

du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005, relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles¹⁶; cette directive a été transposée en Belgique par une loi du 13 décembre 2007¹⁷, 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

¹⁶. J.O. L. 19/16 du 24 janvier 1989.

¹⁷. 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*¹⁸ concerne l’interprétation de la directive 1999/44 sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation¹⁹, 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.

¹⁸. 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>.

¹⁹. 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^{er} septembre 2004 relative à la protection des consommateurs en cas de vente de biens de consommation, *Mon. b.* 21 septembre 2004, p. 68.384.