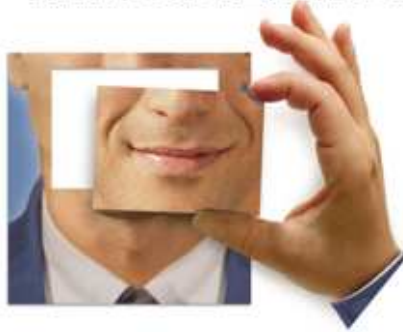


REFLEXIONS IMMOBILIERES



21-11-2008 – FLASH - Négociation immobilière exercée par les notaires

Les élus « Réflexions Immobilières à l'IPI se battent à vos côtés contre la négociation immobilière exercée par les notaires.

Le groupe Réflexions Immobilières a toujours eu à cœur de résoudre la problématique très sensible de l'exercice par les notaires d'activités de négociation immobilière.

C'est ainsi qu'une action en justice fut initiée par le Conseil national de l'IPI à l'initiative des élus de Réflexions Immobilières.

Qu'un représentant de l'Etat puisse en toute impunité exercer une activité commerciale en lien direct avec ses missions officielles est inadmissible d'un point de vue déontologique, mais pas seulement : en première ligne et avec sa réputation de bon père de famille, le notaire qui pratique le courtage immobilier exerce une concurrence déloyale contre les agents immobiliers. D'autant qu'il n'est pas soumis aux mêmes obligations que ces derniers (pas d'assujettissement à la TVA, pas d'obligation de formation...).

C'est lundi prochain, le 24 novembre, que l'affaire sera plaidée à Mons.

Vous trouverez en annexe l'article d'Eric Deffet paru dans le Soir de ce jour à ce sujet.

Merci de soutenir ceux qui vous soutiennent !

Vous trouverez la liste des candidats Réflexions Immobilières ainsi que leur programme sur www.reflexions-immobilières.be

Le notaire peut-il jouer l'agent immobilier ?

LE FONCTIONNAIRE PUBLIC fait du commerce quand il joue les intermédiaires pour une vente, disent les agents immobiliers.

Un notaire a-t-il le droit de vendre une maison ? On nous répondra : c'est son travail, en référence à l'acte authentique qui sanctionne la cession d'un bien immobilier, mais aussi à ses préparatifs juridiques et à la signature préalable d'un compromis de vente. Mais l'étude notariale est aussi souvent le lieu où se joue la négociation commerciale entre vendeur et candidats acquéreurs. La publicité des immeubles y est assurée par voie d'affiches ou de presse ; la visite du bien s'y organise ; les clés y sont mises à disposition des amateurs. Parfois, du personnel est spécialement affecté à cette activité. La pratique est très répandue en Wallonie, et particulièrement en Hainaut.

Pour l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), il y a là clairement un phénomène de concurrence déloyale. Pour deux raisons au moins. A l'inverse des sociétés immobilières, le notaire n'est pas soumis à la TVA. En outre, pour se constituer une clientèle, il profiterait abusivement du monopole que lui réserve l'Etat en matière de transactions immobilières.

Une procédure judiciaire est en cours afin d'obtenir « la cessation de tout acte participant à la négociation de la vente de biens immobiliers ». L'affaire se plaidra lundi prochain devant la cour d'appel de Mons.

L'IPI vise le cas presque caricatural d'un notaire de Feluy qui s'est doté d'un numéro de téléphone propre pour ce pan de ses activités. Mais les agents immobiliers en font une question de principe. Selon eux, il faut interdire à tous les notaires du pays de pratiquer le courtage tel que défini par le Code du commerce : « *Le contrat par lequel un intermédiaire indépendant se charge à titre professionnel de mettre en rapport deux ou plusieurs personnes en vue de leur permettre de conclure entre elles une opération juridique à laquelle il n'est pas lui-même partie.* »

Le dossier évoqué à Mons est donc très sensible. La preuve : la Fédération royale du notariat belge s'est jointe à la cause. Elle récuse le procès qui est fait à la profession : selon elle, rien n'interdit aux notaires de pratiquer la négociation immobilière. Et elle avance un argument de poids : un arrêté royal daté du

14 novembre 2006 et dû à Laurette Onkelinx (PS), alors ministre de la Justice, balise justement l'activité de « médiateur

Pour les notaires, les pratiques mises en cause sont simplement accessoires à la profession principale

immobilier » que peut jouer un notaire, pour éviter les abus. Dès lors que celui-ci agit dans ce nouveau cadre, il n'y a rien à redire.

Entre les deux parties à la cause, on joue évidemment sur les mots. Pour les agents immobiliers, lorsque le notaire se pose en intermédiaire dans la vente d'un bien immobilier, il exerce tout simplement la profession de « commerçant » en appoint de son activité principale. Et cela lui est interdit par la loi, quoi qu'en dise l'arrêté royal de 2006.

Réplique du monde notarial : les pratiques mises en cause sont simplement accessoires à la profession principale. Ce n'en est, dit-il, que le prolongement ; le notaire n'est pas un commerçant. « *Hérésie juridique* », clame en retour l'IPI : la recherche d'un acquéreur n'est pas l'accessoire de l'authentification d'un

acte, c'est souvent devenu son indispensable appoint. Or il faut maintenir une distinction claire entre une pratique commerciale, celle des agents immobiliers, d'une part, et une pratique de fonctionnaire publique, celle des notaires, de l'autre. Et « réaffirmer avec vigueur l'étanchéité totale qui doit présider entre les deux, ce qui est un principe d'ordre public », font encore valoir les agents immobiliers.

Or à quoi assiste-t-on ? Le notaire est payé pour jouer le « médiateur immobilier » : les frais de négociations ou de publicité – désormais à charge exclusive du vendeur – sont intégrés aux frais notariaux (enregistrement, barèmes...). Un mélange des genres auquel l'IPI souhaite que la justice mette un terme. En première instance toutefois, le tribunal de Charleroi n'a pas accédé à cette demande considérée comme non fondée. ■ ERIC DEFFET

