

## **Communiqué FEDERIA**

### **La justice donne raison aux agents immobiliers face à l'Etat belge**

**Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, avait introduit un recours contre l'interdiction des visites de biens par des agents ; une interdiction jugée aujourd'hui infondée et discriminatoire par le Président Tribunal de Première Instance de Liège.**

#### **Rappel des faits :**

Depuis le début du second confinement et plus particulièrement depuis les arrêtés ministériels des 28 octobre et 1<sup>er</sup> novembre 2020, les visites de biens réalisées par des agents immobiliers étaient purement et simplement interdites.

Une **première action devant le Conseil d'Etat** avait été immédiatement introduite par Federia, son homologue flamand - la CIB Vlaanderen - et un certain nombre d'agents immobiliers afin d'obtenir, en extrême urgence, la suspension de ces arrêtés (et donc notamment la levée de l'interdiction des visites d'immeubles accompagnées. Cette interdiction n'apparaissait d'ailleurs nullement dans l'arrêté ministériel du dimanche 1er novembre 2020).

Le 13 novembre, malgré l'impact économique évident pour les professionnels du secteur, le Conseil d'Etat a rejeté leur demande, au motif de l'absence d'extrême urgence qui aurait pu justifier la suspension de la mesure.

Le 17 novembre, la Ministre de l'Intérieur, Madame Annelies Verlinden, annonçait 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.

Une annonce abracadabrantesque qui a mené Federia à intensifier considérablement les contacts avec les cabinets des Ministres Annelies Verlinden et David Clarinval. Des contacts directs et soutenus restés malheureusement vains.

Cette interdiction des visites accompagnées par les agents immobiliers constituait pourtant un véritable non-sens, avec de lourdes conséquences tant pour les agents que pour les nombreux citoyens concernés.

Pour Maître Jean Laurent du Barreau de Bruxelles qui a introduit l'action pour Federia : « 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 ».

De plus, comme vient de le confirmer le Président du Tribunal de Première Instance de Liège, 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.

Ainsi, à la fin du mois décembre, FEDERIA et la CIB VLAANDEREN, ainsi que quelques agents immobiliers particulièrement touchés, par l'intermédiaire de Maître Jean LAURENT du cabinet d'avocats CEW & PARTNERS à Bruxelles, ont introduit une **action en référé auprès du Président du Tribunal de Première Instance de Liège afin de contester, dans l'urgence, la légalité de l'interdiction des visites accompagnées.**

L'audience s'est tenue le 26 janvier dernier.

**Voici les grandes lignes de l'Ordonnance communiquée ce jour :**

- Concernant le fond de la demande, le Juge déclare 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 ». Il n'y a, selon le Président du Tribunal, **pas de différence objectivement justifiable entre un commerçant qui reçoit une personne portant un masque et respectant la distanciation sociale dans son commerce et l'agent immobilier qui fait visiter un immeuble à son client**, si et pour autant que le protocole sanitaire strict qui a été défini soit appliqué.
- Federia avait également allégué une discrimination avec les professions essentielles (comme les notaires, géomètres et architectes). A ce sujet, le Président du Tribunal relève que ces derniers peuvent également réaliser des opérations de courtage immobilier et il n'apparaît pas qu'il y ait des restrictions d'accès à un immeuble occupé, ni légales ni réglementaires. Le Juge déclare notamment 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**.
- Le Juge déclare également que l'intérêt à agir des agents immobiliers qui se sont joints à l'action en justice n'est pas contestable car **l'exercice normal de leur profession se trouve entravé** et qu'ils ont un **intérêt né et actuel** à pouvoir accompagner un amateur dans la visite d'un bien. Il en est de même pour tous les agents immobiliers que Federia représente. L'urgence et l'intérêt à agir ont été établis.
- **En conclusion, le Président du Tribunal de Première Instance de Liège reçoit les demandes introduites par Federia et les agents immobiliers et les dit « largement fondées ». Il condamne donc l'Etat belge à permettre aux agents immobiliers qui se sont joints à l'action mais aussi à tous les agents immobiliers affiliés à Federia de réaliser des visites de biens dans le strict respect du guide sectoriel et ce, à dater de la signification du jugement qui interviendra ce jeudi 11 février 2021 !**

Caroline Lejeune, Présidente de Federia, se félicite de la décision du Président du Tribunal de Première Instance de Liège : « C'est une immense victoire ! Nous avons travaillé sans relâche depuis le début de la

crise sanitaire pour défendre les intérêts des agents immobiliers, mais également pour défendre le droit au logement qui avait été mis à mal par l'interdiction des visites. En effet, comme bon nombre d'agents ont pu l'observer à travers les témoignages de leurs clients et comme le mentionne le Président du Tribunal, de nombreux citoyens ont eu des difficultés à se reloger en urgence. Que ce soit suite à une fin de bail, un problème familial, une décision judiciaire ou une situation économique difficile. »

Pour de plus amples informations ou pour toute demande d'interview :

Charlotte De Thaye – Directrice Générale de Federia – 0474 476 580 – [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)

### **A propos de Federia**

En 2015, les principaux acteurs du secteur, à savoir l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens créée en 1993), Federimmo (créée en 1954) et Réflexions Immobilières (créée en 1999) se sont regroupés pour créer FEDERIA. Federia, c'est l'unique Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique.

Elle fournit une large gamme de prestations pour développer l'éthique, la compétence et le professionnalisme de ses membres dans le but d'accompagner et de sécuriser les projets immobiliers de ceux qui lui font confiance.

Federia a également pour vocation de défendre tel un « syndicat », les intérêts des agents immobiliers, tant courtiers que syndics et régisseurs de biens, auprès des pouvoirs publics et instances diverses.

Pour ce faire, Federia veille à la protection de la profession d'agent immobilier et entretient avec l'IPI une relation très étroite, servant de véritable « courroie de transmission ».

Elle regroupe tous les agents immobiliers, stagiaires et employés d'agences immobilières, francophones et germanophones pour faire remonter l'information, les besoins des acteurs et les réalités du terrain vers le national.