

ACTUALITEIT IN HET KORT

ACTUALITÉ EN BREF

1. ALGEMEEN HANDELSRECHT/DROIT COMMERCIAL GÉNÉRAL

*Olivier Vanden Berghe*¹

Wetgeving/Législation

Loi du 17 juillet 2013 portant insertion du Livre III « Liberté d'établissement, de prestation de service et obligations générales des entreprises », dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre III et des dispositions d'application de la loi propres au livre III, dans les livres I et XV du Code de droit économique (MB 14 août 2013)

ETABLISSEMENT

Généralités – Banque Carrefour – Comptabilité
VESTIGING

Algemeen – Kruispuntbank van Ondernemingen – Boekhouding

Le livre III, inséré par la loi du 17 juillet 2013 dans le Code de droit économique, contient les principes de base relatifs à l'entrée des entreprises sur le marché.

Il contient tout d'abord les principes de liberté d'établissement et de liberté de prestation de service qui découlent de la transposition de la directive 2006/123/CE relative aux services dans le marché intérieur.

Le livre reprend ensuite les règles relatives à l'obligation d'inscription des entreprises à la Banque-Carrefour des Entreprises. La loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises est abrogée. Ses dispositions sont en partie adaptées en vue d'améliorer le fonctionnement de la Banque-Carrefour. Dorénavant, les demandes d'autorisation, licences et agréments relatives à une entreprise ainsi que leur suivi, feront également partie des données inscrites au sein de la BCE, au même titre que les autorisations, licences et agréments dont dispose déjà l'entreprise. Concernant l'inscription des données relatives aux comptes bancaires des entreprises, au minimum un numéro de compte bancaire devra dorénavant être inscrit pour toutes les entreprises.

Enfin, le livre reprend les obligations générales qui s'imposent aux entreprises ayant accédé au marché, indépendamment de l'acte particulier qu'elles peuvent poser et auquel un régime spécifique peut s'appliquer en vertu d'autres dispositions du Code. Ces obligations sont

d'une part les obligations de transparence, d'information, de non-discrimination des clients (imposées également par la directive Services) et, d'autre part, les obligations comptables (la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises est abrogée).

Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (MB 22 août 2013)

INTERMEDIAIRES COMMERCIAUX

Courtier – Agent immobilier – Organisation – Discipline
TUSSENPERSONEN (HANDEL)

Makelaar – Vastgoedmakelaar – Organisatie – Tucht

La loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et l'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier sont entrés en vigueur en septembre 2013.

Complémentaire au Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (l'IPI), la nouvelle loi vise à assurer une concurrence loyale entre les agents immobiliers et renforce la protection des consommateurs en matière d'information concernant les professionnels indéclicats ou en défaut d'assurance.

L'IPI contrôle l'accès à la profession et inscrit les agents immobiliers. En plus de la détention d'un des diplômes ou titres de formation énumérés dans l'arrêté royal du 30 août 2013, l'inscription comme agent immobilier suppose un stage, une formation et un test (sauf certaines exceptions).

La loi distingue 3 titres distincts que les agents immobiliers sont tenus de respecter en veillant à éviter toute confusion: agent immobilier intermédiaire, agent immobilier syndic et agent immobilier régisseur (celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic). Exercer en qualité d'agent immobilier régisseur suppose l'inscription sous au moins une des 2 autres catégories. La loi prévoit l'obligation, dans le chef des syndics, de transmettre annuellement à l'IPI la liste des copropriétés dont ils ont la charge afin d'assurer des contrôles spécifiques.

Des obligations, contrôles et conditions d'assurance minimale doivent être fixées par arrêté royal.

La loi prévoit la possibilité d'exercer la profession d'agent immobilier en tant que personne morale, moyennant certaines conditions, permettant ainsi à la personne physique de limiter, dans une certaine mesure, sa responsabilité civile professionnelle. Les exigences en termes de capital minimal seront déterminées par arrêté royal.

¹ Advocaat te Brussel.

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.