

## DANS CE NUMÉRO

Vous souhaitez vous lancer dans un projet d'achat ?	1
Annonces "0% de commission" et honoraires à charge de l'acquéreur : on fait le point !	2
Réforme du droit des biens : lumière sur les "simples tolérances du propriétaire"	3

## VOUS SOUHAITEZ VOUS LANCER DANS UN PROJET D'ACHAT ?

Caroline Lejeune, Présidente de Federia et agent immobilier depuis près de 20 ans revient sur quelques points essentiels au bon déroulement de l'une des transactions les plus importantes de votre vie.

**Voici 5 conseils pour les candidats-acquéreurs.**

### S'assurer de sa capacité financière

S'assurer de sa capacité financière est une étape fondamentale et l'une des premières choses à faire lorsque vous souhaitez acheter un bien. Pour ce faire, prenez rendez-vous avec votre banquier habituel pour vous assurer de votre capacité d'emprunt. Veillez également à disposer des fonds propres nécessaires pour les frais de notaire. En effet, les banques sont aujourd'hui plus difficiles quand il s'agit d'octroi de crédit. Il est donc essentiel de bien se renseigner au préalable pour ne pas avoir de déception en allant visiter des biens qui pourront, in fine, ne pas correspondre à vos capacités financières.

### Demander des informations en amont

Si vous passez par une agence immobilière pour votre achat, demandez-leur de vous fournir autant d'informations que possible sur le bien à visiter : la description complète du bien avec le nombre et la surface des pièces, des photos, les informations PEB, le contrôle électrique, etc. Ces informations peuvent vous être envoyées par mail avant même la prise de rendez-vous pour la visite. Vous pourrez ainsi visiter un bien pour lequel vous avez déjà une connaissance certaine.

### La règle des 3 "L"

La situation d'un bien est l'élément primordial dans le contexte immobilier actuel et doit donc faire l'objet d'une attention particulière. Dans le jargon immobilier, on parle de la règle des 3 "L" : la localisation, la localisation, la localisation. Le prix d'un bien dépendra donc de sa localisation. Un appartement ou une maison ne vaudra pas le même prix s'il est situé dans une zone que l'on appelle A++ ou pas. Il est important de prendre cela en compte dans vos attentes et vos démarches. Pour un budget donné, il ne vous sera pas possible d'acquérir le même nombre de mètres carrés dans une commune recherchée que dans une commune moins recherchée. Cet élément est d'autant plus à prendre en considération dans vos réflexions d'achat qu'il impactera également l'éventuelle revente de votre futur bien.

### Se faire accompagner par des professionnels

Sauf si vous êtes vous-même un professionnel du bâtiment, il peut être utile de faire appel à des professionnels pour vous accompagner lors d'une seconde visite du bien qui vous intéresse. Que cela soit un professionnel, un ami ou un expert immobilier extérieur, leur expertise vous permettra d'être rassuré sur différents aspects techniques : l'état de la toiture, des sanitaires ou de la menuiserie, problème potentiel ancien ou actuel d'humidité, etc.



## Ne pas se contenter d'une seule visite

Soyez vigilant et faites attention aux achats impulsifs. Dès que vous avez visité un bien pour la première fois, n'hésitez pas à prendre rapidement un rendez-vous pour une seconde visite. Cela vous permettra de "dormir dessus".

Le marché immobilier actuel qui présente plus de demandes que d'offres met à mal l'application de ces deux derniers conseils. Ce contexte particulier implique que la décision d'achat doit se faire très rapidement et nécessite bien souvent de faire une offre sans réserve de crédit. Cela veut dire que vous devez être sûr à 100% que vous aurez votre crédit hypothécaire. Dans le cas contraire, les conséquences financières pourront être importantes. Si vous signez une offre d'achat sans avoir de crédit hypothécaire, vous perdrez entre 5 et 10% du prix de vente selon les conditions de l'offre, voire des frais divers supplémentaires si le vendeur décide d'aller plus loin avec des procédures judiciaires.



Dans un marché régulé où l'offre et la demande sont plus ou moins en cohérence, appliquez ces conseils, visitez le bien convoité idéalement deux fois afin d'éviter un achat impulsif.

**N'hésitez pas à prendre contact avec votre agent immobilier pour toute question liée à votre projet d'achat ! Il est LE professionnel qui pourra vous accompagner dans ce projet.**

## ANNONCES "0% DE COMMISSION" ET HONORAIRES À CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ON FAIT LE POINT !

Si vous cherchez à vendre ou acquérir un bien avec l'aide d'une agence immobilière, vous avez peut-être aperçu des annonces publicitaires d'agences annonçant une commission à 0% à charge du vendeur. Cette pratique est-elle légalement et déontologiquement autorisée ?

### Le courtage de location

Dans le cadre du courtage de location d'un bien affecté à l'habitation, la situation est très claire, tant en Région wallonne qu'en Région bruxelloise.

Est en effet **réputée non écrite** toute clause "qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien d'habitation", sauf si le preneur est le commanditaire de la mission (article 64 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et article 228 du Code bruxellois du logement).

**Il n'est donc pas possible de mettre la commission, dans le cadre du courtage de location d'un immeuble d'habitation, à charge du preneur SAUF si c'est ce dernier qui est à l'origine de l'intervention de l'agent immobilier.**

### Le courtage de vente

Dans le cadre du courtage de vente, la situation est différente. Il n'existe pour le courtage de vente aucun tarif obligatoire ni conseillé. L'agent immobilier est libre de fixer ses honoraires, compte tenu de la complexité de la mission, de ses qualifications particulières et des frais généraux propres à son activité.

La pratique du "0% de commission à charge du vendeur" n'est ici **pas formellement interdite**.

En effet, l'article 27 du Code de déontologie de l'agent immobilier stipule ceci :

"L'agent immobilier ne peut, sauf conventions particulières entre toutes les parties concernées, percevoir d'honoraires, de commissions, d'avantages ou de gratifications que de son commettant ou, le cas échéant, d'un confrère avec lequel il a obtenu un accord de collaboration".

Il est traditionnellement d'usage de mettre la commission à charge du vendeur, c'est-à-dire le commettant de l'agent immobilier.

Cependant, il est également autorisé de la mettre à la charge de l'acquéreur **mais pour autant uniquement qu'une convention entre toutes les parties concernées l'énonce formellement**. Cette convention entre les parties est une condition sine qua non.

Quant aux publicités et messages que l'agent immobilier entend utiliser et faire passer auprès du public, ils doivent être suffisamment **clairs et objectifs** et ils ne peuvent en aucune manière tromper les consommateurs.

# 00%

Le texte de la publicité, le contrat de courtage proposé au consommateur et accepté par lui et le contenu des annonces de mise en vente du bien **DOIVENT spécifier que les honoraires seront à charge de l'acquéreur. Dès lors, si une annonce immobilière mentionne une commission à 0% pour le vendeur, il est nécessaire d'indiquer directement, sur la même annonce, le fait que les honoraires sont alors supportés par l'acquéreur.** Il est impératif que tant le vendeur que le candidat-acquéreur appelé finalement à supporter les honoraires et frais de l'agent immobilier soient pleinement et correctement informés des obligations de chacun en temps utile.

La situation doit donc être bien claire pour toutes les parties et sans aucune ambiguïté, surtout pour l'acquéreur.

### Incidence fiscale pour l'acquéreur

L'information complète du candidat-acquéreur est d'autant plus importante que le fait pour lui de supporter la commission de l'agence immobilière a une importante incidence fiscale.

En effet, **le montant qu'il versera à l'agent immobilier à titre de commission, honoraires ou frais doit être considéré comme étant une charge de la vente.** Le montant sera normalement mentionné parmi les "charges pro fisco" dans l'acte authentique du notaire.

Par conséquent, l'administration fiscale va **percevoir des droits d'enregistrement sur ce montant**, en plus des droits dus sur le prix de vente (article 45 des Codes wallon et bruxellois des droits d'enregistrement) !

La décision numéro E 45/03-03 du SPF Finances confirme cela en précisant notamment qu' "[e]n cas de vente à l'intervention d'un intermédiaire agissant pour compte du vendeur, la commission due à cet intermédiaire doit être comprise dans la base de perception si cette commission est stipulée payable par l'acquéreur".

La charge vient s'ajouter à la base de perception. Ainsi, le taux de droits d'enregistrement qui sera appliqué sur le montant de la commission correspondra à celui qui est applicable sur le prix de vente.

Il est important d'attirer l'attention de l'acquéreur sur cette implication fiscale afin d'éviter toute mauvaise surprise dans son chef à la consultation de son décompte !

**En résumé, la pratique du "0% de commission pour le vendeur" n'est, en soi, pas illégale. Un conseil, renseignez-vous préalablement auprès de votre agent immobilier.**

## RÉFORME DU DROIT DES BIENS : LUMIÈRE SUR LES "SIMPLES TOLÉRANCES DU PROPRIÉTAIRE"

Suite à l'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens le 1<sup>er</sup> septembre dernier, nous avons vu fleurir dans la presse de nombreux articles évoquant le nouveau droit de "se rendre chez son voisin pour récupérer son chat ou son ballon".

Afin d'éviter tout problème avec vos voisins, il convient de recadrer ces propos simplifiés et de comprendre le cadre juridique qui a été établi autour de ce que le nouveau Code civil appelle les "simples tolérances du propriétaire".

Celles-ci sont visées à l'**article 3.67** du nouveau Code civil, divisé en trois parties : la première concerne les animaux, la seconde concerne les réparations, et la troisième concerne le "droit de flâner sur un terrain vague" (v. N. BERNARD, "Titre 3. Le droit de propriété", in X., Le nouveau droit des biens, Bruxelles, Larcier, 2020, p.138, n°110).

### § 1<sup>er</sup> : Les animaux

En vertu de l'article 3.67, §1<sup>er</sup>, il apparaît que "si une chose ou un animal se trouve **involontairement** sur un immeuble voisin, le propriétaire de cet immeuble doit les restituer ou permettre que le propriétaire de cette chose ou de cet animal vienne les récupérer".

En clair, cela signifie que votre voisin pourra pénétrer sur le terrain dont vous êtes propriétaire pour récupérer son bien qui s'y trouverait, à condition que ce bien s'y soit retrouvé "involontairement", par mégarde. Si vous refusez de restituer le bien qui se trouve sur votre terrain ou de permettre l'accès

à votre voisin pour le récupérer, ledit voisin dispose à présent d'une base légale spécifique pour aller réclamer en justice le droit de récupérer son bien ou d'accéder au terrain voisin.

**Cette disposition ne signifie pas que tout voisin peut entrer librement comme il l'entend dans la propriété voisine.** Le bon sens doit prévaloir. Si vous vous trouvez chez vous, il sera préférable pour votre voisin de venir d'abord vous demander l'autorisation d'aller récupérer la chose ou l'animal. On ne peut évidemment nullement vous conseiller d'entrer dans la propriété d'autrui sans son autorisation. Votre voisin ne peut pas non plus abuser de ce droit et envoyer son ballon chez vous tous les quarts d'heure, cela va de soi.

### § 2 : Les réparations

Seconde tolérance dont le propriétaire d'un immeuble doit pouvoir faire preuve : le voisin pourra accéder à l'immeuble du propriétaire :

- ▶ après **l'avoir prévenu préalablement** ;
- ▶ si cette intrusion chez le propriétaire est "**nécessaire**" pour "**l'exécution de travaux de construction ou de réparation**" sur son bien privatif ou bien pour "**réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne**" ;



- ▶ et pour autant que le propriétaire ne puisse **pas faire valoir de motifs légitimes** pour lui refuser cet accès. S'il existe un désaccord sur la légitimité des motifs qui seraient invoqués par le propriétaire pour refuser l'accès, les parties devront s'en remettre à la Justice.

En clair, cela signifie que votre voisin pourra installer par exemple un échafaudage sur la parcelle dont vous êtes propriétaire pour procéder à des travaux, s'il n'a pas la place pour le placer sur son terrain. Si vous refusez, votre voisin devra aller en justice pour solliciter votre condamnation à lui donner accès.

Si le propriétaire tolère que son voisin ait accès à son immeuble, cette intrusion doit se faire **de la manière "la moins dommageable"** pour lui.

En tant que propriétaire qui "subit" l'intrusion vous ne pourrez pas réclamer d'indemnité à votre voisin, sauf si cette intrusion vous a causé un dommage.

Ce mécanisme fait penser à ce que l'on appelait la "servitude de tour d'échelle". Jusqu'à présent, une disposition du Code rural vous autorisait en effet en tant que propriétaire d'une haie ou d'un mur non mitoyen à installer une échelle chez votre voisin pour entretenir cette haie ou ce mur. La tolérance nouvellement instaurée est ici plus large.

### § 3 : Le "droit de flâner sur un terrain vague"

Il ressort de cette surprenante disposition que lorsqu'un immeuble est **1° non bâti, 2° non cultivé et 3° non clôturé, quiconque peut s'y rendre**, SAUF "si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle OU si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation".

Il s'agit d'une petite révolution, laquelle semble porter atteinte aux droits du propriétaire ! Il s'agit véritablement d'une brèche au caractère absolu de l'exclusivité du droit de propriété.

Ce n'est pas seulement votre voisin qui peut se rendre dans ou sur votre bien non bâti, non cultivé et non clôturé, mais "quiconque" !

Le texte ne dit pas ce qu'il est permis de faire sur le terrain qui répondrait aux conditions précitées. Les termes "s'y rendre" sont en effet un peu vagues. Les travaux préparatoires précisent que cette disposition ne vise "que" le fait de "pouvoir se rendre temporairement (**y passer, y flâner ou y jouer quelques heures**) sur cet immeuble non bâti ni cultivé". Cela laisse déjà entrevoir de nombreuses possibilités d'utilisation par des tiers.

Attention toutefois, **l'activité exercée doit être temporaire, ne doit pas être interdite par la loi et ne peut pas nuire ni engendrer de dommage pour le propriétaire**. La jurisprudence sera sans doute amenée à devoir préciser en quoi consiste une "nuisance" ou un "dommage" pour le propriétaire du terrain concerné, ces deux notions étant plutôt subjectives.

En outre, cette tolérance **ne joue pas si le propriétaire a indiqué clairement que l'accès à son terrain était interdit aux tiers sans autorisation**. Afficher un panneau "Propriété privée" ou "Défense d'entrer" aux abords de votre propriété vous permettra ainsi d'éviter tout passage d'inconnus sur votre terrain.

Dernière précision mais qui a son importance : le tiers qui se rendrait sur le fonds d'autrui ne pourra pas s'en prétendre lui-même propriétaire en prétextant l'avoir acquis par prescription. Il ne pourra pas non plus s'approprier des choses corporelles qu'il aurait éventuellement trouvées sur cette parcelle appartenant à autrui.

#### Références bibliographiques :

- Proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch.repr., sess. extraord. 2019, 16 juillet 2019, n°55-0173/001.
- BERNARD N. et DEFRAITEUR V., "La réforme 2020 du droit des biens. La modernisation dans la continuité (1re partie)", *J.T.*, 2020, n°6816, pp. 413-420.
- BERNARD N. et DEFRAITEUR V., "La réforme 2020 du droit des biens. La modernisation dans la continuité (2e partie)", *J.T.*, 2020, n°6817, pp. 429-437.
- X., *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020.
- X., *Le droit des biens revisité. Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthemis, 2021.
- X., *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021.

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des CourtageInfo et tous leurs articles qui concernent la vente et la location ? Rendez-vous sur [www.federia.immo/fr/publications](http://www.federia.immo/fr/publications) et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information. Vous voulez en savoir plus sur les sujets liés à la copropriété ? Découvrez également le SyndicInfo sur [www.federia.immo/fr/publications](http://www.federia.immo/fr/publications) !



FEDERIA

#### LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :  
Caroline Lejeune

• Rédaction : Pauline Servais  
et Laura Van Campenhout

• Mise en page :  
[www.babaproductions.be](http://www.babaproductions.be)

Pour nous contacter :

- Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre
- Par Email : [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)