

La loi renforce les sanctions disciplinaires à l'encontre des agents immobiliers qui manquent à leurs obligations ainsi que les amendes pénales en cas d'usurpation du titre professionnel d'agent immobilier.

Rechtspraak/Jurisprudence

Cour de justice de l'Union européenne 30 mai 2013

Affaire: C-488/11

PRATIQUES DU MARCHÉ

Contrats avec le consommateur – Clauses abusives – Directive 93/13/CEE – Examen d'office – Clause pénale – Annulation

MARKTPRAKTIJKEN

Overeenkomsten met de consument – Onrechtmatige bedingen – Richtlijn 93/13/EEG – Onrechtmatige bedingen – Ambtshalve onderzoek – Strafbeding – Nietigverklaring

Saisie d'une question préjudicielle introduite par le Gerechtshof d'Amsterdam concernant l'interprétation de la directive 93/13/CEE relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, la Cour de justice a estimé que celle-ci devait être interprétée en ce sens qu'elle imposait au juge national, lorsqu'il a constaté le caractère abusif d'une clause pénale dans un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, d'écarter l'application de celle-ci à l'égard du consommateur. Le juge national doit donc écarter d'office la clause abusive et ne peut se limiter à modérer le montant de la pénalité que contient la clause à charge du consommateur.

La Cour rappelle par ailleurs que, dès lors que le juge national, saisi d'une action introduite par un professionnel à l'encontre d'un consommateur, portant sur l'exécution d'un contrat, a le pouvoir, selon les règles de procédure internes, d'examiner d'office la contrariété entre la clause qui sert de base à la demande et les règles nationales d'ordre public, il doit de la même manière, lorsqu'il a établi que ladite clause entre dans le champ d'application de cette directive, apprécier d'office le caractère éventuellement abusif de celle-ci au regard des critères édictés par ladite directive.

Cour de justice de l'Union européenne 11 juillet 2013

Affaire: C-657/11

PRATIQUES DU MARCHÉ

Information du marché – Publicité – Publicité trompeuse – Notion de « publicité » – Nom de domaine

MARKTPRAKTIJKEN

Informatie van de markt – Reclame – Misleidende reclame – Begrip “reclame” – Domeinnaam

En réponse à une question préjudicielle portant sur la notion de « publicité » au sens des directives 84/450/

CEE et 2006/114/CE en matière de publicité trompeuse et de publicité comparative, la Cour de Justice a jugé que cette notion couvre l'utilisation d'un nom de domaine ainsi que celle des balises méta dans les métadonnées d'un site Internet. En revanche, n'est pas englobé par cette notion l'enregistrement, en tant que tel, d'un nom de domaine. Le litige donnant lieu à la question préjudicielle opposait la société BEST à la société Visys, cette dernière ayant enregistré et utilisé le nom de domaine www.bestlasersorter.com ainsi que des balises méta renvoyant à BEST et à ses produits.

Cour d'appel de Liège 10 juin 2013

Affaire: 2012/RG/1606

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Contrat d'entreprise – Généralités – Vice de la chose – Obligation de résultat

BOUWRECHT

Aanneming – Algemeen – Gebrekkige zaak – Resultaatsverbintenis

Dans le cadre d'un litige opposant des parties liées par un contrat d'entreprise, la cour d'appel de Liège a jugé que, conformément au droit commun, l'entrepreneur n'encourt une responsabilité contractuelle qu'en cas de manquement à l'une des obligations découlant du contrat. A cet égard, il appartient au juge du fond de rechercher si l'obligation dont l'inexécution est reprochée est une obligation de résultat ou de moyen.

Le remplacement de la courroie de distribution par un garage doit être considéré selon la Cour comme une obligation de résultat, vu le peu de difficulté du travail à effectuer et le risque réduit d'aléa.

Lorsque quelques mois plus tard, le véhicule tombe en panne suite à la rupture du tendeur de courroie de distribution, laquelle engendra divers dégâts, il y a lieu de retenir la responsabilité de l'exploitant du garage, dès lors que celui-ci ne démontre pas que le dommage était dû à une cause étrangère, que le vice était indécélable pour lui.

2. BANKRECHT EN FINANCIËEL RECHT/DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

Régine Feltkamp² en E. Wellekens³

Wetgeving/Législation

Wet van 24 juni 2013 tot regeling van aangelegenheden als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen (BS 2 augustus 2013, inwerkingtreding ten laatste op

² Docent VUB, advocaat te Brussel.

³ Advocaat te Brussel.

1 december 2014) en de wet van 11 juli 2013 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de zakelijke zekerheden op roerende goederen betreft en tot opheffing van diverse bepalingen ter zake (BS 2 augustus 2013, inwerkingtreding te bepalen via KB en ten laatste op 1 december 2014)

ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheid – Burgerlijk pand – Retentierecht – Eigendomsvoorbehoud – Handelspand – Inpandgeving handelszaak – Warrant

SURETES

Sûreté réelle – Gage civil – Droit de rétention – Réserve de propriété – Gage commercial – Gage fonds de commerce – Warrant

Met deze wetten wordt een nieuwe regeling inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen ingevoerd teneinde een doeltreffender kredietstelsel te bevorderen dat de ontwikkeling van een performante economie beter kan ondersteunen. Daarnaast beoogt deze wet de wetgeving met betrekking tot de zakelijke zekerheden op roerende goederen duidelijker te maken en de bestaande diversiteit aan regelgevingen af te schaffen door een uniforme regeling uit te werken in het Burgerlijk Wetboek.

De wet van 11 juli 2013 betreft in hoofdzaak de volgende punten:

- 1° de huidige bepalingen zoals opgenomen in de artikelen 2073 tot 2084 BW inzake het pand worden vervangen door de artikelen 1 tot 76 van titel XVII van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de titel wordt vervangen door “Zakelijke zekerheden op roerende goederen”. De regeling met betrekking tot het genotspand (art. 2085 tot 2081 BW) wordt opgeheven. De bestaande bijzondere regelingen zoals o.m. inzake handelspand, het pand op een handelszaak en het landbouwvoorrecht worden eveneens afgeschaft. Aldus zal de beperking inzake begunstigde van een pand op een handelszaak niet meer gelden. De Wet Financiële Zekerheden en de regeling met betrekking tot de inpandgeving van een factuur blijven wel bestaan naast de nieuwe regeling;
- 2° het pand is in principe een consensueel contract i.p.v. een zakelijk contract; een uitzondering hierop geldt voor het geval de pandgever een consument is in de zin van artikel 2, 3° WMPC in welk geval een geschrift vereist is als constitutieve voorwaarde;
- 3° het gebruik van een vertegenwoordiger (“security agent”) bij de vestiging van het pand en de uitoefening van de pandrechten wordt geregeld (naar het model zoals geregeld in de Wet Financiële Zekerheden);
- 4° het pand kan aan derden tegenwerpbaar worden gemaakt via een nieuwe tegenwerpbaarheidsformaliteit: de inschrijving ervan in een nog in te rich-

ten elektronisch pandregister; daarnaast kan het pand ook nog tegenwerpbaar aan derden worden gemaakt via de buitenbezitstelling van de in pand gegeven zaak;

- 5° de werking en inrichting van het pandregister wordt geregeld via een aantal basisregels die verder door de Koning zijn uit te werken;
- 6° voor het pand zonder buitenbezitstelling worden specifieke bepalingen ingevoerd inzake gebruik, verwerking, onroerendmaking en vermenging van de in pand gegeven goederen;
- 7° de zakelijke subrogatie wordt uitdrukkelijk geregeld: het pandrecht strekt zich uit tot alle schuldvorderingen die in de plaats komen van de bezwaarde goederen, waaronder de schuldvorderingen uit de overdracht ervan en deze tot vergoeding wegens tenietgaan, beschadiging of waardeverlies van het bezwaarde goed;
- 8° indien de pandgever een consument is, gelden een aantal bijzondere regels; zo mag bijvoorbeeld de waarde van het verpande goed of de verpande goederen het dubbel van de omvang van het pandrecht niet overschrijden;
- 9° het mechanisme van de “parate executie” bij tenuitvoerlegging, zoals reeds gekend bij de Wet Financiële Zekerheden, wordt op algemene wijze geïntroduceerd;
- 10° een aantal bijzondere regels worden opgenomen inzake de inpandgeving van schuldvorderingen en de inpandgeving tot zekerheid; de eigendomsoverdracht tot zekerheid van schuldvorderingen wordt gelijkgesteld met een pand op schuldvorderingen; en
- 11° een aantal bepalingen inzake het retentierecht en het eigendomsvoorbehoud worden ingevoerd.

De wet van 24 juni 2013 betreft het procedurele aspect van de nieuwe regeling en bevat twee bepalingen waarmee de beslagrechter van de woonplaats van de pandgever bevoegd wordt gemaakt voor de vorderingen betreffende de roerende zakelijke zekerheden en het pandregister.

Wet van 17 juli 2013 tot wijziging, met het oog op de omzetting van de richtlijn en 2010/73/EU en 2010/78/EU, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende