

Numéro du rôle : 6039
Arrêt n° 120/2015 du 17 septembre 2015

A R R E T

En cause : les questions préjudicielles concernant 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, posées par le Tribunal de première instance du Hainaut, division Mons.

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 ? ».

Le Conseil des ministres, assisté et représenté par Me H. De Bauw, avocat au barreau de Bruxelles, a introduit un mémoire.

Par ordonnance du 20 mai 2015, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs P. Nihoul et E. Derycke, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 10 juin 2015 et l'affaire mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré le 10 juin 2015.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *Les faits et la procédure antérieure*

Le 14 mars 2012, J.-L. Andry et la SA « L'Investy » signent une convention sous seing privé par laquelle le premier s'engage à acquérir, dans un délai de quatre mois, « une maison de gros œuvre fermé », sous la condition suspensive qu'il obtienne un prêt hypothécaire pour une somme correspondant au prix d'achat. L'acquéreur ne se manifeste pas dans le délai fixé par la condition suspensive, de sorte que le vendeur considère la vente comme définitive.

Le Tribunal de première instance du Hainaut, division de Mons, est saisi de la demande formée par la SA « L'Investy », tendant à faire prononcer la résolution de la vente aux torts et griefs de l'acquéreur et à faire condamner celui-ci à lui payer une somme correspondant à 10 % du prix de vente, à majorer des intérêts judiciaires. J.-L. Andry introduit une demande reconventionnelle tendant à faire annuler la convention litigieuse au motif, notamment, qu'elle ne mentionne pas la faculté de rétractation comme prévu par l'article 60 de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

Le Tribunal constate qu'il s'agit en l'espèce d'un contrat de promotion-vente qui prend la forme d'un contrat de vente et non d'un contrat de promotion-services. Il relève que si la promotion immobilière peut être qualifiée de contrat de service immobilier, elle entre dans le champ d'application de la loi du 6 avril 2010 précitée et qu'en conséquence, la clause de rétractation s'impose à peine de nullité, alors que si elle est qualifiée, comme en l'espèce, de promotion-vente, elle n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 6 avril 2010. Il en déduit qu'une discrimination pourrait être créée entre le consommateur qui contracte avec un promoteur-entrepreneur et le consommateur qui contracte avec un promoteur-vendeur. Il pose en conséquence à la Cour la première question préjudicielle précitée. A la demande du défendeur, il pose également la seconde question préjudicielle précitée.

III. *En droit*

- A -

A.1.1. Le Conseil des ministres suppose tout d'abord, eu égard au renvoi, dans le jugement *a quo*, à l'article 58, § 1er, 1^o, de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur (ci-après : la loi du 6 avril 2010), que la vente litigieuse a été conclue à la résidence du consommateur. Il suppose encore, vu la nature du bien et le montant concerné, que le contrat a été conclu après que le consommateur eut demandé de façon préalable et expresse la visite de l'entreprise en vue de négocier l'achat. Il en conclut qu'en application de l'article 59, 1^o, de la loi du 6 avril 2010, le consommateur n'a pas droit à la rétractation. Il estime que les situations visées aux 2^o et 3^o de l'article 58, § 1er, de la loi du 6 avril 2010, à savoir, d'une part, la vente pendant une excursion organisée par ou pour l'entreprise en dehors de sa surface de vente et, d'autre part, la vente dans un salon, une foire ou une exposition seraient tout à fait irréalistes pour ce type de transaction.

A.1.2. Le Conseil des ministres expose que les articles 58, § 1er, 1^o, et 60 de la loi du 6 avril 2010 en cause sont à peu près identiques aux articles 86, § 1er, 1^o, et 88 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur (ci-après : la loi du 14 juillet 1991) qu'ils ont remplacés en 2010 et qu'ils constituent la transposition fidèle 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. Il indique que l'objectif poursuivi par ces dispositions est d'augmenter la protection du consommateur qui se trouve dans une situation fragilisée en raison des circonstances particulières qui entourent la conclusion de ce type de contrat.

A.1.3. Le Conseil des ministres souligne que l'exclusion des contrats portant sur des biens immeubles de la protection accordée aux consommateurs qui concluent des contrats en dehors des établissements commerciaux du vendeur découle directement de la directive 85/577/CEE précitée, qui exclut les ventes de biens immobiliers de son champ d'application, en son article 3.2.a).

Il précise que cette directive a été abrogée par la directive 2011/83/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, qui a pour objectif d'améliorer le droit existant et de simplifier les règles applicables. Il ajoute que la directive 2011/83/UE a été transposée en droit belge par 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 ». Il relève que ces deux instruments, qui ne sont pas applicables au litige pendant devant la juridiction *a quo*, excluent également les biens immeubles de leur champ d'application.

A.2. A titre principal, le Conseil des ministres estime que les questions préjudicielles sont irrecevables. Il considère que la décision de renvoi ne permet pas de distinguer les catégories de consommateurs que le juge entend comparer. Il souligne à cet égard que les contrats de promotion-services et les contrats de promotion-vente ne sont pas des contrats nommés et ne font l'objet d'aucune définition unanime de la doctrine ou de la jurisprudence et que ces notions ne sont pas davantage définies par le juge *a quo*. Il fait valoir que la qualification des relations contractuelles et la détermination du cadre légal qui en découle sont donc impossibles, de sorte qu'il lui est également impossible de procéder à la comparaison des catégories de personnes qui feraient l'objet d'une discrimination avec la précision requise.

A.3.1. A titre subsidiaire, quant à la première question préjudicielle, le Conseil des ministres fait d'abord valoir que la promotion-vente, qui concerne la vente d'un immeuble en construction, implique la prestation de services en lien avec la construction de l'immeuble vendu. Il estime que l'on peut donc raisonnablement considérer le contrat de promotion-vente portant sur l'acquisition d'un bien immobilier en construction comme un contrat de services ou un contrat d'entreprise. Il en conclut que la protection offerte par les dispositions en cause aux consommateurs qui concluent un contrat portant sur des services vaut également pour les consommateurs qui concluent un contrat de promotion-vente, de sorte que ces deux catégories de consommateurs sont dans une situation identique.

A.3.2. Le Conseil des ministres estime ensuite que s'il fallait considérer que le contrat de promotion-vente n'est pas un contrat de vente de services au sens de l'article 58 de la loi du 6 avril 2010, la différence de traitement qui en découlerait serait justifiée. Il rappelle que cette disposition constitue la transposition de la directive 85/577/CEE précitée et qu'elle poursuit les mêmes objectifs que cette directive. Dans l'hypothèse où surgirait un doute par rapport à la validité de cette directive, il invite la Cour à poser à la Cour de justice de l'Union européenne une question préjudicielle relative à la conformité de cette directive aux principes fondamentaux de l'Union et, plus spécifiquement, par rapport aux principes d'égalité et de non-discrimination.

A.3.3. Le Conseil des ministres estime par ailleurs que l'exclusion des biens immeubles du champ d'application de la loi en cause est justifiée par le fait que les consommateurs de biens immobiliers bénéficient d'une protection sur la base du droit commun et de législations sectorielles spécifiquement applicables à ce type de transaction. Il cite à cet égard plus particulièrement la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, dite « loi Breyne », qui offre une protection particulière à l'acquéreur, ce qui justifie que ce type de contrat ne relève pas de la loi sur la protection du consommateur en cause. Il ajoute qu'au surplus, l'acquéreur peut toujours faire appel au droit commun de la vente.

A.3.4. Le Conseil des ministres considère enfin que la différence de traitement qui découlerait de la distinction entre les contrats de vente portant sur un meuble et ceux portant sur un immeuble est justifiée par les différences qui existent entre ces deux catégories de biens et qui expliquent qu'ils soient, à de nombreux égards, soumis à des régimes juridiques différents. Il estime que le critère est pertinent, dès lors que le risque pour l'acquéreur de conclure un contrat irréfléchi et avec empressement est plus important pour un bien mobilier que pour un bien immobilier, eu égard à la nature du bien et au montant de la dépense qui doivent inciter le consommateur normalement prudent à davantage de réflexion. Il ajoute que la différence de traitement n'est pas déraisonnable au regard de l'objectif poursuivi car il serait contraire à la sécurité juridique de permettre à l'acquéreur d'un bien immobilier, qui a été amplement informé sur le contenu de son engagement dans une phase précontractuelle, de renoncer à celui-ci *a posteriori*.

A.4. Quant à la seconde question préjudicielle, le Conseil des ministres estime qu'elle concerne la même différence de traitement que celle qui fait l'objet de la première question préjudicielle et considère y avoir répondu.

- B -

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^o, 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 œuvre 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^o, 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,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

J. Spreutels