

Rolnummer 6039
Arrest nr. 120/2015 van 17 september 2015

A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vragen over de artikelen 58, § 1, 1<sup>o</sup>, en 60 van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Bergen.

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 ? ».

De Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. H. De Bauw, advocaat bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend.

Bij beschikking van 20 mei 2015 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers P. Nihoul en E. Derycke te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 10 juni 2015 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 10 juni 2015 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

## II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschied*

Op 14 maart 2012 ondertekenen J.-L. Andry en de nv « L'Investy » een onderhandse overeenkomst waarbij de eerstgenoemde zich ertoe verbindt om binnen een termijn van vier maanden een gesloten ruwbouwwoning aan te kopen, onder de opschortende voorwaarde dat hij een hypothecaire lening verkrijgt voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoopprijs. De koper laat niet van zich horen binnen de bij de opschortende voorwaarde vastgestelde termijn, zodat de verkoper de verkoop definitief acht.

Bij de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Bergen, wordt de door de nv « L'Investy » ingestelde vordering aanhangig gemaakt die ertoe strekt de opzegging van de verkoop lastens en ten nadele van de koper te doen uitspreken en hem ertoe te laten veroordelen haar een bedrag te betalen dat overeenstemt met 10 pct. van de verkoopprijs, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten. J.-L. Andry stelt een tegenvordering in die ertoe strekt de in het geding zijnde overeenkomst nietig te laten verklaren, met name om reden dat zij niet de herroepingsmogelijkheid vermeldt zoals bedoeld in artikel 60 van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming.

De Rechtbank stelt vast dat het te dezen om een projectontwikkelingsovereenkomst « verkoop » gaat die de vorm aanneemt van een verkoopovereenkomst en niet van een projectontwikkelingsovereenkomst « diensten ». Zij merkt op dat projectontwikkeling, indien zij als overeenkomst inzake vastgoeddienstverlening kan worden aangemerkt, onder het toepassingsgebied van de voormelde wet van 6 april 2010 valt en dat het herroepingsbeding bijgevolg op straffe van nietigheid wordt opgelegd, terwijl zij, indien zij, zoals te dezen, als projectontwikkeling « verkoop » wordt aangemerkt, niet onder het toepassingsgebied van de wet van 6 april 2010 valt. Zij leidt daaruit af dat een discriminatie in het leven zou kunnen worden geroepen tussen de consument die een overeenkomst sluit met een projectontwikkelaar-aannemer en de consument die een overeenkomst sluit met een projectontwikkelaar-verkoper. Zij stelt het Hof bijgevolg de voormelde eerste prejudiciële vraag. Op verzoek van de verweerder stelt zij ook de voormelde tweede prejudiciële vraag.

### III. *In rechte*

- A -

A.1.1. Gelet op de verwijzing, in het verwijzingsvonnis, naar artikel 58, § 1, 1°, van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming (hierna : de wet van 6 april 2010), veronderstelt de Ministerraad allereerst dat de in het geding zijnde verkoop ten huize van de consument werd gesloten. Gezien de aard van het goed en het desbetreffende bedrag veronderstelt hij eveneens dat de overeenkomst werd gesloten nadat de consument het bezoek van de onderneming vooraf en uitdrukkelijk had gevraagd met de bedoeling te onderhandelen over de aankoop. Hij besluit daaruit dat de consument met toepassing van artikel 59, 1°, van de wet van 6 april 2010 geen recht heeft op herroeping. Hij is van mening dat de in het 2° en 3° van artikel 58, § 1, van de wet van 6 april 2010 bedoelde situaties, namelijk, enerzijds, de verkoop tijdens een door of voor de onderneming buiten haar verkoopruimte georganiseerde excursie en, anderzijds, de verkoop op een salon, een beurs of een tentoonstelling, volkomen onrealistisch zouden zijn voor dat soort van transactie.

A.1.2. De Ministerraad zet uiteen dat de artikelen 58, § 1, 1°, en 60 van de in het geding zijnde wet van 6 april 2010 nagenoeg identiek zijn aan de artikelen 86, § 1, 1°, en 88 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (hierna : de wet van 14 juli 1991) die zij in 2010 hebben vervangen en dat zij de getrouwe omzetting vormen van de richtlijn 85/577/EEG van de Raad van 20 december 1985 betreffende de bescherming van de consument bij buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten. Hij geeft aan dat het met die bepalingen nagestreefde doel erin bestaat de consument die zich in een zwakke situatie bevindt wegens de bijzondere omstandigheden die het sluiten van een dergelijke overeenkomst omringen, beter te beschermen.

A.1.3. De Ministerraad beklemtoont dat het uitsluiten van de overeenkomsten betreffende onroerende goederen van de bescherming die is toegekend aan de consumenten die buiten de verkoopruimten van de verkoper overeenkomsten sluiten, rechtstreeks voortvloeit uit de voormelde richtlijn 85/577/EEG, die in artikel 3, lid 2, onder a), de verkoop van onroerend goed uitsluit van het toepassingsgebied ervan.

Hij preciseert dat die richtlijn is opgeheven bij de richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten, die tot doel heeft het bestaande recht te verbeteren en de van toepassing zijnde regels te vereenvoudigen. Hij voegt eraan toe dat de richtlijn 2011/83/EU in het Belgische recht is omgezet bij 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 rechtshandavingsbepalingen eigen aan boek VI, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht ». Hij merkt op dat die twee instrumenten, die niet van toepassing zijn op het voor de verwijzende rechter hangende geschil, de onroerende goederen eveneens van het toepassingsgebied ervan uitsluiten.

A.2. In hoofdorde is de Ministerraad van mening dat de prejudiciële vragen onontvankelijk zijn. Hij is van oordeel dat de verwijzingsbeslissing het niet mogelijk maakt een onderscheid te maken tussen de categorieën van consumenten die de rechter met elkaar wenst te vergelijken. Hij beklemtoont in dat verband dat de projectontwikkelingsovereenkomsten « diensten » en de projectontwikkelingsovereenkomsten « verkoop » geen benoemde overeenkomsten zijn en niet het voorwerp van enige eensluidende definitie in de rechtsleer of de rechtspraak uitmaken en dat die begrippen evenmin door de verwijzende rechter worden omschreven. Hij doet gelden dat het dus onmogelijk is om de contractuele relaties te kwalificeren en het wettelijk kader dat eruit voortvloeit, te bepalen, zodat het voor hem eveneens onmogelijk is om de categorieën van personen die het voorwerp van een discriminatie zouden uitmaken, met de vereiste nauwkeurigheid met elkaar te vergelijken.

A.3.1. In ondergeschikte orde, wat de eerste prejudiciële vraag betreft, doet de Ministerraad eerst gelden dat de projectontwikkeling « verkoop », die betrekking heeft op de verkoop van een in aanbouw zijnd onroerend goed, inhoudt dat diensten worden verleend die verband houden met de bouw van het verkochte onroerend goed. Hij is van mening dat de projectontwikkelingsovereenkomst « verkoop » betreffende de aankoop van een in aanbouw zijnd onroerend goed dus redelijkerwijs als een dienstverleningsovereenkomst of een aannemingsovereenkomst kan worden beschouwd. Hij besluit daaruit dat de bescherming die bij de in het geding zijnde bepalingen is geboden aan de consumenten die een overeenkomst betreffende diensten sluiten, eveneens geldt voor de consumenten die een projectontwikkelingsovereenkomst « verkoop » sluiten, zodat die twee categorieën van consumenten zich in een identieke situatie bevinden.

A.3.2. De Ministerraad is vervolgens van mening dat, indien zou moeten worden geoordeeld dat de projectontwikkelingsovereenkomst « verkoop » geen overeenkomst voor de verkoop van diensten in de zin van artikel 58 van de wet van 6 april 2010 is, het verschil in behandeling dat eruit zou voortvloeien, verantwoord zou zijn. Hij brengt in herinnering dat die bepaling de omzetting van de voormelde richtlijn 85/577/EEG vormt en dat zij dezelfde doelstellingen als die richtlijn nastreeft. Indien twijfel zou ontstaan over de geldigheid van die richtlijn, verzoekt hij het Hof om aan het Hof van Justitie van de Europese Unie een prejudiciële vraag te stellen over de overeenstemming van die richtlijn met de grondbeginselen van de Unie en, specifiek, ten aanzien van de beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie.

A.3.3. De Ministerraad is daarenboven van mening dat het uitsluiten van onroerende goederen van het toepassingsgebied van de in het geding zijnde wet wordt verantwoord door het feit dat de consumenten van onroerende goederen een bescherming genieten op grond van het gemeen recht en op grond van wetgevingen voor bepaalde sectoren die specifiek van toepassing zijn op dat soort van transactie. In dat verband haalt hij meer in het bijzonder de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, de zogenaamde « wet-Breyne », aan die de koper een bijzondere bescherming biedt, hetgeen verantwoordt dat dat soort van overeenkomst niet onder de in het geding zijnde wet betreffende consumentenbescherming valt. Hij voegt eraan toe dat de koper overigens steeds een beroep kan doen op het gemeen recht van de verkoop.

A.3.4. De Ministerraad is ten slotte van mening dat het verschil in behandeling dat zou voortvloeien uit het onderscheid tussen de verkoopovereenkomsten betreffende een roerend goed en die betreffende een onroerend goed, wordt verantwoord door de verschillen die tussen die twee categorieën van goederen bestaan en die verklaren waarom zij, in tal van opzichten, aan verschillende juridische regelingen worden onderworpen. Hij is van mening dat het criterium relevant is, aangezien het risico voor de koper om overhaast een onoverdachte overeenkomst te sluiten groter is voor een roerend goed dan voor een onroerend goed, gelet op de aard van het goed en het bedrag van de uitgave die de normaal voorzichtige consument moeten aanzetten tot meer reflectie. Hij voegt eraan toe dat het verschil in behandeling niet onredelijk is ten aanzien van het nagestreefde doel aangezien het zou indruisen tegen de rechtszekerheid om de koper van een onroerend goed, die uitvoerig is geïnformeerd over de inhoud van zijn verbintenis in een precontractuele fase, de mogelijkheid te bieden *a posteriori* ervan af te zien.

A.4. Wat de tweede prejudiciële vraag betreft, is de Ministerraad van mening dat zij betrekking heeft op hetzelfde verschil in behandeling dat het voorwerp van de eerste prejudiciële vraag uitmaakt en is hij van oordeel dat hij erop heeft geantwoord.

- B -

*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<sup>o</sup>, 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 verkooppriimte 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 rechtshandhabingsbepalingen 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<sup>o</sup>, in samenhang gelezen met artikel 2, 5<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, 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,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

J. Spreutels