

## RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

### La loi sur les pratiques du commerce héberge les agents immobiliers

Lefebvre, Axel

*Published in:*

Information et documentation juridiques - Législation, Jurisprudence et Doctrine

*Publication date:*

1998

*Document Version*

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

*Citation for pulished version (HARVARD):*

Lefebvre, A 1998, 'La loi sur les pratiques du commerce héberge les agents immobiliers', *Information et documentation juridiques - Législation, Jurisprudence et Doctrine*, Numéro 1, p. 19-20.

**General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

**Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# DROIT CIVIL

## *La loi sur les pratiques du commerce héberge les agents immobiliers*



Nicole GALLUS et Axel LEFEBVRE

Arrêtons-nous sur deux décisions qui certes ne sont pas réellement fracassantes mais qui peuvent donner lieu à de brefs commentaires qui ne manquent pas de les rehausser.

La décision du juge de paix de Vielsalm du 28 juillet 1997 (J.L.M.B., 1997, 1547) rappelle qu'une société de téléphonie vocale peut engager sa responsabilité vis-à-vis du contenu véhiculé sur ses lignes. C'est en l'espèce le cas puisque le litige concerne la mise en service du téléphone "rose" sans que l'accès à celui-ci soit contrôlé afin d'être limité aux personnes majeures. Si la question de la faute de l'opérateur est assez clairement tranchée dans cette décision, la question générale de la responsabilité relative au contenu des communications n'en est pas pour autant tranchée définitivement par là. Le droit de la responsabilité est fort heureusement apte à faire face à ces litiges mais la multiplication des acteurs et la relative interchangeabilité des rôles rendent la question plus complexe. (Sur cette question, voyez E. MONTERO, "Les responsabilités liées à la diffusion d'informations illicites ou inexactes sur Internet", in *Internet face au droit*, Cahier du CRID, n° 12, p. 118-119 et F. DUPUIS-TOUBOL, M. H. TONNELIER et S. LEMARCHAND, "Responsabilité civile et Internet", in

*Internet saisi par le droit*, Édition des Parques, 1997, p. 114 et 115)

La décision du juge de paix d'Anvers du 17 octobre 1996 (J.J.P., 1997, 325, note) concerne un bailleur qui non seulement donne en location un logement mais offre en outre certains services immobiliers relatifs à ce contrat. Le magistrat est appelé à se demander si cette situation entre dans le champ d'application de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Le juge de paix répond à cette question par l'affirmative, et dans le même ordre d'idée, on pourrait se poser la question de l'application à cette situation de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce. La question est d'importance puisqu'elle pourrait imposer aux agents immobiliers une modification de leurs pratiques commerciales, par exemple en ce qui concerne l'obligation d'information, le délai de réflexion ou encore l'interdiction des clauses jugées abusives par la loi. En examinant les termes de la loi, son champ d'application apparaît assez clairement; il a par ailleurs assez abondamment été commenté dans la doctrine. Il en ressort que les agents immobiliers, prestataires de services immobiliers, sont effectivement tenus au respect de la loi du 14 juillet 1991. L'expression "vente de services" a d'ailleurs été adoptée pour permettre d'élargir autant que possible le champ d'application de la loi. Au-delà de la lettre du texte, son esprit nous conduit inmanquablement à une telle conclusion. Le ministre de l'époque a d'ailleurs précisé explicitement que "les prestations de service liées à des biens immeubles, comme celles offertes par les agences immobilières, sont soumises aux dispositions du projet relatives aux services". (Rapport fait au nom de la Commission de l'économie par MM. DE COOMAN et NICOLAS, Doc. parl., Sénat, sess. 1986-1987, n° 464-2, p. 15).

Les quelques décisions relatives au droit familial ne présentent pas un intérêt particulier au plan de leur pertinence ou de leur actualité.

Seul le jugement du Juge de paix de Seraing du 7 février 1997 mérite un commentaire critique en rai-

*son du caractère trop peu nuancé de l'affirmation aux termes de laquelle il résulte de la combinaison des articles 215 et 222 du Code civil que les droits et obligations nés d'un bail signé par un seul des époux prennent fin pour l'autre époux lors de la séparation car l'immeuble cesse d'être affecté au logement principal de la famille.*

*Quant aux droits, il est inexact de considérer que la protection de l'article 215 du Code civil cesse dès la séparation, dès lors que la ratio legis de cette disposition est de protéger l'époux abandonné contre les actes de l'époux déserteur qui tenterait unilatéralement de porter atteinte au maintien du cadre de vie de la famille.*

*Ce but permet de considérer qu'aussi longtemps qu'un époux vit dans le logement familial, la protection joue et ce, jusqu'à la dissolution du mariage.*

*Quant aux obligations, l'affirmation du jugement doit également être nuancée. Certes, la solidarité entre époux fondée sur la communauté de vie cesse en cas de séparation de fait dès lors que celle-ci entraîne la disparition du ménage.*

*Il existe toutefois une exception à ce principe concernant précisément la dette résultant du bail du logement familial: même en cas de séparation de fait, la dette née du contrat de location souscrit par un époux pour assurer son logement et celui des enfants est contractée pour l'éducation de ces derniers et oblige donc solidairement les deux époux.*

*Nicole GALLUS  
Avocat au Barreau de Bruxelles  
Assistante à l'Université Libre de Bruxelles*

*Axel LEFEBVRE  
Assistant à la faculté de droit de Namur  
Chercheur au CRID*