

### La Cour d'appel de Liège confirme l'illégalité de l'interdiction de visites édictée par l'Etat belge

Par un arrêt prononcé ce 24 mai 2022, la Cour d'appel de Liège confirme la thèse défendue par Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique. L'arrêt insiste à juste titre sur le fait que les visites commentées de biens sont essentielles à la profession d'agent immobilier et cette profession ne peut être traitée autrement que d'autres professions libérales actives dans le secteur immobilier. Il est aussi fermement rappelé qu'un pouvoir public ne peut légiférer via FAQ et que les normes réglementaires doivent être suffisamment précises afin de permettre leur exécution sans y avoir recours.

Pour rappel, fin 2020, les agents immobiliers se sont vus imposer une interdiction de visites accompagnées de biens mis en location ou en vente, interdiction que Federia avait contestée via une action en référé.

Par ordonnance du 8 février 2021, le Président du tribunal de première instance de Liège avait condamné l'Etat belge à permettre aux agents immobiliers affiliés à Federia de réaliser des visites de biens dans le respect du protocole établi.

L'Etat belge a interjeté appel de cette ordonnance.

Par un arrêt prononcé ce 24 mai 2022, la Cour d'appel de Liège confirme la thèse défendue par Federia.

#### **Voici ce que nous pouvons retenir de l'arrêt prononcé ce 24 mai 2022 :**

- La Cour a jugé que l'action de Federia est bien recevable et conforme à son objet social, lequel se distingue de l'intérêt général. Au regard de son pouvoir de juridiction, la Cour rappelle pouvoir apprécier la mise en cause de la responsabilité d'un pouvoir public, notamment quant à un traitement discriminatoire.
- Quant à l'urgence, la Cour confirme que la visite de biens par les agents immobiliers est une étape essentielle dans l'exercice de leur mission. Quant à la méthode suivie par l'Etat belge, la Cour se montre critique avec la manière dont ce dernier légifère : *« il a déjà été précisé de manière ferme et indiscutable, dès lors qu'une norme n'est pas assortie d'arrêtés d'exécution elle doit se suffire à elle-même. Il ne peut être question d'avoir recours aux FAQ pour déterminer les contours des dispositions décrétales ou des arrêtés et notamment déterminer quels comportements sont autorisés et quels comportements sont proscrits et assortis de sanctions pénales. Cet imbroglio juridique fortement contestable justifie à lui seul l'urgence au sens de l'article 584 du Code judiciaire. »*
- Quant à l'apparence de droit, la Cour constate que **l'essence même de la profession d'agent immobilier est de pouvoir mener des visites commentées des biens confiés.** Ces visites doivent

être assimilées aux visites de biens menées par d'autres prestataires de services : « *l'activité de l'agent immobilier lors d'une visite de bien, de celle du notaire dans une fonction analogue ou encore d'un architecte ou d'un géomètre ou encore d'une société de logement. Tous ces secteurs possédaient des protocoles. Rien ne permet de supposer que le protocole de l'un était meilleur ou plus efficace que l'autre.* »

La distinction créée entre les agents immobiliers et les autres professions est jugée discriminatoire, au provisoire.

Caroline Lejeune, Présidente de Federia, ne peut que se féliciter de l'arrêt prononcé par la Cour d'appel de Liège : « C'est une véritable reconnaissance pour la profession d'agent immobilier et une grande victoire pour notre Fédération ! Aujourd'hui, nous sommes plus que fiers de l'action que nous avons entreprise pour la défense du secteur ! »

Federia tient à remercier Maître Jean LAURENT et Maître Charline SERVAIS du cabinet d'avocats CEW & PARTNERS à Bruxelles pour leur travail et leur excellente gestion du dossier.

**Pour de plus amples informations :**

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

**A propos de Federia**

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, fut fondée en 2015 par le regroupement des principales associations professionnelles du secteur : l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens), Federimmo représentant les anciennes CIB Provinciales et Réflexions Immobilières.

La Fédération compte aujourd'hui plus de 1.000 membres représentant les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

Cette représentativité permet à Federia de faire remonter vers les autorités nationales des informations pertinentes dont les besoins des différents acteurs et les réalités du terrain.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur [www.federia.immo](http://www.federia.immo).