

Pour l'auteur, l'on ne peut parler de droit civil européen que dans la mesure où deux conditions sont réunies. Les deux ordres européens précités doivent tout d'abord être la source des normes civiles qu'ils produisent et non simplement se limiter à importer des règles qui existent déjà dans des systèmes étrangers. Ensuite, le droit civil européen comme source de normes civiles devra, pour exister, se révéler sous la forme d'un système normatif, cohérent et méthodologiquement ordonné. A cet égard, K. GARCIA propose de remanier la notion même de « système » aux réalités du droit européen.

Ces conditions réunies, l'auteur recherche les caractéristiques de ce nouveau droit. La tâche s'avère peu aisée, tant la forme du droit civil européen est abstraite et peu statique, due à ce que l'auteur appelle la « fondamentalisation » de ce droit (provenant des droits fondamentaux, ces derniers éclairent sa lecture). A côté de cet aspect, ce droit présente également un caractère individualiste, renforcé mais remanié par rapport à la conception classique, puisqu'il place l'individu avec ses prérogatives au-dessus du pouvoir de l'Etat, tout en faisant intervenir ce dernier activement et en mettant en œuvre la « valeur de l'intérêt général ».

Il est un fait que l'on ne peut plus nier l'existence d'un droit civil européen. Plutôt que de s'attacher à l'étude du contenu de ce droit, l'originalité de l'ouvrage de K. GARCIA est qu'il permet de prendre conscience de la complexité du concept de droit civil européen en tant que tel. Ce faisant, il contribue à la compréhension même du mode de création des normes civiles européennes, de leur caractéristique et de leur diversité.

ROMAIN SALZBURGER.

* * *

Etat du secteur immobilier dans l'Union européenne, par FRÉDÉRIC SEUTIN, collection Perspectives immobilières, Bruxelles, Larcier, 2008, 330 pages.

Cet ouvrage réalise un portrait très succinct, mais relativement complet, de la manière dont les professions du secteur de l'immobilier sont organisées dans différents pays européens et de l'impact que présente le développement de l'Union européenne sur leurs activités. L'ouvrage ne constitue donc pas une analyse critique du secteur immobilier, ni un traité de droit européen ou comparé de droit immobilier. Par ailleurs, l'auteur s'est limité aux seules professions d'agent immobilier et d'administrateur de biens ; les autres professions liées de près ou de loin aux transactions immobilières (notamment les notaires, les promoteurs, les constructeurs, les architectes, ...) n'ont pas été abordées dans l'ouvrage même si, parfois, elles sont visées par des directives ou règlements applicables aux deux premières professions.

L'ouvrage n'en demeure pas moins très utile puisqu'il renseigne le lecteur sur des questions aussi diverses que l'exercice de la profession d'agent immobilier ou d'administrateur de biens dans les différents pays de l'Union européenne, sur les règles élémentaires relatives à l'accès à la propriété dans quelques Etats membres de l'Union européenne, ainsi que sur certains « dossiers européens » actuellement en chantier et touchant, de près ou de loin, au secteur immobilier (notamment le suivi du processus de Bologne, les codes européens de conduite ou de déontologie des organisations professionnelles immobilières, ou encore la constitution de la Chambre européenne d'arbitrage, de médiation et de discipline). L'ouvrage se termine par un descriptif non exhaustif de quelques instruments normatifs européens applicables au secteur immobilier (par exemple les directives européennes relatives aux ascenseurs, au commerce électronique, à la performance énergétique des bâtiments, au blanchissement d'argent, aux pratiques commerciales déloyales, aux qualifications professionnelles, aux services dans le marché intérieur, aux services de paiements bancaires ou encore la directive européenne sur le *time sharing*). Bref, cet ouvrage présente, de manière simple et claire, un panorama actuel de l'état du secteur immobilier dans l'Union européenne.

BENOÎT KOHL

* * *

La loi du 27 juillet 1961 relative à la résiliation des concessions de vente exclusive à durée indéterminée, par J.-P. FIERENS, A. MOTTET HAUGAARD, T. FAELLI et S. GRIESS, *Les dossiers du J.T.*, n° 70, Larcier, 2008, 134 pages, 75 €.

Ce dossier fait le point d'une manière exhaustive sur la jurisprudence relative à la loi du 27 juillet 1961 pendant la décennie de 1997 à 2007. Rien n'est vraiment laissé dans l'ombre et l'on ne peut manquer d'être frappé par l'abondance de la jurisprudence, alors que la loi approche de son cinquantenaire.

Dans la liste des ouvrages et articles, qui ont retenu l'attention des auteurs, on regrette de ne pas y trouver l'excellente monographie de M. et ST. WILLEMART, *Les concessions de vente en Belgique*, parue en 2007.

CLAUDE PARMENTIER

