

manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours. Or, si le preneur conteste que le bailleur est fondé à se prévaloir de ces motifs, il doit s'adresser au juge dans les 30 jours de la réponse du bailleur, sous peine de forclusion.

Lorsque, après l'exercice régulier par le preneur de son droit au renouvellement du bail, le juge est saisi, dans le délai légal prescrit au bailleur pour notifier son refus motivé de renouvellement du bail, d'une demande en résolution du bail introduite par celui-ci pour manquements du preneur aux obligations de bail, cette demande vaut aussi refus motivé de renouvellement du bail.

Par conséquent, l'obligation dans le chef du preneur qui conteste les manquements, de s'adresser au juge dans le délai légal de 30 jours, à peine de forclusion, devient sans objet.

O.V.B.

### Hof van Cassatie 23 juni 2016

Zaak: C.14.0092.N<sup>7</sup>

TUSSENPERSONEN HANDEL

Concessie

INTERMÉDIAIRES COMMERCIAUX

Concession

Artikel 23, 1. EEX-verordening voorziet dat wanneer partijen van wie er ten minste één woonplaats houdt op het grondgebied van een lidstaat, een gerecht of de gerechten van een lidstaat hebben aangewezen voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van een bepaalde rechtsbetrekking zijn ontstaan of zullen ontstaan, dit gerecht of de gerechten van die lidstaat bevoegd zijn. Deze bevoegdheid is exclusief, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Volgens voormalig artikel 4, eerste lid alleenverkoopwet, huidig artikel X.39 WER, kan de benadeelde concessiehouder bij de beëindiging van een verkoopconcessie met uitwerking voor het gehele Belgische grondgebied of een deel ervan, in elk geval de concessiegever in België dagvaarden.

De hiërarchie der normen heeft tot gevolg dat een internationaalrechtelijke norm die rechtstreekse gevolgen heeft in de interne rechtsorde voorrang heeft op een internrechtelijke norm die daarmee in strijd is. Bijgevolg dient voorrang te worden verleend aan artikel 23, 1. EEX-verordening boven artikel 4, eerste lid alleenverkoopwet, ook al gaat het om een bepaling van dwingend recht.

De Belgische rechter voor wie de concessiegever wordt gedagvaard op grond van artikel 4, eerste lid alleenver-

koopwet zal zich dus onbevoegd moeten verklaren indien de concessieovereenkomst een geldig beding bevat in de zin van artikel 23, 1. EEX-verordening, dat het gerecht of de gerechten van een andere lidstaat aanwijst voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van de concessieovereenkomst zijn ontstaan.

O.V.B.

### Cour d'appel de Liège (20<sup>e</sup> ch.) 28 avril 2016

Affaire: 2014/RG/1473<sup>8</sup>

CONTRATS SPÉCIAUX

Construction – Entreprise de travaux – Construction et vente d'habitation (loi Breyne) – Champ d'application BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Bouw – Aanneming van werken – Woningbouw en koop te bouwen woningen (wet Breyne) – Toepassingsgebied

La loi Breyne contient diverses dispositions impératives et comporte notamment l'obligation de délivrer un bien achevé et habitable et de mettre à disposition l'ouvrage dans le délai promis. Ces obligations se qualifient obligations de résultat.

En vertu de son article 1<sup>er</sup>, la loi Breyne s'applique « à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction ».

Dans l'affaire soumise à la cour d'appel de Liège, des professionnels de la construction avaient tenté d'échapper au champ d'application de la loi. Les acheteurs d'un immeuble avaient conclu deux contrats distincts, un contrat de vente du gros œuvre avec un promoteur et un contrat d'entreprise portant sur des finitions. Le promoteur avait fait appel au même entrepreneur pour la réalisation du gros œuvre. Un accord prévoyait par ailleurs quelle partie des travaux de l'entrepreneur serait facturée aux promoteurs et quelle partie aux acheteurs.

La cour d'appel de Liège en a déduit que les deux contrats constituaient une opération unique visant à faire construire une maison destinée à être habitée, les obligations de résultat de la loi Breyne étant donc applicables. L'entrepreneur et le promoteur ont été condamnés *in solidum* à payer une compensation pour les vices affectant le bâtiment.

O.V.B.

<sup>7</sup> [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>8</sup> [www.juridat.be](http://www.juridat.be).