



## Newsflash

### La Cour constitutionnelle confirme la légalité de principe de l'absence du droit de révocation pour l'acheteur d'un bien immobilier en cas de vente en dehors de l'entreprise.

Un des moyens mis en place par le droit de la consommation afin de protéger le consommateur consiste en la reconnaissance d'un droit de révocation unilatéral quand il signe une convention en dehors des locaux du vendeur professionnel. Cette protection est réservée par la loi aux consommateurs de services et de biens mobiliers en cas d'achat en dehors de l'entreprise. Dans l'affaire ayant mené à l'arrêt ci-dessous, la question fut posée de savoir si la différence de traitement des acquéreurs d'un bien immobilier, à qui la loi ne reconnaît pas ce droit de révocation, est constitutionnelle.

Dans un [arrêt](#) récent du 17 septembre 2015, la Cour constitutionnelle confirme que l'exclusion de la vente d'un bien immobilier par un promoteur-vendeur, en dehors des locaux de son entreprise, du champ d'application des dispositions concernant « la vente en dehors de l'entreprise » dans l'ancienne loi relative aux pratiques du marché (actuellement livre VI 'Pratiques du marché et protection du consommateur' du Code de droit économique (ci-après CDE) est constitutionnelle.

La Cour s'exprime en l'espèce sur l'éventuel caractère discriminatoire des articles 58 §1,1° et 60 de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, en ce qu'ils accordent une protection différente aux consommateurs de biens mobiliers et de services d'une part et aux acquéreurs de biens immobiliers d'autre part.

## Exposé des faits

Un promoteur immobilier et un acquéreur signent un compromis de vente au domicile de l'acquéreur, sous condition suspensive d'obtention par l'acquéreur d'un crédit hypothécaire dans un délai de 4 mois.

Restant sans nouvelles de l'acquéreur concernant l'obtention du crédit hypothécaire, le promoteur immobilier demande, après expiration du délai de 4 mois, la résolution du contrat aux torts de l'acquéreur. Ce dernier introduit cependant une demande reconventionnelle et requiert la nullité du compromis de vente en ce qu'il ne prévoit pas le droit de révocation de l'acquéreur, imposé par l'article article 60 de la loi relative aux pratiques du marché (actuel article VI.67. CDE).

Le Tribunal de première instance a estimé qu'il s'agissait en l'espèce d'une convention de promotion de type «vente», ne tombant pas sous le champ d'application de la loi du 6 avril 2010, rendant ainsi protection prévue par l'article 60 inapplicable.

Suite à cette appréciation, le Tribunal de première instance a interrogé la Cour constitutionnelle sur l'éventuel caractère discriminatoire des articles 58§1,1° et 60 de la loi du 6 avril 2010, qui prévoient que le consommateur bénéficie d'une protection lors d'une convention de type « services » avec un promoteur-entrepreneur et non lors de l'acquisition d'un bien immobilier.

## Evolution législative

La loi du 6 avril 2010 a été abrogée (à l'exception des articles 110 à 118) par l'article 8 de la loi du 21 décembre 2013<sup>1</sup>, mais reprise en grande partie par le Livre VI du Code de droit économique 'Pratiques du marché et protection du consommateur', de sorte que l'évolution législative n'a pas eu d'impact en l'espèce sur les questions préjudicielles posées à la Cour constitutionnelle.

## Raisonnement de la Cour constitutionnelle

La Cour constitutionnelle a estimé dans son arrêt, qu'il n'était aucunement question de discrimination et a motivé sa décision en référant aux éléments suivants :

- But des dispositions contestées : reconnaissance d'un droit de révocation comme protection pour le consommateur, qui fait suite de manière irréfléchie à une offre qu'il lui est soudainement faite en dehors des locaux d'une entreprise.
- Une telle protection n'est notamment pas requise, quand « la visite de l'entreprise au domicile est demandée de manière expresse et au préalable, avec pour objectif la négociation de l'acquisition », tel que déterminé à l'article 59,1° de la loi du 6 avril 2010, ce qui probablement le cas ici;

---

<sup>1</sup> 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.

- Référence à la directive 25/777/EEG, transposée en droit belge, abrogée et remplacée plus tard par la directive 2011/82/EU, de laquelle découle directement l'exclusion des consommateurs de biens immobiliers du champ de protection;
- L'existence d'une protection alternative pour les consommateurs de biens immobiliers, sur base du droit commun de la vente et de la législation particulière au secteur concerné<sup>2</sup>;
- La nature intrinsèquement différente des catégories comparées : la nature d'un bien immobilier et le montant de son acquisition impliquent que le risque d'une prise de décision irréfléchie soit plus limité.

La Cour a dès lors conclu que le régime de protection différent prévu par les articles concernés, était justifié par le caractère spécifique d'un bien immobilier, rendant l'octroi d'un droit de révocation superflu.

### Effet juridique

Si la loi du 6 avril 2010 définissait clairement les termes de « biens mobiliers » et de « services », il n'existe pas à ce jour de définition unanime des termes de convention de promotion « services » et de convention de promotion « vente ». Dès lors, la qualification de la convention par le juge déterminera l'existence d'une éventuelle obligation de prévoir une clause de révocation dans la convention.

Dans cet arrêt, la Cour constitutionnelle s'est essentiellement appuyée sur le fait que le compromis de vente avait été signé à la maison de l'acquéreur et à sa demande pour écarter en l'espèce l'obligation de prévoir un droit de révocation.

Il est donc recommandé aux promoteurs immobiliers de rester vigilants lorsqu'ils signeront une convention de vente en dehors des locaux de l'entreprise, par exemple, lors d'une foire immobilière.

***Stefaan Van Dyck, Advocaat /Avocat, svandyck@laga.be,***

***Saskia Verbeek, Advocaat/Avocat, sverbeek@laga.be,***

***Marie-Astrid Timmermans, Advocaat/Avocat, matimmermans@laga.be***

---

<sup>2</sup> La "Loi Breyne".