

## Rechtspraak/Jurisprudence

---

### COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES 17 AVRIL 2008

---

#### Agents immobiliers – Libre prestation de services – Activités de courtage en Belgique par un agent immobili- er étranger – Reconnaissance des qualifications

*Aff. C-197/06, van Leuken*

Dans cette affaire ayant donné lieu à une question préjudicielle posée par le tribunal de commerce de Hasselt, l'Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.) et la Confédération des immobiliers (C.I.B.) reprochaient à un agent immobilier néerlandais d'avoir exercé, en Belgique, certaines activités relevant, en vertu de la réglementation belge, de la profession réglementée d'agent immobilier sans avoir obtenu au préalable une autorisation d'y exercer cette profession. Les activités qui lui étaient reprochées étaient, d'une part, de faire de la publicité pour des biens immobiliers sis en Belgique sur un site Internet et, d'autre part, de guider sur place des candidats acquéreurs à l'occasion de la visite de tels biens en apportant des commentaires techniques sur la construction de ceux-ci. Alors que la procédure en cessation devant le tribunal de commerce d'Hasselt était pendante, l'agent immobilier néerlandais avait introduit une demande auprès de l'I.P.I. visant à être autorisé à exercer occasionnellement la profession d'agent immobilier sur le territoire belge. L'I.P.I. avait donné suite à cette demande en imposant au demandeur, comme condition préalable, une épreuve d'aptitude dans neuf matières juridiques.

En Belgique, l'article 6 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier<sup>12</sup> prévoit que l'inscription au tableau des titulaires de la profession d'agent immobilier est subordonnée, notamment, à l'accomplissement d'un stage au cours d'une période de un à trois ans, mais que les porteurs d'un diplôme prescrit par un autre État membre pour accéder à la profession sont dispensés du stage, sous réserve que la chambre exécutive de l'I.P.I. peut leur imposer, lorsque la durée de leur formation suivie à l'étranger ne dépasse pas deux ans ou lorsque cette formation porte sur des matières substantiellement différentes de celles couvertes par les titres de formation requis en Belgique pour exercer la profession, soit d'accomplir un stage d'adaptation de trois ans au maximum, soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude en droit (c'est-à-dire de leur imposer une "mesure de compensation"). En l'espèce, l'I.P.I. avait imposé au demandeur de se soumettre à un examen d'aptitude en droit belge, ce que contestait ce dernier.

<sup>12</sup> M.B. 13 octobre 1993.

Dans son arrêt du 17 avril 2008<sup>13</sup>, la Cour observe d'abord qu'il ressort de l'article 4 de la directive 89/48 du 21 décembre 1988 relative à un système général de reconnaissance des diplômes d'enseignement supérieur qui sanctionnent des formations professionnelles d'une durée minimale de trois ans<sup>14</sup>, que l'État membre d'accueil qui impose des mesures de compensation doit, en principe, laisser au demandeur le choix entre un stage d'adaptation et une épreuve d'aptitude, sauf en ce qui concerne les professions "dont l'exercice exige une connaissance précise du droit national et dont un élément essentiel et constant de l'activité est la fourniture de conseils et/ou d'assistance concernant le droit national", pour lesquelles l'État membre d'accueil peut, par dérogation au principe, prescrire soit un stage d'adaptation, soit une épreuve d'aptitude.

Or, selon la Cour, la profession d'agent immobilier en Belgique ne relève pas du champ d'application de cette exception: comme le relève la Cour, les titulaires de plusieurs diplômes belges (p. ex. les diplômes d'ingénieur) peuvent accéder à la profession d'agent immobilier en Belgique, alors que les formations sanctionnées par ces diplômes ne comportent pas d'enseignement juridique significatif. L'I.P.I. ne pouvait donc pas imposer la réussite d'un examen d'aptitude en droit comme condition à l'autorisation d'exercer la profession en Belgique. En outre, des mesures de compensation ne peuvent être imposées que dans la mesure où elles sont proportionnées au but recherché<sup>15</sup>. Ceci n'était certainement pas le cas en l'espèce, puisque l'agent immobilier néerlandais avait signé une convention de coopération avec un agent immobilier établi en Belgique, aux termes de laquelle l'agent néerlandais n'aurait plus exercé tous les aspects de la profession réglementée d'agent immobilier telle que celle-ci est définie en Belgique, mais qu'il y aurait exercé seulement certaines des activités professionnelles réglementées constituant cette profession; en particulier, il ne serait plus intervenu, selon la convention, dans les aspects juridiques de la vente, ces derniers étant assumés par l'agent immobilier dûment agréé en Belgique.

Bref, la directive 89/48/CEE du 21 décembre 1988 s'opposait à la réglementation belge, qui subordonne l'accomplissement de la profession d'agent immobilier par un prestataire établi dans un autre État membre à une autorisation dont l'octroi est soumis à la réussite d'une épreuve d'aptitude en droit. Il convient de noter qu'entre-temps, la directive 89/48/CEE a été remplacée par la directive 2005/36/CE

<sup>13</sup> C.J.C.E. 17 avril 2008, C-197/06, VAN LEUVEN, non encore publié au Recueil. Disponible sur le site de la Cour de Justice <http://curia.europa.eu>.

<sup>14</sup> J.O. L. 255/22 du 30 septembre 2005.

<sup>15</sup> Voy. C.J.C.E. 19 janvier 2006, *cologia de ingenieros de cominos*, Rec., p. I-801, n° 24.

du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005, relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles<sup>16</sup>; cette directive a été transposée en Belgique par une loi du 13 décembre 2007<sup>17</sup>, commentée dans la section “Législation” des présentes Actualités. Les principes demeurent toutefois les mêmes que sous l’empire de l’ancienne directive, puisque l’article 14 § 3 de la nouvelle directive 2005/36/CE prévoit également l’exception au libre choix du demandeur entre stage d’adaptation et épreuve d’aptitude pour les professions qui supposent la connaissance et l’application de la réglementation nationale spécifique en vigueur.

Benoît Kohl  
Maître de Conférences à la Faculté de droit de ULg  
Avocat (Stibbe)

---

### HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN 17 APRIL 2008

---

**Vastgoedmakelaars – Vrije dienstverlening – Make-  
laarsactiviteiten in België door een buitenlandse vast-  
goedmakelaar – Erkenning van diploma’s**

*Zaak C-197/06, van Leuken*

De richtlijn 89/48 betreffende een algemeen stelsel van erkenning van hogeronderwijsdiploma’s waarmee beroepsopleidingen van ten minste drie jaar worden afgesloten, bepaalt dat de ontvangende lidstaat die compenserende maatregelen oplegt, de aanvrager in beginsel de keuze moet laten tussen een aanpassingsstage en een proeve van bekwaamheid, behalve voor beroepen, “voor de uitoefening waarvan een precieze kennis van het nationaal recht vereist is en waarvoor het verstrekken van adviezen en/of verlenen van bijstand op het gebied van het nationaal recht een wezenlijk en vast onderdeel van de uitoefening van de beroepsactiviteit is”, waarvoor de ontvangende lidstaat evenwel in afwijking van dit beginsel ofwel een aanpassingsstage, ofwel een proeve van bekwaamheid kan voorschrijven. In zijn arrest van 17 april 2008 is het Hof van oordeel dat het beroep van vastgoedmakelaar in België niet valt onder het toepassingsgebied van deze exceptie. Het B.I.V. mag bijgevolg niet opleggen dat een vastgoedmakelaar de toestemming nodig heeft om het beroep in België te verrichten, en daarvoor met succes een juridische bekwaamheidsproef dient af te leggen.

Hierbij dient opgemerkt dat de richtlijn 89/48/EEG inmiddels werd vervangen door de richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005

<sup>16</sup>. J.O. L. 19/16 du 24 janvier 1989.

<sup>17</sup>. M.B. 2 avril 2008.

betreffende de erkenning van beroepskwalificaties; aan deze richtlijn is in België uitvoering gegeven door een wet van 13 december 2007, die becommentarieerd is in de afdeling “Wetgeving” van deze Actualiteiten. De principes blijven echter dezelfde als bij de vroegere richtlijn, nu artikel 14 § 3 van de nieuwe richtlijn 2005/36/CE eveneens bepaalt dat de aanvrager de vrije keuze moet hebben tussen en aanpassingsstage en een proeve van bekwaamheid voor de beroepen waarvan de kennis en de toepassing van de specifieke van kracht zijnde nationale reglementering vereist is.

Benoît Kohl  
Lector aan de Faculteit Rechtsgeleerdheid van de ULg  
Advocaat (Stibbe)

---

### COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES 17 AVRIL 2008

---

**Vente et garantie des biens de consommation – Défaut du  
bien vendu – Réparation ou remplacement – Indemnité  
due au vendeur pour prendre en compte l’usage du bien  
non conforme jusqu’à son remplacement – Incompatible  
avec la directive 1999/44**

*Aff. C-404/06, Quelle*

L’arrêt de la Cour de justice des Communautés européennes (“C.J.C.E.”) dans l’affaire *Quelle*<sup>18</sup> concerne l’interprétation de la directive 1999/44 sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation<sup>19</sup>, et plus particulièrement son article 3 paragraphe 3. Celui-ci prévoit en substance qu’en cas de défaut du bien de consommation délivré par le vendeur, le consommateur a le droit d’en exiger la réparation ou le remplacement, dans les deux cas “sans frais”, sauf si cela s’avère impossible ou disproportionné.

Cette directive a été transposée en Allemagne à travers la modification de plusieurs articles du Code civil allemand, le Bürgerliches Gesetzbuch (“BGB”). Toutefois, les dispositions combinées des articles 100, 346 et 439 du BGB permettent au vendeur, qui accepte de remplacer un bien défectueux, d’obtenir du consommateur le paiement d’une indemnité qui vise à compenser les avantages que celui-ci a tiré du bien défectueux entre le moment de sa livraison et celui de son remplacement.

<sup>18</sup>. C.J.C.E. 17 avril 2008, C-404/06, *Quelle/Bundesverband*, non encore publié au *Recueil*. Disponible sur le site de la Cour de justice <http://curia.europa.eu>.

<sup>19</sup>. Directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 mai 1999, sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation, *J.O. L.* 171 du 7 juillet 1999, p. 12. Cette directive a été (tardivement) transposée en droit belge par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 2004 relative à la protection des consommateurs en cas de vente de biens de consommation, *Mon. b.* 21 septembre 2004, p. 68.384.