

clure à une obligation de réparation collective. Sa décision devra détailler le préjudice collectif, décrire le groupe, les modalités et le montant de la réparation, ainsi que le système d'option. Le juge choisit soit un montant global d'indemnité soit un montant individualisé dû à chaque consommateur qui se déclarera. La décision du juge est publiée au *Moniteur belge* et sur le site du SPF Economie. Elle lie tous les membres du groupe à l'exception de ceux qui démontrent n'avoir raisonnablement pas pu prendre connaissance dans le délai prévu de la décision qui déclare l'action recevable.

Le juge désigne ensuite un liquidateur chargé d'assurer l'exécution correcte de l'accord homologué ou de la décision sur le fond. Il dresse une liste provisoire des membres du groupe qui souhaitent obtenir une réparation. Le représentant du groupe et l'entreprise peuvent contester l'inscription ou l'exclusion d'un membre du groupe. Le juge convoque ensuite le liquidateur, l'entreprise, le représentant du groupe et les membres du groupe dont l'inscription sur la liste provisoire est contestée afin d'arrêter la liste définitive. Le juge reste saisi jusqu'à l'exécution intégrale de l'accord homologué ou de la décision au fond au bénéfice de tous les membres du groupe qui figurent sur la liste définitive.

Lorsque l'accord ou la décision est entièrement exécuté, le liquidateur transmet un rapport final au juge qui prend alors une décision sur la clôture définitive de l'action.

G.S.

**Loi du 15 mai 2014 portant insertion du Livre XIV « Pratiques du marché et protection du consommateur relatives aux personnes exerçant une profession libérale » dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre XIV et des dispositions d'application au livre XIV, dans les livres I et XV du Code de droit économique PRATIQUES DU MARCHÉ**

Information du marché – Généralités – Professions libérales

MARKTPRAKTIJKEN

Informatie van de markt – Algemeen – Vrije beroepen

La loi du 15 mai 2014 insère dans le Code de droit économique un livre XIV qui modalise l'application des règles du Code en fonction du contexte particulier dans lequel opèrent les titulaires de professions libérales. Cette loi est entrée en vigueur le 31 mai 2014. Elle abroge entièrement la loi du 12 août 2002 relative à la publicité trompeuse et à la publicité comparative, aux clauses abusives et aux contrats à distance en ce qui concerne les professions libérales.

La loi vise à remédier aux griefs soulevés par la Cour constitutionnelle dans ses arrêts n° 55/2011 du 6 avril

2011 et n° 192/2011 du 15 décembre 2011, qui avait condamné l'exclusion des professions libérales du champ d'application de la loi sur les pratiques du marché. Plusieurs dispositions tirées de la loi du 6 avril 2010 sur les pratiques du marché et la protection du consommateur sont donc ainsi intégrées dans la loi du 15 mai 2014. Les dispositions de la loi sur les pratiques du marché qui ne sont pas pertinentes pour les personnes exerçant une profession libérale (notamment les règles relatives aux ventes en liquidations, aux ventes en soldes, aux ventes publiques, etc.) ne sont toutefois pas intégrées dans la loi du 15 mai 2014.

La loi transpose également la directive 2011/83/UE relative aux droits des consommateurs. La transposition de la directive intègre essentiellement les modifications apportées aux règles relatives aux contrats à distance et hors établissement.

Il s'agit essentiellement:

- de la liste des informations à fournir au consommateur avant la conclusion du contrat;
- du délai de rétractation porté à 14 jours également pour les contrats hors du lieu habituel d'exercice de la profession;
- de l'introduction d'un modèle de formulaire de rétractation que le consommateur a la possibilité d'utiliser;
- de l'obligation de livraison dans les 30 jours de la conclusion du contrat.

G.S.

**Rechtspraak/Jurisprudence**

**Cour d'appel de Liège 24 avril 2014**

*Affaire: 2013/RG/931*

INTERMÉDIAIRES DE COMMERCE

Agence commerciale – Résiliation

TUSSENPERSONEN (HANDEL)

Handelsagentuur – Beëindiging

Dans un arrêt du 24 avril 2014 la cour d'appel de Liège a rappelé que la résiliation est un acte juridique par lequel une partie manifeste à l'autre sa volonté de mettre fin au contrat. Un courrier à l'agent commercial dans lequel le commettant exprime le souhait de mettre fin à la convention est une résiliation, même s'il est formulé avec politesse et même s'il invite l'agent à négocier à l'amiable les modalités d'un préavis. Le commettant ne peut contester avoir mis fin au contrat, même si l'agent a refusé de négocier et a souhaité continuer de prester. La cour rappelle par ailleurs que les formalités de l'article 18, § 2, de la loi sur l'agence commerciale concernent le préavis, soit la date à laquelle le contrat prendra fin. Le fait que la notification par le commettant n'ait pas respecté ces formalités a pour seule conséquence que le commettant n'a pas valablement notifié de préavis. En revanche la résiliation

elle-même sort ses effets de façon immédiate et irréversible.

L'article 20, alinéa 5, de la loi sur l'agence commerciale prévoit que l'indemnité d'éviction n'est pas due en cas de cessation qui est la conséquence de l'âge, l'infirmité ou la maladie de l'agent commercial. La cour rappelle que l'article 20, alinéa 5 soumet cette exception à la condition expresse que ce soit l'agent qui ait mis fin au contrat. La résiliation par le commettant, même si elle fait référence au motif de maladie, ne permet donc pas d'échapper à l'indemnité d'éviction.

Enfin la cour d'appel rappelle que l'article 23 de la loi, qui interdit de déroger aux dispositions en matière d'indemnité d'éviction, vaut tant pour les contrats de durée déterminée que pour ceux de durée indéterminée, dès lors que par « échéance » du contrat il faut comprendre toute cessation du contrat et non pas une fin du contrat qui serait réservée aux contrats de durée déterminée.

O.V.B.

#### **Cour d'appel de Bruxelles 24 avril 2014**

*Affaire: 2013/AR/1671*

COMMERÇANT

Définition – Conditions requises pour acquérir la qualité – Syndic d'immeubles

KOOPMAN

Begrip – Voorwaarden ter verkrijging van de hoedanigheid – Syndicus

Dans un arrêt du 24 avril 2014 La cour d'appel de Bruxelles s'est prononcé sur la qualité de commerçant d'une personne exerçant la double activité de comptable et de syndic d'immeuble.

Ni la loi du 1 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, ni l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier ne prévoient que tout syndic d'immeuble est un agent immobilier ou que tout agent immobilier qui exerce la seule profession de syndic est nécessairement un commerçant. Le Code de déontologie des experts-comptables autorise le comptable à être syndic de biens immobiliers, celui-ci étant, de ce fait, exclu du champ d'application de la loi organisant la profession d'agent immobilier. La circonstance que la déontologie des comptables interdit toute activité commerciale ne porte toutefois pas atteinte au pouvoir des juridictions ordinaires de reconnaître la qualité de commerçant à toute personne qui remplit les conditions prévues pour acquérir ladite qualité fût-elle soumise à une discipline légalement organisée.

En l'espèce la cour a estimé que la personne exerçant la double activité de comptable et de syndic d'immeuble avait la qualité de commerçant, dès lors qu'elle exerçait son activité de syndic en qualité d'agent affaires. Celui

qui gère les affaires d'autrui moyennant rémunération est un commerçant, indépendamment de la qualité de la personne pour qui l'agent d'affaires agit ou la nature des actes qu'il accomplit pour celle-ci. Les entreprises d'agence d'affaires sont réputées commerciales même lorsqu'elles concernent des opérations de nature civile.

Au demeurant, la personne concernée était inscrite à la Banque-carrefour des entreprises, ce qui constitue une présomption *juris tantum* de commercialité. La cour a en outre constaté l'existence d'une organisation commerciale au vu du grand nombre de clients, de la présence de mobilier et de matériel informatique et le recours à des procédés publicitaires.

O.V.B.

#### **Cour d'appel de Liège 24 mars 2014**

*Affaire: 2013/RG/846*

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Formation des obligations – Responsabilité précontractuelle – Dommages et intérêts

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Totstandkoming van de overeenkomst – Precontractuele aansprakelijkheid – Schadevergoeding

Dans un arrêt du 24 mars 2014 la cour d'appel de Liège a jugé que malgré un accord sur l'objet et le prix, la vente d'un immeuble n'était pas réalisée par la signature d'un document intitulé « Promesse de Compromis de Vente » dès lors que l'accord entre les parties stipulait au futur simple (et non au présent) que la vente « sera » faite, que des éléments pourtant essentiels à la détermination du consentement étaient absents et que l'accord prévoyait qu'un compromis de vente sera signé dès que le dossier administratif (à savoir le permis de bâtir, le cahier des charges des travaux, etc.) serait complet et qu'un accord des parties sur le texte du compromis serait trouvé. Les parties érigeant ainsi comme élément essentiel à la vente la rédaction d'un nouvel écrit, la Cour a décidé que le document litigieux ne constituait qu'un accord de principe par lequel les parties s'engageaient à poursuivre les négociations afin d'aboutir à la conclusion éventuelle d'un contrat définitif. Un tel accord de principe n'implique pas l'obligation de conclure le contrat défini mais l'obligation de moyens de poursuivre les négociations de bonne foi. En l'espèce la cour décida que les motifs de rupture des négociations invoquées par le vendeur n'étaient pas justifiés. Cette faute précontractuelle ne pouvant être sanctionnée par l'obligation de vendre, ni par l'exécution forcée en nature de reprise des négociations, qui n'aurait aucun sens, la cour octroya au candidat acheteur des dommages-intérêts qui consistaient en une indemnité pour des sommes déjà versées et des frais pour des travaux déjà faits avec l'accord des deux parties.

O.V.B.