

2009 un avant-projet de loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, qui prévoit précisément de supprimer l'interdiction d'exiger un quelconque paiement de la part du consommateur avant l'expiration du délai de réflexion d'au moins sept jours.

---

**COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS  
EUROPÉENNES 8 SEPTEMBRE 2009**

---

**DROIT EUROPÉEN – TRAITÉ CE – POLITIQUE DE LA COMMUNAUTÉ – LIBRE CIRCULATION DES SERVICES**

**Demande de décision préjudicielle – Article 49 Traité CE – Restrictions à la libre prestation des services – Exploitation de jeux de hasard par l'Internet**

*Aff. C-42/07, Bwin*

Par arrêt du 3 septembre 2009, la Cour de justice, réunie en grande chambre, a rendu une décision importante en matière de jeux de hasard sur internet. Dans cette affaire, la Cour avait à se prononcer sur la compatibilité de la législation portugaise, qui accorde à un organisme désigné un monopole d'exploitation et d'organisation des jeux de hasard, avec le principe de libre prestation de services (art. 49 Traité CE). Par question préjudicielle, la juridiction de renvoi demandait plus précisément à la Cour si l'article 49 s'oppose à une réglementation d'un État membre qui interdit à des opérateurs privés, établis dans d'autres États membres où ils fournissent légalement des services analogues, de proposer des jeux de hasard par internet sur le territoire de l'État membre en question. Dans son analyse, la Cour considère en premier lieu que la réglementation portugaise constitue bien une restriction à la libre prestation de services. Or, de telles restrictions peuvent être justifiées par des raisons impérieuses d'intérêt général, pour autant qu'elles n'aillent pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif que s'est fixé l'État membre. Pour la Cour, le manque de contact direct entre le consommateur et l'opérateur de jeux de hasard en ligne entraîne des risques de nature différente et d'une importance accrue par rapport aux marchés traditionnels de ces jeux, tels que la fraude et la criminalité. La Cour estime qu'un État membre est en droit de considérer que le seul fait qu'un opérateur propose légalement des services de jeux de hasard sur Internet dans un autre État membre que celui dans lequel il est établi, ne constitue pas une garantie suffisante de protection des consommateurs contre de tels risques. Eu égard aux particularités de l'offre de jeux de hasard par

internet et aux objectifs et particularités de la réglementation portugaise, la Cour estime que cette législation est compatible avec le principe de la libre prestation de services.

L'arrêt rendu par la Cour est d'autant plus intéressant que la matière des jeux de hasard n'est pas harmonisée au niveau communautaire. L'arrêt intervient par ailleurs au moment où certains États européens, dont la France, s'apprentent à ouvrir à la concurrence le secteur des jeux en ligne à la suite d'une mise en demeure qui leur avait été adressée par la Commission en 2006 pour les restrictions imposées par les réglementations de ces États aux paris sportifs. On suivra également avec intérêt une affaire similaire, dans laquelle la Cour devra bientôt se prononcer cette fois sur la compatibilité de la législation néerlandaise en matière de jeux de hasard sur internet avec le principe de la libre prestation de services (affaire C-258/08). On saura à ce moment plus précisément si l'arrêt *Bwin* a une portée générale ou s'il ne constitue qu'un arrêt d'espèce au regard de la réglementation spécifique en vigueur au Portugal.

Grégory Sorreaux

Avocat au barreau de Bruxelles (Simont Braun)

---

**COUR D'APPEL DE MONS (1<sup>ÈRE</sup> CH.) 15 JUIN  
2009**

---

**PRATIQUES DU COMMERCE – USAGES HONNÊTES ET PRATIQUES COMMERCIALES DÉLOYALES**

**Courtage immobilier pratiqué par un notaire – Interdiction faite au notaire d'exercer le commerce – Cessation de l'activité de courtage**

*Courtage immobilier et notariat*

Par un arrêt très remarqué du 15 juin 2009<sup>1</sup>, la cour d'appel de Mons a jugé contraires aux usages honnêtes en matière commerciale les activités, développées par un notaire de la province du Hainaut, qui relevaient de la "négociation immobilière économique", définie par la cour comme "(...) la recherche d'acquéreurs en vue d'une vente immobilière de gré à gré au moyen de publicités et annonces dans la presse ou sur support informatique, en contrepartie d'une rémunération proportionnelle au prix de vente annoncé et en vertu de conventions garantissant au notaire l'exclusivité de l'activité de courtage et imposant au vendeur le ministère du même

<sup>1</sup>. *JT* 2009, p. 516, concl. L.H. Oldenhove de Guertechin.

notaire pour la passation de l'acte authentique de vente". Selon la cour, lorsque le notaire, loin de se limiter aux actes strictement nécessaires à la préparation des actes authentiques, développe une telle activité de "négociation immobilière économique", il viole la loi de Ventôse organique du notariat, qui interdit au notaire d'exercer le commerce. Cette pratique, contraire aux usages honnêtes en matière commerciale, porte atteinte aux intérêts professionnels des agents immobiliers.

Cette décision constitue une nouvelle étape dans la discussion – sensible – relative au droit, et à ses limites, qu'ont ou non les notaires de pratiquer des activités relevant, de près ou de loin, du courtage immobilier. Cette discussion a donné lieu à plusieurs décisions rendues récemment par les Cours suprêmes. Ainsi, dans un arrêt

du 31 janvier 2002, la Cour de cassation avait considéré que "nonobstant leur caractère commercial, les activités d'agence immobilière ne sont pas toutes interdites aux notaires" et "que l'agence qui constitue un accessoire de la mission notariale principale, soit de la passation des actes authentiques, n'est pas contraire à la loi [du 25 ventôse an XI]"<sup>2</sup>. Des pourvois en cassation ont été formés contre l'arrêt de la cour d'appel de Mons du 15 juin 2009<sup>3</sup>.

Benoît Kohl

Chargé de cours à la Faculté de droit de l'Université de Liège

Avocat au barreau de Bruxelles (Stibbe)

## 6. INSOLVENTIE/INSOLVABILITÉ

### Wetgeving/Législation

#### INSOLVENTIE

##### Faillissement – Algemeen

#### Wet van 14 april 2009 tot wijziging van artikel 27 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997 (BS 13 mei 2009)

In deze wet worden de voorschriften voor de aanstelling van curatoren gewijzigd.

Voorheen werd bepaald dat de curators worden aangesteld uit de personen ingeschreven op een lijst opgesteld door de algemene vergadering van de rechtbank van koophandel.

Thans heeft de wetgever hieraan toegevoegd dat de curatoren worden gekozen uit een lijst van de rechtbank van koophandel van het rechtsgebied die het faillissement uitspreekt en dat uitzonderlijk en mits gemotiveerde beslissing één of meer curatoren uit een lijst van een andere rechtbank van koophandel kunnen aangesteld worden wegens het bijzonder karakter van het faillissement.

Verder schreef de Faillissementswet tot aan de wetwijziging voor dat enkel advocaten ingeschreven op het tableau van een Belgische balie op voormelde lijst kunnen worden geplaatst.

Thans preciseert de wetgever dat enkel advocaten ingeschreven op het tableau van de Orde van Advocaten in het gerechtelijk arrondissement waar de rechtbank van koophandel zetelt op de lijst kunnen worden geplaatst.

### Rechtspraak/ Jurisprudence

#### HOF VAN CASSATIE 6 MAART 2009

#### INSOLVENTIE

##### Faillissement – Algemeen

#### Zaak: nr. C070373N

Dit arrest van het Hof van Cassatie heeft betrekking op de oude artikelen 444 en 487 van de oude Faillissementswet (dat nagenoeg ongewijzigd is gebleven in art. 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997).

De curatoren van een faillissement uitgesproken in 1973 van een handelaar in persoonlijke naam hadden nagela-

<sup>2</sup> Spécialement l'arrêt de la Cour de cassation du 31 janvier 2002 (Cass. 31 janvier 2002, *Pas.* 2002, I, p. 297, *RDC* 2002, p. 281, note J. WINTER, *Rev.not.b.* 2002, p. 788, *T.Not.* 2002, p. 202, *RW* 2002-03, p. 699, note R. STEENNOT). Voy. égal. les deux arrêts du Conseil d'État du 6 mai 2009 (CE 6 mai 2009, n° 193.065 et CE 6 mai 2009, n° 193.066).

<sup>3</sup> Sur cette décision, voy. entre autres B. KOHL, "La négociation immobilière après l'arrêt de la cour d'appel de Mons du 15 juin 2009" in Y.-H. LELEU (éd.), *Chroniques notariales*, vol. 50, Bruxelles, Larcier, 2009, pp. 446 et s.