# Cour constitutionnelle (Cour d'Arbitrage): Arrêt du 17 septembre 2015 (Belgique). RG 120/2015

* Datum : 17-09-2015
* Taal : Frans
* Sectie : Rechtspraak
* Bron : Justel F-20150917-1
* Rolnummer : 120/2015

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents J. Spreutels et A. Alen, et des juges E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût, T. Giet et R. Leysen, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président J. Spreutels,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet des questions préjudicielles et procédure

Par jugement du 30 juin 2014 en cause de la SA « L'Investy » contre Jean-Louis Andry, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 18 septembre 2014, le Tribunal de première instance du Hainaut, division Mons, a posé les questions préjudicielles suivantes :

1. « La disposition visée à l'article 60 de la loi sur la pratique du marché et la protection du consommateur, notamment en ce qu'elle institue une clause de rétractation au bénéfice des consommateurs, dans le cadre des ventes au consommateur de biens et services effectués par une entreprise, est-elle compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'elle instaure une différence de traitement entre deux catégories de consommateurs : d'une part, le consommateur qui contracte en vue d'un bien ou d'un service, auquel la disposition relative à la clause de rétractation inscrite à l'article 60 s'applique, et d'autre part, le consommateur qui contracte en vue d'acquérir un bien immeuble et qui en serait exclu ? »;

2. « L'article 58, § 1er, alinéa 1er [lire : 1°], de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, lue en combinaison avec l'article 2, 5°, de la même loi, ne viole-t-il pas les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il protège le consommateur de biens meubles corporels, lorsque le contrat est conclu en dehors des locaux de l'entreprise, alors que l'acquéreur de biens immeubles, placé dans les mêmes circonstances, ne bénéficie pas de la même protection ? ».

(...)

III. En droit

(...)

Quant à la recevabilité des questions préjudicielles

B.1.1. Le Conseil des ministres soulève une exception d'irrecevabilité des questions préjudicielles au motif qu'elles ne permettraient pas de déterminer les catégories de personnes visées.

B.1.2. Il ressort à suffisance du libellé des questions préjudicielles qu'elles invitent la Cour à comparer la situation des consommateurs qui contractent en vue de l'acquisition d'un bien meuble ou d'un service avec la situation des consommateurs qui contractent en vue de l'acquisition d'un bien immeuble. La Cour est interrogée sur la différence de traitement entre ces deux catégories de consommateurs, en ce que les premiers bénéficient de la protection offerte par les articles 58, § 1er, 1°, et 60 de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, alors que les seconds n'en bénéficient pas.

C'est, du reste, également en ce sens que le Conseil des ministres a compris les questions préjudicielles et qu'il y répond dans son mémoire.

B.1.3. Les questions préjudicielles sont recevables.

Quant aux dispositions en cause

B.2.1. L'article 58, § 1er, de la loi du 6 avril 2010 précitée disposait, dans sa version applicable au litige pendant devant la juridiction a quo :

« Sont visées par la présente section, les ventes au consommateur de biens et services effectuées par une entreprise :

1° à la résidence du consommateur ou d'un autre consommateur, ainsi qu'au lieu de travail du consommateur;

2° pendant une excursion organisée par ou pour l'entreprise en dehors de sa surface de vente;

3° dans les salons, foires et expositions, pour autant qu'il n'y ait pas paiement sur place de la somme totale et que le prix excède 200 euros ».

En vertu de l'article 2, 5°, de la même loi, par « biens » étaient visés les « biens meubles corporels » et en vertu de l'article 2, 6°, par « service » était visée « toute prestation effectuée par une entreprise dans le cadre de son activité professionnelle ou en exécution de son objet statutaire ».

B.2.2. L'article 60 de la même loi disposait, dans sa version applicable au litige pendant devant la juridiction a quo :

« Sans préjudice des règles régissant la preuve en droit commun, les ventes au consommateur visées par la présente section doivent, à peine de nullité, faire l'objet d'un contrat écrit, rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties contractantes ayant un intérêt distinct.

Ce contrat doit mentionner :

- le nom et l'adresse de l'entreprise;

- la date et le lieu de la conclusion du contrat;

- la désignation précise du bien ou du service, ainsi que ses caractéristiques principales;

- le délai de livraison du bien ou de la prestation de service;

- le prix à payer et les modalités de paiement;

- la clause de rétractation suivante, rédigée en caractères gras dans un cadre distinct du texte, au recto de la première page :

'Dans les sept jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de se rétracter sans frais de son achat, à condition d'en prévenir l'entreprise par lettre recommandée à la poste. Toute clause par laquelle le consommateur renoncerait à ce droit est nulle. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit expédiée avant l'expiration de celui-ci.'

Cette dernière mention est prescrite à peine de nullité du contrat ».

B.2.3. La loi du 6 avril 2010 précitée, à l'exception de ses articles 110 à 118, a été abrogée par l'article 8 de la loi du 21 décembre 2013 « portant insertion du titre VI ' Pratiques du marché et protection du consommateur ' dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre VI, et des dispositions d'application de la loi propres au livre VI, dans les Livres Ier et XV du Code de droit économique ».

Cette abrogation n'a pas d'incidence sur l'objet des questions préjudicielles.

Quant aux questions préjudicielles

B.3. La première question préjudicielle porte sur l'article 60, précité, de la loi du 6 avril 2010. La seconde question porte sur l'article 58, § 1er, 1°, précité, lu en combinaison avec l'article 2, 5°, de la même loi. Les deux questions concernent la différence de traitement qui découle de ce que la protection du consommateur qui contracte en dehors des locaux de l'entreprise et, plus particulièrement, à son domicile, au domicile d'un autre consommateur ou sur son lieu de travail, ne bénéficie qu'aux consommateurs qui signent un contrat portant sur un bien mobilier ou un service et non à ceux qui signent un contrat portant sur l'acquisition d'un bien immobilier. La protection du consommateur en cause consiste en l'inscription d'une clause de rétractation à son profit dans le contrat, mention qui est prescrite à peine de nullité.

La Cour examine les deux questions ensemble.

B.4. Il ressort de la décision de renvoi et du dossier transmis à la Cour par la juridiction a quo que le contrat litigieux porte sur l'acquisition d'un immeuble à l'état de gros oeuvre couvert et fermé et qu'il a été signé au domicile de l'acquéreur.

Il ressort également de la décision de renvoi que la juridiction a jugé qu'il s'agit d'un contrat de vente d'un bien immobilier et non d'un contrat portant sur un service immobilier et que ce contrat n'entre pas dans le champ d'application des dispositions en cause. La Cour examine les questions en tenant compte de cette interprétation de la convention litigieuse.

B.5. Le Conseil des ministres fait valoir qu'en vertu de l'article 59, 1°, de la loi du 6 avril 2010, lorsque le contrat est conclu au domicile du consommateur après que celui-ci « a demandé de façon préalable et expresse la visite de l'entreprise, en vue de négocier l'achat », la clause de rétractation prévue par l'article 60 précité ne doit pas figurer dans le contrat. Il estime qu'il est hautement probable que tel a été le cas dans l'affaire qui a donné lieu au litige pendant devant la juridiction a quo, de sorte qu'en toute hypothèse, l'article 60 ne pourrait être applicable à ce litige.

Il n'appartient pas à la Cour de se prononcer sur la question de savoir si, en l'espèce, l'acquéreur avait demandé de façon préalable et expresse la visite de l'entreprise, en vue de négocier l'achat litigieux. C'est au juge a quo qu'il revient d'examiner cette question. En l'absence d'indication à ce sujet dans le jugement de renvoi et dans le dossier transmis par le greffe de la juridiction, la Cour répond aux questions telles qu'elles ont été posées.

B.6.1. Les dispositions en cause sont presque identiques aux articles 86 et 88 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, qu'elles remplacent.

Les travaux préparatoires de cette dernière loi indiquent, au sujet de la réglementation relative à la vente en dehors de l'entreprise du vendeur :

« La présente section a pour but d'offrir une protection appropriée et efficace au consommateur démarché en dehors de l'entreprise du vendeur, en vue de la conclusion d'engagements, payables soit au comptant, soit à tempérament.

En effet, lorsque la vente est conclue en dehors de l'entreprise du vendeur ou tous lieux assimilés [...], le consommateur est trop souvent amené par le vendeur à signer sur le champ un contrat sans qu'il y soit normalement préparé.

Ces ventes se caractérisent par le fait que l'initiative des négociations émane du vendeur, prenant le consommateur au dépourvu. Le consommateur n'est pas à même de comparer la quantité et le prix de l'offre à d'autres offres » (Doc. parl., Sénat, 1984-1985, n° 947/1, p. 42).

En ce qui concerne les ventes au domicile du consommateur, le ministre a expliqué que la loi visait « le démarchage à domicile (porte à porte), les ventes à domicile (home parties) et les ventes organisées sur le lieu de travail du consommateur » (Doc. parl., Sénat, 1990-1991, n° 1200/2, p. 91).

B.6.2. Lors des discussions relatives à cette loi, la possibilité d'en étendre le champ d'application aux ventes de biens immeubles a été évoquée. Le rapport de la commission du Sénat mentionne à cet égard :

« Après avoir examiné l'ensemble du projet, une majorité de la Commission a cependant constaté qu'aucune disposition ne devait voir son champ d'application étendu aux biens immeubles et a estimé que les biens immeubles échappaient au domaine de la consommation courante que le projet, tout comme les lois qui l'ont précédé, entend réglementer. Les biens immeubles relèvent outre du Code civil, de législations spécifiques, telles la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, et la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Le Ministre a cependant souligné que les prestations de services liées à des biens immeubles, comme celles offertes par les agences immobilières, sont soumises aux dispositions du projet relatives aux services » (Doc. parl., Sénat, 1986-1987, n° 464/2, pp. 15-16).

B.7. Les dispositions en cause constituent par ailleurs, comme les dispositions de la loi du 14 juillet 1991 précitées, la transposition de la directive 85/577/CEE du Conseil du 20 décembre 1985 concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux. En vertu de son article 3, 2, a), cette directive ne s'applique pas aux contrats relatifs à la vente de biens immobiliers.

La directive 85/577/CEE précitée a été abrogée et remplacée par la directive 2011/83/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs. En vertu de son article 3, 3, e), cette directive n'est pas applicable aux acquisitions et transferts de biens immobiliers.

B.8.1. Les dispositions en cause ont pour objectif d'assurer la protection du consommateur contre les achats impulsifs effectués dans des circonstances dans lesquelles il a été surpris par l'offre du vendeur et n'a donc pas eu le loisir de considérer celle-ci de manière réfléchie. Il s'agit donc des hypothèses dans lesquelles l'acquéreur n'avait pas l'intention d'acheter le bien concerné ou le service proposé et a été démarché par le vendeur. C'est pourquoi sont visées par cette protection particulière les ventes conclues en dehors des locaux du vendeur, de façon à concerner les cas dans lesquels c'est ce dernier qui a pris l'initiative d'établir le contact commercial avec l'acheteur potentiel et non l'inverse. La précision selon laquelle le droit de rétractation ne s'applique pas lorsque la vente a lieu au domicile de l'acquéreur alors que ce dernier avait invité le vendeur à s'y rendre en vue de la négociation (article 59, 1°, de la loi du 6 avril 2010) confirme que ne sont visées que les transactions conclues à l'initiative du vendeur et dans les hypothèses dans lesquelles il peut être présumé que l'acquéreur a été surpris par une offre qu'il n'avait pas recherchée ou sollicitée.

B.8.2. Le législateur a pu avoir égard à la circonstance que le risque de vente par surprise, sans que l'acquéreur ait été à l'initiative de la transaction, est beaucoup moins élevé, voire inexistant, dans le cas d'une transaction portant sur un bien immobilier. En effet, ce type de transaction porte généralement sur un bien unique et sur un montant élevé. Il paraît peu probable que la signature du compromis de vente portant sur un bien immeuble ait lieu lors d'une première rencontre entre le vendeur et l'acquéreur, dans l'hypothèse dans laquelle cette rencontre serait due à l'initiative du vendeur et aurait eu pour effet de surprendre l'acquéreur.

B.9. Enfin, dès lors que la nécessité de protection de l'acquéreur a pu se révéler plus importante dans le cas d'achat d'immeubles à construire ou en construction qui, par définition, ne pouvaient faire l'objet de visites préalables propices à la réflexion, la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction comporte des dispositions visant à garantir la sécurité juridique des acquéreurs de biens immobiliers en construction. Cette loi organise notamment, en son article 7, l'information précontractuelle de l'acquéreur, de sorte que celui-ci ne pourrait se trouver dans la situation d'être surpris par l'offre du vendeur.

B.10. Il découle de ce qui précède que le critère sur lequel repose la différence de traitement faisant l'objet des questions préjudicielles, à savoir le caractère de bien meuble, de service ou de bien immeuble faisant l'objet du contrat de vente, n'est pas dénué de justification raisonnable.

Les dispositions en cause sont compatibles avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

Les articles 58, § 1er, 1°, et 60 de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, lus en combinaison avec l'article 2, 5°, de la même loi, ne violent pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi rendu en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 17 septembre 2015.

Le greffier,

P.-Y. Dutilleux

Le président,

J. Spreutels