# Grondwettelijk Hof (Arbitragehof): Arrest van 17 September 2015 (België). RG 120/2015

* Datum : 17-09-2015
* Taal : Nederlands
* Sectie : Rechtspraak
* Bron : Justel N-20150917-11
* Rolnummer : 120/2015

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters J. Spreutels en A. Alen, en de rechters E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût, T. Giet en R. Leysen, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter J. Spreutels,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

Bij vonnis van 30 juni 2014 in zake de nv « L'Investy » tegen Jean-Louis Andry, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 18 september 2014, heeft de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Bergen, de volgende prejudiciële vragen gesteld :

1. « Is de in artikel 60 van de wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming bedoelde bepaling, met name in zoverre zij ten voordele van de consumenten een herroepingsbeding invoert in het kader van de verkopen aan de consument van goederen en diensten door een onderneming, bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat zij een verschil in behandeling invoert tussen twee categorieën van consumenten : enerzijds, de consument die een overeenkomst sluit met het oog op een goed of een dienst, op wie de bepaling met betrekking tot het in artikel 60 vervatte herroepingsbeding van toepassing is, en, anderzijds, de consument die een overeenkomst sluit om een onroerend goed aan te kopen en die ervan zou worden uitgesloten ? »;

2. « Schendt artikel 58, § 1, eerste lid [lees : 1°], van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, in samenhang gelezen met artikel 2, 5°, van dezelfde wet, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre het de consument van lichamelijke roerende goederen beschermt, wanneer de overeenkomst buiten de lokalen van de onderneming wordt gesloten, terwijl de koper van onroerende goederen, die in dezelfde omstandigheden is geplaatst, niet dezelfde bescherming geniet ? ».

(...)

III. In rechte

(...)

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de prejudiciële vragen

B.1.1. De Ministerraad werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid van de prejudiciële vragen op om reden dat zij het niet mogelijk zouden maken de beoogde categorieën van personen te bepalen.

B.1.2. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vragen blijkt voldoende dat zij het Hof nopen tot het vergelijken van de situatie van de consumenten die een overeenkomst sluiten met het oog op de aankoop van een roerend goed of van een dienst met de situatie van de consumenten die een overeenkomst sluiten met het oog op de aankoop van een onroerend goed. Aan het Hof worden vragen gesteld over het verschil in behandeling tussen die twee categorieën van consumenten, in zoverre de eerstgenoemden de bij de artikelen 58, § 1, 1°, en 60 van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming geboden bescherming genieten, terwijl de laatstgenoemden ze niet genieten.

Het is overigens ook in die zin dat de Ministerraad de prejudiciële vragen heeft begrepen en dat hij in zijn memorie erop antwoordt.

B.1.3. De prejudiciële vragen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de in het geding zijnde bepalingen

B.2.1. Artikel 58, § 1, van de voormelde wet van 6 april 2010 bepaalde, in de versie ervan die van toepassing is op het voor het verwijzende rechtscollege hangende geschil :

« In deze afdeling worden bedoeld, de verkopen aan de consument van goederen en diensten door een onderneming :

1° ten huize van de consument of van een andere consument, alsook op de arbeidsplaats van de consument;

2° tijdens een door of voor de onderneming buiten haar verkoopruimte georganiseerde excursie;

3° op salons, beurzen en tentoonstellingen, op voorwaarde dat er ter plaatse geen betaling van het totale bedrag gebeurt en dat de prijs hoger is dan 200 euro ».

Krachtens artikel 2, 5°, van dezelfde wet werden met « goederen » « alle lichamelijke roerende zaken » bedoeld en krachtens artikel 2, 6°, werd met « dienst » « elke prestatie verricht door een onderneming in het kader van haar professionele activiteit of in uitvoering van haar statutair doel » bedoeld.

B.2.2. Artikel 60 van dezelfde wet bepaalde, in de versie ervan die van toepassing is op het voor het verwijzende rechtscollege hangende geschil :

« Onverminderd de gemeenrechtelijke voorschriften inzake het bewijs moeten de verkopen aan de consument, bedoeld in deze afdeling, op straffe van nietigheid, het voorwerp uitmaken van een geschreven overeenkomst opgemaakt in zoveel exemplaren als er contracterende partijen met een onderscheiden belang zijn.

Dit contract moet vermelden :

- de naam en het adres van de onderneming;

- de datum en de plaats van de sluiting van de overeenkomst;

- de nauwkeurige aanwijzing van het goed of van de dienst, alsook de belangrijkste kenmerken ervan;

- de termijn voor de levering van het goed of voor het verlenen van de dienst;

- de te betalen prijs en de wijzen van betaling;

- het hierna volgend herroepingsbeding, in vet gedrukte letters en in een kader los van de tekst, op de voorzijde van de eerste bladzijde :

' Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zonder kosten zijn aankoop te herroepen, op voorwaarde dat hij de onderneming hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken ervan. '

Deze laatste vermelding is voorgeschreven op straffe van nietigheid van de overeenkomst ».

B.2.3. De voormelde wet van 6 april 2010, met uitzondering van de artikelen 110 tot 118 ervan, is opgeheven bij artikel 8 van de wet van 21 december 2013 « houdende invoeging van boek VI ' Marktpraktijken en consumentenbescherming ' in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek VI, en van de rechtshandhavingsbepalingen eigen aan boek VI, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht ».

Die opheffing heeft geen weerslag op het onderwerp van de prejudiciële vragen.

Ten aanzien van de prejudiciële vragen

B.3. De eerste prejudiciële vraag heeft betrekking op het voormelde artikel 60 van de wet van 6 april 2010. De tweede vraag heeft betrekking op het voormelde artikel 58, § 1, 1°, in samenhang gelezen met artikel 2, 5°, van dezelfde wet. Beide vragen betreffen het verschil in behandeling dat voortvloeit uit het feit dat de bescherming van de consument die een overeenkomst sluit buiten de lokalen van de onderneming en, meer in het bijzonder, te zijnen huize, ten huize van een andere consument of op zijn arbeidsplaats, enkel ten goede komt aan de consumenten die een overeenkomst betreffende een roerend goed of een dienst ondertekenen en niet aan diegenen die een overeenkomst betreffende de aankoop van een onroerend goed ondertekenen. De in het geding zijnde bescherming van de consument bestaat in het opnemen van een herroepingsbeding in zijn voordeel in de overeenkomst, vermelding die op straffe van nietigheid wordt voorgeschreven.

Het Hof onderzoekt beide vragen samen.

B.4. Uit de verwijzingsbeslissing en uit het dossier dat door het verwijzende rechtscollege aan het Hof is overgezonden, blijkt dat de in het geding zijnde overeenkomst betrekking heeft op de aankoop van een onroerend goed in staat van overdekte en gesloten ruwbouw en dat zij ten huize van de koper werd ondertekend.

Uit de verwijzingsbeslissing blijkt eveneens dat het rechtscollege heeft geoordeeld dat het om een overeenkomst voor de verkoop van een onroerend goed gaat en niet om een overeenkomst inzake vastgoeddienstverlening en dat die overeenkomst niet onder het toepassingsgebied van de in het geding zijnde bepalingen valt. Het Hof onderzoekt de vragen door rekening te houden met die interpretatie van de in het geding zijnde overeenkomst.

B.5. De Ministerraad doet gelden dat krachtens artikel 59, 1°, van de wet van 6 april 2010, wanneer de overeenkomst ten huize van de consument wordt gesloten nadat die « het bezoek van de onderneming vooraf en uitdrukkelijk gevraagd heeft met de bedoeling te onderhandelen over de aankoop », het in het voormelde artikel 60 bedoelde herroepingsbeding niet in de overeenkomst moet worden opgenomen. Hij is van mening dat het erg waarschijnlijk is dat zulks het geval is geweest in de zaak die aanleiding heeft gegeven tot het voor het verwijzende rechtscollege hangende geschil, zodat artikel 60 in elk geval niet op dat geschil van toepassing zou kunnen zijn.

Het staat niet aan het Hof zich uit te spreken over de vraag of de koper, te dezen, vooraf en uitdrukkelijk om het bezoek van de onderneming had gevraagd met de bedoeling te onderhandelen over de in het geding zijnde aankoop. Het komt de verwijzende rechter toe die kwestie te onderzoeken. Bij gebrek aan aanwijzingen dienaangaande in het verwijzingsvonnis en in het door de griffie van het rechtscollege overgezonden dossier, beantwoordt het Hof de vragen zoals zij werden gesteld.

B.6.1. De in het geding zijnde bepalingen zijn vrijwel identiek aan de artikelen 86 en 88 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, die zij vervangen.

In de parlementaire voorbereiding van die laatste wet wordt over de regelgeving met betrekking tot de verkoop buiten de onderneming van de verkoper aangegeven :

« Deze afdeling heeft tot doel de verbruiker die buiten de onderneming van de verkoper benaderd wordt om verbintenissen aan te gaan hetzij contant hetzij op afbetaling, een gepaste en afdoende bescherming te bieden.

Het gebeurt immers al te dikwijls dat de verbruiker, wanneer de verkoop buiten de onderneming van de verkoper of in alle daaraan gelijkgestelde plaatsen [...] afgesloten wordt, er door een verkoper toe aangezet wordt terstond een contract te ondertekenen zonder dat hij daartoe normalerwijze voorbereid is.

Kenmerkend voor deze verkopen is dat de verkoper het initiatief neemt van de onderhandelingen en de verbruiker onverhoeds benadert. De verbruiker is niet in staat de kwaliteit en de prijs van het aanbod te vergelijken met andere aanbiedingen » (Parl. St., Senaat, 1984-1985, nr. 947/1, p. 42).

Met betrekking tot de verkopen ten huize van de consument heeft de minister uitgelegd dat de wet betrekking had op « de huis-aan-huisverkoop, de ' home parties ' en de verkopen ter plaatse waar de consument werkt » (Parl. St., Senaat, 1990-1991, nr. 1200/2, p. 91).

B.6.2. Tijdens de besprekingen over die wet werd de mogelijkheid ter sprake gebracht om het toepassingsgebied ervan uit te breiden tot de verkoop van onroerende goederen. In het verslag van de Senaatscommissie wordt in dat verband vermeld :

« Na het ontwerp in zijn geheel te hebben onderzocht, is een meerderheid van de Commissie evenwel tot het besluit gekomen dat geen enkele bepaling tot de onroerende goederen dient te worden uitgebreid en heeft zij geoordeeld dat de onroerende goederen volledig buiten het domein van de gewone consumptie vallen waarvoor dit ontwerp, zoals de wetten die eraan voorafgingen, regelen beoogt vast te leggen. Op die onroerende goederen is niet alleen het Burgerlijk Wetboek van toepassing, maar ook een reeks bijzondere wetten bijvoorbeeld de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, en de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

De Minister onderstreept echter dat diensten die met betrekking tot onroerende goederen worden geleverd, zoals diensten van makelaarskantoren, onder de bepalingen van het ontwerp inzake diensten vallen » (Parl. St., Senaat, 1986-1987, nr. 464/2, pp. 15-16).

B.7. De in het geding zijnde bepalingen vormen daarenboven, net zoals de voormelde bepalingen van de wet van 14 juli 1991, de omzetting van de Richtlijn 85/577/EEG van de Raad van 20 december 1985 betreffende de bescherming van de consument bij buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten. Krachtens artikel 3, lid 2, onder a), ervan is die Richtlijn niet van toepassing op overeenkomsten betreffende de verkoop van onroerend goed.

De voormelde Richtlijn 85/577/EEG is opgeheven en vervangen bij de Richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten. Met toepassing van artikel 3, lid 3, onder e), ervan is die richtlijn niet van toepassing op het verkrijgen en overdragen van onroerend goed.

B.8.1. De in het geding zijnde bepalingen hebben tot doel de bescherming te verzekeren van de consument tegen impulsieve aankopen in omstandigheden waarin hij door het aanbod van de verkoper werd verrast en dus niet de tijd heeft gehad dat aanbod weldoordacht in overweging te nemen. Het gaat dus om de gevallen waarin de koper niet de bedoeling had het betrokken goed of de voorgestelde dienst aan te kopen en via huis-aan-huisverkoop door de verkoper is benaderd. Daarom worden met die bijzondere bescherming de verkopen beoogd die buiten de lokalen van de verkoper zijn gesloten, zodat zij de gevallen betreft waarin die laatstgenoemde het initiatief heeft genomen om commercieel in contact te treden met de mogelijke koper en niet omgekeerd. De precisering volgens welke het herroepingsrecht niet van toepassing is wanneer de verkoop heeft plaatsgevonden ten huize van de koper terwijl die laatste de verkoper had uitgenodigd zich te zijnen huize te begeven met de bedoeling te onderhandelen (artikel 59, 1°, van de wet van 6 april 2010), bevestigt dat enkel de transacties worden beoogd die op initiatief van de verkoper zijn gesloten en in de gevallen waarin kan worden vermoed dat de koper werd verrast door een aanbod dat hij niet had gezocht of gevraagd.

B.8.2. De wetgever vermocht rekening te houden met de omstandigheid dat het risico van een verkoop bij verrassing, zonder dat de koper het initiatief voor de transactie heeft genomen, veel minder groot of zelfs onbestaande is bij een transactie betreffende een onroerend goed. Dat soort van transactie heeft immers meestal betrekking op een uniek goed en op een hoog bedrag. Het lijkt weinig waarschijnlijk dat de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst betreffende een onroerend goed heeft plaatsgevonden bij een eerste ontmoeting tussen de verkoper en de koper, in het geval waarin die ontmoeting aan het initiatief van de verkoper zou zijn toe te schrijven en tot gevolg zou hebben gehad dat de koper werd verrast.

B.9. Ten slotte, aangezien de nood aan bescherming van de koper belangrijker kon blijken bij de aankoop van te bouwen of in aanbouw zijnde onroerende goederen die, per definitie, niet vooraf ter reflectie konden worden bezocht, bevat de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen bepalingen die ertoe strekken de rechtszekerheid van de kopers van in aanbouw zijnde onroerende goederen te waarborgen. In artikel 7 ervan regelt die wet met name de precontractuele informatie van de koper, zodat die zich niet in de situatie zou kunnen bevinden waarin hij door het aanbod van de verkoper wordt verrast.

B.10. Uit het voorgaande vloeit voort dat het criterium waarop het verschil in behandeling dat het voorwerp van de prejudiciële vragen uitmaakt, berust, namelijk het karakter van roerend goed, van dienst of van onroerend goed dat het voorwerp van de verkoopovereenkomst uitmaakt, niet zonder redelijke verantwoording is.

De in het geding zijnde bepalingen zijn bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 58, § 1, 1°, en 60 van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, in samenhang gelezen met artikel 2, 5°, van dezelfde wet, schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 17 september 2015.

De griffier,

P.-Y. Dutilleux

De voorzitter,

J. Spreutels