

Les compromis de vente par mail sont désormais valables

IMMOBILIER Le ministre Alexander De Croo a actualisé la législation

► A compter de ce 20 octobre, la loi permet à un acheteur et un propriétaire de conclure une transaction immobilière par le simple biais d'un courrier électronique.

Un accord vaut un contrat, même par e-mail. La mesure se cachait dans un texte de loi signé par huit ministres publié la semaine dernière et entrant en vigueur ce samedi. C'est désormais officiel : un compromis de vente, qui engage l'acheteur comme le vendeur, est valable s'il est conclu par voie électronique.

Dix-huit ans après l'adoption de la directive européenne sur l'e-commerce, les pratiques professionnelles avaient eu tout le loisir de s'adapter à l'environnement d'internet en Belgique. Et l'immobilier n'y faisait certainement pas exception : les agents négocient assez banalement les prix d'une maison ou d'un immeuble par mail et décrochent tout aussi couramment un accord entré clients de la même façon.



La vente immobilière par mail ne pourra plus être invalidée par un juge. © GEN - W. LECLERCQ

Pourtant, en cas de litige, la terminologie du Code de droit économique risquait jusqu'ici de pousser les juges à exclure automatiquement les contrats sous forme numérique en matière immobilière. Un arrêt en ce sens de la cour d'appel d'Anvers avait fait grand bruit en 2016.

Le ministre de l'Agenda nu-

mérique, Alexander De Croo (Open VLD), s'était alors engagé à remettre au goût du jour la législation. Voilà chose faite avec cette loi visant, comme son nom l'indique, à « lever des obstacles » à la conclusion de contrats par voie électronique.

Pour ce faire, le législateur belge a clarifié la définition de support. SMS, PDF, message

WhatsApp? Tout instrument répondant à des fonctions bien précises, à savoir le stockage d'informations personnellement adressées, d'une manière permettant de s'y reporter aisément et de les reproduire à l'identique, stipule la nouvelle loi.

Par précaution, ce texte prévoit des « circonstances exceptionnelles » où la version numérique empêcherait une exigence juridique de forme (une éventuelle obligation d'un document papier). Bref, la vente immobilière par mail ne sera plus invalidée par un juge.

« Cette loi n'enlève pas du tout le formalisme de l'acte authentique de transfert de propriété », nuance Sébastien Dupuis, notaire à La Louvière et porte-parole de la Fédération du notariat (Fednot). Par contre, pour la phase préalable qu'est la signature du compromis, cela permet de considérer qu'il y a une vente dès qu'un accord sur le bien et le prix est échangé de manière électronique. »

Sécurité renforcée ?

Notons que la présente loi ajuste aussi les formulations belges sur les définitions européennes en matière de signa-

ture électronique. Il sera dès lors de bon ton, pour bétonner juridiquement un contrat de vente immobilière par e-mail, d'insérer une signature électronique dite qualifiée, c'est-à-dire créée à l'aide d'un dispositif qualifié, matériel (carte à puce) ou logiciel (Adobe Sign, Docu-

Sign). « La signature qualifiée offre exactement les mêmes garanties qu'une signature manuscrite : haut niveau d'identification du signataire et preuve de son accord avec le contenu du contrat », insiste-t-on au cabinet De Croo.

En termes de sécurité, malgré sa croissance galopante, la cyberfraude ne s'impose pas comme l'effet pervers le plus soupçonnable de ces nouveautés.

« C'est tellement intuitif d'envoyer un mail que la rapidité des échanges pourrait poser problème. Il faut être absolument certain de ce que l'on achète. Toutes les conditions devaient être préalablement négociées. Condition suspensive d'un octroi de crédit, conformité urbanistique... Il faudra anticiper toutes ces questions », souligne le représentant du notariat. »

FRANÇOIS REMY