

L'immobilier comme secteur essentiel : la justice a tranché

Immobilier

Charlotte Mikolajczak

Abonnés Publié le 15-02-21 à 15h39 - Mis à jour le 15-02-21 à 17h09

La Justice a donné raison aux courtiers en matière de visites en temps de confinement. Pour Federia, ce jugement vaudra pour d'éventuels confinements à venir.

Les confinements printanier et automnal n'ont pas exigé des courtiers les mêmes règles. Mais les conséquences, au final, ont été assez identiques : un arrêt des visites et, du même coup, des transactions.

Lors du premier confinement, et à l'instar de quantité d'autres professionnels, les agents immobiliers ont été mis à l'arrêt : interdiction de faire des visites (pour les particuliers aussi d'ailleurs) ou de recevoir des clients, et fermeture des agences. S'ils pouvaient continuer à travailler par courrier, mail ou téléphone et s'ils pouvaient rentrer des biens en portefeuille, ils ne pouvaient aller les visiter et en prendre des photos.

Le deuxième confinement a été, en apparence, plus léger. Mais dans les faits, pas vraiment. Et, surtout, il a été d'un illogisme frisant l'aberration.

Au début, les visites de biens immobiliers ont été purement et simplement interdites, rappelle la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique Federia. Ensuite, le 17 novembre, la Ministre de l'Intérieur, Annelies Verlinden, annonce un "assouplissement" en vertu duquel, à la stupeur générale, les candidats acquéreurs et locataires ne pouvaient visiter le bien que si l'agent immobilier, le propriétaire et les occupants attendaient à l'extérieur de l'immeuble !

Véritable non-sens

Cette annonce, qualifiée d'"*abracadabrantique*" par Federia, a décuplé le besoin des représentants des agents immobiliers de se démener pour que soient rétablies les visites. Auprès des cabinets ministériels, d'une part, en Justice de l'autre.

Et cette dernière leur a donné raison. Alors que le Conseil d'État, appelé à la rescousse début novembre, avait rejeté leur demande la jugeant non urgente, le tribunal de Première Instance de Liège y a vu une urgence. Son président a même jugé l'interdiction des visites *"infondée"* et *"discriminatoire"*.

Dans les faits, et Federia le reconnaît, ce jugement n'a pas eu une portée très importante. *"L'action en référé auprès du Président du Tribunal de Première Instance de Liège a été introduite fin décembre. L'audience et les plaidoiries se sont tenues le 26 janvier"*, raconte Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia. *"Le 10 février, nous avons reçu l'Ordonnance qui autorisait les visites en présence de l'agent immobilier dès le lendemain, le 11 février. Or, dans le même temps, lors du Comité de concertation du 5 février, le Gouvernement les autorisait, lui, à partir du 13 février."* Deux petits jours de gagnés seulement.

Mais à la lecture de ce jugement, il a une portée symbolique majeure. De son Ordonnance, Federia retient en effet que *"le secteur était discriminé par rapport aux commerçants qui pouvaient accueillir des clients, mais aussi par rapport à d'autres professions réalisant des opérations de courtage immobilier (notaires, géomètres, architectes...) autorisées, quant à elles, à continuer les visites à domicile"*.

Surtout, le jugement aura une portée potentielle sur les confinements à venir, s'il y en a, et sur le rôle de l'agent immobilier. *"Ce qu'on a obtenu est quelque chose de gigantesque"*, ajoute Charlotte De Thaye. *"Le président du Tribunal a en effet défini la demande largement fondée, ce qui est rare, et, surtout, il a considéré que le droit au logement était fondamental – et donc le droit de se reloger suite à une fin de bail, un problème familial, une décision judiciaire ou une situation économique difficile –, et qu'il y avait nécessité de permettre aux agents immobiliers de poursuivre leurs activités."*

De plus, pour Maître Jean Laurent du Barreau de Bruxelles qui a introduit l'action pour Federia, cité dans le communiqué de la Fédération, *"il s'agit là de la reconnaissance du rôle essentiel joué par les agents immobiliers dans l'accès au logement par les citoyens et résidents belges"*.

Discrimination

Dans le détail, sur le fond de la demande, le juge a en effet déclaré que l'agent immobilier qui accompagne un client lors d'une visite à domicile ne

peut pas être considéré comme un contact rapproché de ce client. Il relève qu'il n'y a *"a priori, aucune justification objective à ce qu'un agent immobilier puisse recevoir un client dans son bureau mais ne puisse pas l'accompagner dans un immeuble à visiter, dès lors qu'un protocole strict est respecté dans un cas comme dans l'autre et que la distanciation sociale est notamment respectée"*.

Et aucune différence par rapport à un commerçant qui reçoit une personne portant un masque et respectant la distanciation sociale dans son commerce.

Sur la discrimination avec les professions essentielles comme les notaires, géomètres et architectes, qui eux, ont pu continuer à réaliser des opérations de courtage immobilier, sans restrictions d'accès à un immeuble occupé, le juge a notamment déclaré qu'il ne peut nullement être contesté que l'activité de courtage immobilier joue un rôle essentiel dans l'accès au logement. Dès lors, à partir du moment où d'autres professions ont été autorisées à assurer des missions de courtage immobilier, rien ne permet de justifier légalement l'exclusion des agents immobiliers pour ces mêmes missions de courtage.