C.C.A. 21

COMMISSION DES CLAUSES ABUSIVES

AVIS SUR UN PROJET D'ARRETE ROYAL RELATIF AUX CONDITIONS DES AGENTS IMMOBILIERS DANS LES CONTRATS D'INTERMEDIAIRES

Bruxelles, 22 novembre 2006

Avis sur un projet d'arrêté royal relatif aux conditions des agents immobiliers dans les contrats d'intermédiaires

Par lettre du 10 octobre 2006, la Commission des Clauses Abusives a été saisie par la Ministre de la Protection de la Consommation, en application de l'article 34, deuxième alinéa de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur (dénommée ci-après la L.P.C.C.), d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal relatif aux conditions des agents immobiliers dans les contrats d'intermédiaire.

La Commission, à qui cette lettre a été transmise le 13 octobre, a été priée de rendre son avis dans un délai d'un mois. La Commission, qui se réunit uniquement sur base mensuelle et ne dispose d'aucun membre à temps plein, a communiqué, par lettre du 25 octobre 2006, qu'elle produit les efforts nécessaires pour émettre son avis pour fin novembre.

Ce projet s'inspire des recommandations de la Commission relatives aux conditions générales des agents immobiliers dans les contrats d'intermédiaire de vente, formulées dans son avis du 3 juin 2004 (C.C.A. n° 13)[1].

Les recommandations précitées ne constituent toutefois qu'un document préparatoire dans le cadre de la politique à mettre en œuvre. Vu que les recommandations de la Commission sont reprises dans un arrêté royal s'appuyant sur l'article 34 de la L.P.C.C., un nouvel avis de la Commission est nécessaire en vertu du deuxième alinéa de cet article 34.

La Commission a appris que le Conseil d'Etat a déjà émis un avis sur le projet soumis à la Commission.

Vu que les dispositions proposées dans le projet d'arrêté royal s'inspirent en grande partie des recommandations de la Commission relatives aux contrats d'intermédiaire de vente et vu le très court délai qui lui était octroyé, la Commission traite uniquement les points qui constituent un ajout, une concrétisation ou une différence par rapport aux recommandations formulées.

[1] A consulter sur le site internet du SPF Economie:
http://www.mineco.fgov.be/protection_consumer/councils/consumption/pdf_Avis_CommissionCA/Cca13.pdf

Discussion article par article du projet soumis

Article 1er. Champ d'application

L'article 1er stipule que les clauses prescrites par l'arrêté s'appliquent aux contrats d'intermédiaire de vente, achat et location (1), conclus entre (2) les agents immobiliers visés à l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier et le consommateur.

(1) En comparaison avec les recommandations de la Commission, qui portaient uniquement sur les contrats d'intermédiaire de vente, dans l'arrêté soumis à la Commission, les contrats d'intermédiaire d'achat et de location sont également soumis aux dispositions matérielles prescrites dans l'arrêté.

Bien que la plupart des dispositions puissent être évaluées de manière analogue en ce qui concerne les autres activités d'intermédiaires précitées - le fait que les contrats types proposés par les organisations syndicales contiennent plus ou moins les mêmes clauses en témoigne – la Commission fait remarquer que le caractère éventuellement abusif de certaines clauses est apprécié en tenant compte de la nature des services fournis (voir l'article 31, § 3, L.P.C.C.).

La Commission déplore à ce point de vue que, par exemple, les clauses relatives à la durée du contrat et les clauses pénales, ne sont pas réglées séparément en fonction des caractéristiques spécifiques propres à l'intermédiaire de location (avec, le cas échéant, des segments spécifiques, par exemple, la location à court terme dans des régions touristiques).

(2) Dans le projet d'arrêté royal soumis sont seuls visés les agents immobiliers visés dans l'arrêté royal du 6[2] septembre 2006.

Comme on peut en conclure de la discussion sur la législation applicable aux activités des agents immobiliers sur base des recommandations de la Commission[3], la *nature de l'activité*[4] et non la qualité de la personne qui exerce cette activité ou le but lucratif est prépondérante pour déterminer la portée de la notion de "vendeur" énoncée à l'article 1.6. de la L.P.C.C. L'article 31, § 2, 2°, de la L.P.C.C., qui définit encore plus largement la notion de 'vendeur' pour l'application de la section « Des clauses abusives » aux fins d'obtenir une transposition correcte de la directive qu'il transpose[5], place comme élément essentiel le fait d'agir dans le cadre de l'activité professionnelle.

---

[2] Et non le 16 septembre, comme indiqué par erreur dans la version en néerlandais du projet d'arrêté royal.
[3] C.C.A. 13, 3 juin 2004, I. Champ d'application, p. 3,
[4] Pour définir la notion de "service" (article 1.2. de la L.P.C.C.), la notion "d'acte de commerce objectif " est fondamentale: les opérations de courtage font également partie de tels actes énumérés à l'article 2 du Code de Commerce (art. 2, 8°).
[5] Directive n° 1993/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, *J.O.C.E.*, 21 avril 1993, n° L 95/29.

Dans ses arrêts des 11 mai 2001 et 13 septembre 2002[6], la Cour de Cassation a confirmé le point de vue selon lequel il convient de partir, en la matière, de la nature de l'activité, pour savoir si l'on est en présence d'un "vendeur" au sens de la L.P.C.C.. Trois critères sont importants en l'occurrence, c'est-à-dire,

- accomplir des actes objectifs de commerce (le but lucratif n'est donc pas important),
- de manière organisée (cf. la notion "d'activité")
- en s'adressant au public."

La Commission propose dès lors d'abandonner, à l'article 1er, la référence à l'arrêté royal du 6 septembre 2006 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Vu que de cette manière, l'activité d'intermédiaire exercée par des titulaires d'une profession libérale[7] serait aussi visée, il est recommandé de mentionner également comme base légale la loi du 2 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 Commission se rend compte que cette loi également nécessite de consulter la Commission et que, s'agissant de cette consultation, des représentants des professions libérales devraient également être repris au sein de la Commission. Quant à ce point, aucun arrangement n'a été pris, ce qui n'a pas empêché une des professions libérales de demander un avis ni la Commission d'émettre un avis sur un contrat-type service d'avocat (C.C.A. n° 20 du 5 mai 2006, Avis sur un contrat-type service d'avocat)[8].

---

[6] Un arrêt de Cassation du 31 janvier 2002 portant justement sur ce secteur déroge toutefois au point de vue défendu ici selon lequel la nature de l'activité est essentielle (Institut Professionnel des Agents Immobiliers c. NV Notarishuis, C 01/.0201.N, notamment dans H. DE BAUW, *Pratiques du Commerce & Concurrence Annuaire 2002*, Kluwer, Mechelen, 2003, 414).

Ici, la notion de vendeur n'était toutefois pas directement concernée et la question suivante était fondamentale: les notaires qui créent une société distincte dont l'objet statutaire est l'intermédiation de vente tombent-ils sous le motif d'exclusion de l'article 4, 1° de l'A.R. du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier ? Cet article 4, 1° stipule notamment que "les personnes qui exercent une activité professionnelle d'agent immobilier et le font en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants pour autant qu'elles soient soumises à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue"- comme les notaires - sont dispensées du statut réglementé dans cet A.R.
On admet dès lors en général que ce jugement n'a aucune influence sur le point de vue développé ci-dessus selon lequel il convient de partir de la nature de l'activité pour juger si une personne est un vendeur au sens de la L.P.C.C.

[7] Par exemple, les notaires.

[8] Publié sur le site internet du S.P.F. Economie:
http://www.mineco.fgov.be/protection_consumer/councils/consumption/pdf_Avis_CommissionCA/CCA20.pdf

Article 2

La Commission fait remarquer qu'il faut faire une distinction claire entre la mission et le pouvoir de conclure des contrats au nom et pour le compte du consommateur.

Cette distinction n'apparaît pas clairement dans le texte et les versions de cet article, en néerlandais et en français, diffèrent à ce point de vue.

Pour ce motif, la Commission propose la formulation suivante:

« La mission de l'agent immobilier et l'étendue de ses pouvoirs sont décrits de manière claire et non équivoque sous une seule rubrique du contrat, établissant notamment si *la mission* de l'agent immobilier *comporte la conclusion* du contrat au nom et pour le compte du consommateur. »

"De opdracht van de makelaar en de omvang van zijn bevoegdheid….., waarin onder meer duidelijk blijkt of de opdracht van de makelaar het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de consument omvat."'

Article 3

(1) La Commission fait tout d'abord remarquer qu'une telle disposition ne relève pas de la compétence octroyée au Roi (article 34 de la LP.C.C.) de *prescrire ou interdire l'usage de certaines clauses* dans les contrats de vente au consommateur.

La Commission recommande dès lors de placer cet article sous l'article 5, 10° du projet et de le reformuler à cet endroit, comme suit:
« Une clause de renonciation telle que visée à l'article 88 de la loi du 14 juillet sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, mais d'application également lorsque le contrat n'a pas été conclu en dehors ..etc. » .
« Een verzakingsbeding zoals bedoeld in het artikel 88 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, maar ook van toepassing indien het contract niet werd gesloten buiten…».

(2) En octroyant au consommateur en général un droit de renonciation de 7 jours ouvrables, la conclusion de contrats d'intermédiaire de courte durée est rendue presque impossible.
Ces contrats pourront pourtant apparaître dans certains marchés.

Supprimé :

La Commission estime qu'il faut tenir compte de cette difficulté de conclure ces contrats d'intermédiaire de courte durée, à la suite de ce droit de renonciation généralisé.

(3) La Commission signale également, à ce point de vue, l'imprécision relative au point de départ de la durée du contrat, surtout important lors de missions de courte durée ou en cas de contrat d'intermédiaire exclusif. Il faudrait par conséquent préciser à partir de quand le contrat commence à courir : à partir de la conclusion ou à l'expiration du délai de réflexion.

Article 4

Cet article est une reprise de l'article 3 de la L.P.C.C. La Commission ne voit pas la nécessité ni l'intérêt d'encore répéter expressément cette disposition dans le projet d'arrêté royal soumis. En outre, une telle disposition ne relève pas de la compétence donnée au Roi en vertu de l'article 34 de la L.P.C.C. de prescrire ou d'interdire l'usage de certaines clauses dans les contrats de vente au consommateur.

La Commission propose dès lors de supprimer cette disposition.

Article 5

Préambule

(a) Première phrase

La compétence de délégation octroyée au Roi par l'article 34 de la L.P.C.C. de prescrire ou d'interdire l'usage de certaines clauses ou conditions dans les contrats de vente au consommateur ou d'imposer l'utilisation de contrats-types n'implique pas, selon la Commission, que le Roi peut déterminer directement la forme des contrats sur la base de l'article 34, certainement pas si cette forme est une condition de validité.

La Commission propose par conséquent la formulation suivante:
"Le consommateur n'a pas d'autres obligations que celles reprises dans le contrat écrit et signé."

Si l'intention est plutôt de ne pas rejeter complètement l'application du droit commun complémentaire (par exemple, en ce qui concerne l'exigibilité d'intérêts moratoires), la formulation suivante peut être prise en considération:
“Le consommateur n'a pas d'autres obligations que celles reprises dans le contrat écrit et signé. Si une des dispositions de ce contrat est nulle mais que le contrat subsiste, les obligations découlant en général de la loi s'appliquent pour ce qui était réglé par les dispositions supprimées.”

b) Deuxième phrase

Vu qu'ici l'usage ou l'interdiction de certaines clauses est prescrite, le terme "données" ne convient pas. La Commission propose de formuler comme suit la deuxième phrase: "Les conditions du contrat déterminent:…"

Article 5, 1°

Supprimé : .

La Commission recommande de supprimer les mots "in voorkomend geval", "le cas échéant" au premier alinéa.

Dans la version française, les termes "conditions de vente", au premier alinéa, ont été utilisés erronément. Comme il ressort de la version en néerlandais et de l'article 1er du projet d'AR[9], il s'agit de "les conditions", "de voorwaarden",.

En ce qui concerne également la version en français, au deuxième alinéa, les termes "contrat d'intermédiaire de vente" doivent prendre la forme du pluriel, donc "contrats d'intermédiaire de vente".

La Commission veut encore faire remarquer que le deuxième alinéa est en réalité une clarification du premier alinéa, en ce qui concerne l'hypothèse du mandat.

Article 5, 2°: La durée du contrat

Cette disposition limite à six mois maximum la durée de l'exclusivité lorsqu'il s'agit d'un contrat d'intermédiaire exclusif.

Comme il s'agit plutôt d'une limitation de l'exclusivité dans le temps, la Commission recommande de changer le titre de cette disposition en "De duur van de exclusiviteit"/ "La durée de l'exclusivité".

La Commission recommande également d'adapter comme suit la version en français: "Si l'agent immobilier bénéficie de l'exclusivité, *celle-ci* ne peut être supérieure à six mois."

Article 5, 3°

La Commission propose la formulation suivante :
"Au cas où un contrat d'intermédiaire conclu pour une durée déterminée est prolongé ou renouvelé tacitement, il peut y être mis fin sans frais et à tout moment moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables et de maximum un mois."

Explications:

1. Les clauses de prolongation tacite portent uniquement sur des contrats à durée déterminée.

2. Parallèlement à la prolongation tacite, il faut également tenir compte de l'hypothèse du renouvellement tacite: en cas de renouvellement d'un contrat à durée déterminée, une durée déterminée commence de nouveau à courir[10].

3. Sont visés de cette manière non seulement la prolongation/ le renouvellement contractuel, mais aussi la prolongation de fait du contrat, découlant des comportements des parties.

---

[9] A ce sujet, attirons surtout l'attention sur la remarque (1) formulée lors de la discussion de l'article 1er.
[10] A ce point de vue, il est fait référence à l'article 3bis de la loi du 27 juillet 1961 relative à la résiliation unilatérale des concessions de vente exclusives à durée indéterminée (M.B. du 5 octobre 1961), inséré par l'article 4 de la loi du 13 avril 1971 (M.B. du 21 avril 1971).

Article 5, 4°

Proposition en ce qui concerne la version en français:
"Lorsque le *contrat* d'agent immobilier[11] précise que la mission est remplie lorsqu'une autre partie a émis une offre valable, il est précisé que cette offre *n'est considérée comme faite que si elle est faite dans* un écrit ou d'une autre manière qui donne au client une preuve certaine de l'offre qui émane de cette autre partie."

Article 5, 5°

Proposition de clarification:
"Lorsque le contrat d'agent immobilier précise qu'est assimilé à la réalisation de la mission, le contrat qui est conclu *par le consommateur* avec une autre partie à laquelle l'agent immobilier a donné des renseignements, il est indiqué *que la mission a été remplie s'il s'agit d'informations précises et individuelles et il est également précisé quelle preuve l'agent doit fournir à cet effet."*

Explications:

1. L'ajout de "par le consommateur" semble indispensable pour clarifier la disposition.
2. Il découle déjà des règles normales relatives au partage de la charge de la preuve qu'il appartient à l'agent immobilier qui prétend que l'autre partie avec laquelle le consommateur a conclu le contrat a été proposée par lui, de démontrer que des informations précises et individuelles ont été données à cette autre partie. Comme l'agent immobilier veut prouver de cette manière que sa mission a été remplie, il est indiqué d'imposer en outre à l'agent immobilier de préciser dans le contrat d'agent immobilier de quelle manière il en apportera la preuve.

Article 5, 6°

Premier alinéa

Proposition de texte:
"Lorsque le contrat prévoit que l'agent immobilier a droit à une indemnité pour des contrats conclus avec le client après la fin du contrat d'agent immobilier, à condition que l'agent ait donné à l'autre partie une information précise pendant la durée du contrat d'agent immobilier, *le contrat stipule qu'il s'agit d'informations précises et individuelles et que l'agent immobilier transmet ces informations dans les sept jours ouvrables après la fin du contrat d'agent immobilier et apporte la preuve de la fourniture de ces informations."*

Explications:

Cette proposition découle de la proposition relative à l'article 5, 5°[12].

[11] Cette proposition est formulée en vue de l'uniformité de la terminologie utilisée dans l'AR.
[12] Voir également à ce sujet les explications au point 2 formulées lors de la discussion de l'article 5, 5°.

Troisième alinéa

Proposition de texte:
"L'agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat est conclu par le consommateur dans un délai *égal à la durée effective du contrat et qui s'élève à six mois au plus."*

Explications:
La période fixée de six mois semble plutôt forfaitaire. Un délai si long ne se situe pas dans le droit fil de ce qui est par exemple habituel pour la médiation locative.

Art. 5, 7°

Proposition de texte:
"*Dans le cas où la vente ou la location n'a pas lieu suite à la réalisation d'une condition*, aucun honoraire, ni commission n'est dû par le consommateur."

Explications:
La disposition telle qu'elle est maintenant rédigée vise l'hypothèse classique de la conclusion d'un contrat (d'achat /de location) par un candidat acheteur (locataire) sous la clause suspensive de l'obtention d'un crédit.

Plus particulièrement, peut être visée par cette disposition toute hypothèse où le contrat de vente ou de location relatif au bien immobilier, objet de l'intermédiation par l'agent immobilier, est conclu sous une clause suspensive ou résolutoire.

Article 5,8°

L'article 5, 8° stipule que le consommateur doit toujours disposer d'un droit unilatéral de résiliation et que l'indemnité de rupture, si elle est stipulée, en cas de rupture par le consommateur, ne peut excéder 50% des honoraires ou de la commission. La Commission comprend que cette dernière clause s'applique lorsque le consommateur ne loue pas ou ne vend pas le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation, dans les 6 mois qui suivent la résiliation à quelqu'un qui avait reçu des renseignements précis de l'agent immobilier avant la fin du contrat d'agent immobilier.

La Commission constate que le droit à la résiliation unilatérale est par conséquent réglé de manière plus modérée que le montant maximum de l'indemnisation à la suite de l'application d'une clause pénale (75%, voir article 6, 4° du projet d'AR).

La Commission s'interroge toutefois sérieusement sur l'utilité et les conséquences néfastes éventuelles d'une telle disposition imposant une possibilité de résiliation pour le consommateur formulée *en combinaison* avec une indemnité de rupture éventuelle qui ne peut être inférieure à 50% des honoraires ou de la commission. Avec une telle disposition, on pourrait induire en erreur le consommateur en autorisant légalement de lier à l'exercice d'un "droit", une indemnité de rupture en réalité assez élevée (max. 50%).

La circonstance que dorénavant, pour tous les contrats d'intermédiaire de vente ou de location, émanant d'agents immobiliers, l'indemnité de rupture s'élèverait à 50% maximum, ne correspond en effet pas, selon la Commission, à une juste estimation du préjudice que la partie adverse (l'agent immobilier) pourrait subir à la suite de l'exercice de ce droit unilatéral de résiliation par le consommateur.

A ce sujet – notamment en rapport avec la fixation éventuelle d'indemnités de rupture exagérément élevées – il convient de rappeler que seules les clauses pénales peuvent être évaluées d'office par le juge quant à leur caractère compensatoire ou indemnitaire: le juge peut vérifier si *l'indemnité* fixée de manière forfaitaire correspond à l'étendue du préjudice susceptible d'être subi au moment de la conclusion du contrat[13] (article 1231 du C.C. et article 32, 21° de la LPCC). Comme une clause de résiliation avec une indemnité de rupture, en règle générale, ne peut pas être qualifiée de clause pénale (elle ne fixe pas d'indemnisation du préjudice découlant de la non-exécution d'une obligation, mais elle fixe la compensation pour le droit unilatéral de résiliation)[14], l'étendue d'une telle indemnité de rupture n'est en principe pas contrôlée ou du moins pas si facilement. Ici s'applique entièrement la règle de la force obligatoire de la clause et une vérification par le juge (par exemple, par une requalification en tant que clause pénale ou par abus de droit de la clause de résiliation) est très difficile et rare en pratique.

La Commission craint dès lors que l'article 5, 8° puisse avoir pour effet que dorénavant des possibilités de résiliation soient offertes systématiquement aux consommateurs par les agents immobiliers, mais liées au paiement d'une indemnité de rupture de 50% des honoraires ou de la commission de l'agent immobilier, sans qu'il y ait beaucoup de chances que ce montant – même s'il est selon les circonstances du cas fortement exagéré – puisse être réduit ou annulé par un juge.

Pour ces raisons, la Commission recommande de supprimer l'article 5, 8° et renvoie à la compétence souveraine d'appréciation du juge de décider de qualifier une clause, de clause de résiliation et un montant stipulé, soit d'indemnité de rupture, soit d'indemnité (exagérée).

Article 5, 10°

La Commission renvoie à sa proposition de texte, formulée à la suite de la discussion de l'article 3 du projet d'AR.

Article 5, 11°

La Commission est positive vis-à-vis de cette obligation imposée à l'agent immobilier de faire rapport périodiquement. Elle estime toutefois qu'il faut laisser suffisamment de liberté aux parties contractantes, compte tenu des caractéristiques spécifiques de la mission d'intermédiaire. Toutefois, un rapport mensuel pourrait être proposé comme minimum.

[13] Voir Cass. 17 avril 1970, dans *Arr.Cass.* 1970, 754, avec concl. Cons gén. E. Krings.
[14] Voir Cass. 6 septembre 2002, *Pas.* 2002, 1546; Cass. 22 octobre 1999, *Arr. Cass.* 1999, 556; .

Proposition de la Commission:
[Les conditions du contrat stipulent:] "Comment et dans quelle mesure l'agent immobilier informe le client des résultats de l'exécution de sa mission. Ces informations sont données périodiquement, et au moins sur base mensuelle."

Article 6: conditions et clauses interdites

En ce qui concerne les conditions et clauses interdites, énumérées à l'article 6, la Commission estime en général que, pour des raisons de clarté et pour éviter tout problème d'interprétation, les dispositions qui sont le reflet de clauses ou conditions déjà réglées à l'article 5 ne doivent pas de nouveau être interdites à l'article 6. Les clauses qui correspondent déjà au prescrit de l'article 5 ne doivent en effet pas être de nouveau interdites en vertu de l'article 6.

Cela vaut surtout pour l'*article 6, 1°* du projet, qui est une disposition calquée sur l'article 5, 1°.

Article 6, 2°

La Commission propose de rédiger cette disposition comme suit:
"De bedingen die verwarring scheppen tussen een mogelijkheid tot opzeg voor de consument mits vergoeding en de strafbedingen die de niet-uitvoering van de verbintenissen door deze laatste sanctioneren."

"Les clauses qui entretiennent une confusion entre une faculté de résiliation offerte au consommateur moyennant indemnité et les clauses pénales qui sanctionnent l'inexécution des obligations de ce dernier."

Article 6, 3°

On pourrait déduire de la formulation de cet article que seule la durée du préavis en cas de prolongation tacite de contrats à durée déterminée est visée.

A ce point de vue, la Commission propose de régler tant la durée du délai préavis (pour les contrats d'intermédiaire à durée déterminée et à durée indéterminée), que la période au cours de laquelle le préavis doit être donné. La disposition projetée n'empêche en effet pas l'agent immobilier de prévoir dans le contrat à durée déterminée que le préavis a une durée d'un mois, mais qu'il doit être donné au cours du quatrième et du troisième mois avant la fin du contrat.

Pour ces raisons, la Commission propose le texte suivant:

"Stipuler un préavis avec un délai de préavis supérieur à un mois.

Dans les contrats à durée déterminée, stipuler que, sans préjudice de ce qui est énoncé ci-dessus au sujet de la durée, le préavis doit être donné durant une période déterminée et stipuler que le délai de préavis est supérieur à un mois"

Article 6, 4°

(a) premier alinéa

La Commission recommande d'ajouter au premier alinéa de l'article 6, 4° :
"Les clauses pénales excédant 75% de la commission et/ou des honoraires de l'agent immobilier, *sans préjudice de l'application des articles 32.15. et 32.21. de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur."*

Ceci, afin de ne pas créer de confusion sur le pouvoir souverain d'appréciation du juge à la suite d'un cas concret qui lui est soumis.

(b) deuxième alinéa

- La Commission recommande de remplacer les mots "…forfaitaire *schadevergoeding…*" et "…*indemnité* forfaitaire…" par "…forfaitair *bedrag…*"/ "…*montant* forfaitaire…".

- En vue de l'uniformité du texte, la Commission recommande l'utilisation du mot "consommateur/consument" au lieu de "mandant/ opdrachtgever".

Mise en forme: Puces et numéros

Article 6, 5°, deuxième et troisième alinéa

La Commission s'interroge sur l'intérêt de reprendre ces dispositions dans le texte de loi même. Ces dispositions constituent en effet une interprétation de ce que l'on doit comprendre par les notions de 'réciprocité' et 'd'équivalence'. Le contrôle de ces deux exigences se fait conformément à l'article 32.15. de la L.P.C.C. et est, dans le présent projet d'AR, traité dans la proposition de la Commission relative au premier alinéa de l'article 6, 4°.

Article 7

Toute disposition contraire aux conditions contractuelles minimales énoncées dans ce projet d'arrêté royal est, en vertu de l'article 7, 'interdite et nulle'.

Une telle sanction civile ne figure pas dans la compétence de délégation octroyée au Roi et ne peut donc pas, selon la Commission, être reprise dans ce projet d'arrêté.

Article 8

Le projet d'arrêté entrerait en vigueur à un moment déterminé, c'est-à-dire le 1er janvier 2007. La Commission plaide pour un régime transitoire pour les contrats en cours[15].

[15] A ce point de vue, nous pouvons renvoyer à l'arrêt de Cassation du 26 mai 2005 sur l'application dans le temps de la loi du 3 avril 1997 et de la loi du 2 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. Voir également Cass., 6 décembre 2002, avec note A. Goegebuer (en particulier numéro de marge 12).

Article 9

La Commission fait référence à sa deuxième remarque lors de la discussion de l'article 1er[16] et recommande de reprendre également à cet article, comme Ministre chargé de l'exécution du présent arrêté, le Ministre compétent pour la loi du 2 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.

---

[16] Article 1er, (2).