOLET, Les agents immobiliers, Chroniques notariales, Bruxelles, Larcier, 2016, vol. 63, n°39, p.163 et sv.).

En conséquence, l'appel n'est pas fondé.

[...]