

Federia obtient gain de cause contre l'Etat belge

La cour d'appel de Liège donne raison à la Fédération des agents immobiliers francophones. L'interdiction des visites immobilières décrétée en 2020 était illégale.

PAOLO LEONARDI

C'est une victoire qui n'apportera pas grand-chose car elle intervient trop tardivement, mais c'est une victoire tout de même symbolique. La cour d'appel de Liège vient de confirmer l'illégalité de l'interdiction de visites immobilières édictée par l'Etat belge au plus fort de la pandémie de coronavirus.

L'arrêt a été rendu le 24 mai et donne donc raison à Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, qui avait intenté une action en référé pour défendre le droit au travail de ses membres. Pour rappel, fin 2020, les agents s'étaient vu imposer une interdiction de visites accompagnées de biens mis en location ou en vente.

L'arrêt insiste sur le fait que les visites commentées de biens sont essentielles à la profession d'agent immobilier et que 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 (foire aux questions), qui était l'unique moyen de s'informer sur les mesures prises par le gouvernement à l'époque.

Par ordonnance du 8 février 2021, le 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 avait alors interjeté appel.

Chez Federia, on exulte, même si le mal a été fait et rien ne permettra de le réparer. Les visites qui n'ont pu avoir lieu appartiennent au passé. Mais, on le répète, il s'agit plus ici d'une victoire symbolique qui permet à Federia de montrer à ses membres qu'elle les défend.

Dans un communiqué, la Fédération, qui vient de dépasser les mille membres (courtiers, régisseurs, syndics), dit retenir plusieurs points. Primo, la cour a jugé

que son action était bien recevable et conforme à son objet social, lequel se distingue de l'intérêt général. Secundo, la cour a confirmé que la visite de biens est une étape essentielle dans l'exercice de la mission d'un agent immobilier.

Mais la cour s'est également prononcée sur la méthode suivie par l'Etat belge de communiquer à travers les FAQ. L'arrêt précise ainsi que « 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 ».

Une distinction discriminatoire

La cour a enfin constaté que les visites des agents doivent être assimilées aux visites de biens menées par d'autres prestataires de services, comme celles du notaire dans une fonction analogue ou encore d'un architecte, d'un géomètre ou 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 », précise l'arrêt. Autrement dit, la distinction créée entre les agents immobiliers et les autres professions a été jugée discriminatoire.

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 ! », exprime-t-elle « Aujourd'hui, nous sommes plus que fiers de l'action que nous avons entreprise pour la défense du secteur ! »

Avec plus de mille membres, Federia représente quelque 25 % des agents immobiliers francophones de Belgique. Son congrès annuel (photo) réunit toujours plus de participants.

© D.R.