

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.