

Qu'en conséquence, l'appelante ne justifie même pas le droit à obtenir le paiement d'une indemnité destinée à réparer le préjudice qu'elle a subi suivant le droit commun;

Que seul l'appel incident est fondé.

Par ces motifs, ...

Dit l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé; ...

Dit la demande non fondée, en déboute l'appelante et la condamne aux dépens ...

Siég. : Mme C. Lefèbve. Greffier : M. E. Gueret.

Plaid. : M^{es} Chr. Taquin et J. Petit.

J.L.M.B. 05/92

Observations

L'interprétation contra proferentem

1. Introduction

Dans ses recommandations du 3 juin 2004¹, la Commission des clauses abusives stigmatise la médiocre lisibilité des clauses qui figurent dans des contrats d'agence immobilière. Elle dresse notamment ce constat pour les clauses relatives à la mission de l'intermédiaire, qui «sont en général formulées de manière confuse, et (...) figurent souvent sous divers articles». La Commission insiste sur les fâcheuses conséquences d'une rédaction ambiguë ou obscure pour l'intermédiaire immobilier : en sa qualité de vendeur de services, il pâtira de l'article 31, paragraphe 4, de la loi du 14 juillet 1991, qui, pour les contrats entre vendeurs et consommateurs, impose aux juges de retenir l'interprétation la plus favorable à ces derniers.

L'arrêt de la cour d'appel de Mons du 13 janvier 2005 permet de souligner la pertinence de ces propos. Il nous offre aussi l'occasion de revenir sur le principe d'interprétation *contra proferentem*, que nous avons déjà présenté dans cette revue en 1996².

2. L'arrêt commenté

En l'espèce, le propriétaire d'un immeuble avait vendu son bien, sans passer par l'entremise de l'agence immobilière (L.S.I.) à laquelle il avait pourtant conféré un «permis de visiter et de vendre». Alléguant la violation d'une clause d'exclusivité, l'intermédiaire réclama, de son client, une somme de 300.000 francs représentant les honoraires auxquels il estimait avoir droit. En degré d'appel, la cour d'appel de Mons écarta cette prétention, au motif que le document produit par l'agent était obscur et ambigu.

La convention ayant été conclue antérieurement à l'entrée en vigueur de l'article 31, paragraphe 4, la cour ne pouvait évidemment lui appliquer cette disposition. A bon droit, la juridiction d'appel relève cependant que «la doctrine et la jurisprudence ont toujours estimé que l'interprétation *contra proferentem* s'appliquait aux contrats d'adhésion, de sorte qu'en cas de doute, le contrat devait être interprété "*en faveur de celui qui y souscrit*" ou du moins "*contre (il faut évidemment lire : en faveur de) celui qui s'oblige*"».

1. D.C.C.R., 2004, n° 165, p. 20 et suivantes.

2. P. WÉRY, "L'interprétation des contrats d'adhésion en cas d'ambiguïté ou d'obscurité de leurs clauses", note sous Liège, 25 avril 1996, cette revue, 1996, p. 1374 et suivantes.

Force est effectivement de constater qu'en l'espèce, la rédaction de l'acte instrumentaire ne brille pas par sa clarté. Pour tout dire, elle est bâclée. Le raisonnement de la cour est à cet égard sans appel. Le document est intitulé «permis» et non pas «contrat», en manière telle qu'il peut être interprété comme conférant à L.S.I. une simple autorisation de rechercher des acquéreurs. Par ailleurs, la clause d'exclusivité prévoyant que «les (*sic*) propriétaires confient la vente de notre (*sic*) immeuble en exclusivité pendant douze mois» peut être comprise comme interdisant seulement au client de confier la vente de l'immeuble à d'autres intermédiaires immobiliers. Enfin, l'article sur lequel l'agence immobilière fonde son action en paiement des honoraires est formulé de manière fort curieuse : «les (*sic*) propriétaires s'engagent à ne pas traiter en l'absence de L.S.I., à défaut ils se portent garants des honoraires vis-à-vis de L.S.I.». Le terme «garants» laisse entendre que le propriétaire garantirait l'engagement principal que prendrait l'acheteur du bien de payer les honoraires de L.S.I.; pour la cour, ce mot «n'implique donc pas suffisamment clairement la naissance dans le chef (*du client*) d'une obligation de payer les honoraires à L.S.I. (...) ou d'une indemnité équivalente au montant des honoraires espérés (...)».

En conclusion, estime la cour, «la règle d'interprétation *contra proferentem* aboutit à considérer que le contrat venu entre parties pouvait de bonne foi être interprété par (*le client*) comme un simple permis de faire visiter et de vendre pendant douze mois moyennant la faculté laissée à L.S.I. d'imposer au futur acquéreur le paiement de ses honoraires, le propriétaire ne s'engageant qu'en qualité éventuelle de garant».

Notre approbation à ce raisonnement comporte toutefois une légère réserve. Avant d'appliquer cette règle d'interprétation, la cour eût dû s'assurer que la volonté commune des parties lui était inaccessible³. L'article 1156 du code civil s'applique, en effet, aussi aux contrats d'adhésion. Ce n'est qu'en présence d'un doute irréductible sur le sens ou la portée de la clause que le juge doit, en désespoir de cause, se rabattre sur l'interprétation *contra proferentem*⁴. Peut-être est-ce toutefois ce que la cour a voulu signifier, en précisant que le contrat pouvait «de bonne foi» être interprété de la sorte par le client.

3. Une règle au large champ d'application

Cette règle d'interprétation fort ancienne – que la doctrine contemporaine fonde sur les articles 1162, 1602, alinéa 2, ou, de manière plus discutable, sur l'article 1382 du code civil⁵ – connaît, ces dernières années, un essor remarquable.

Elle se voit ainsi consacrée par les récents instruments internationaux d'harmonisation du droit des contrats. En leur article 4.6, les Principes Unidroit relatifs aux contrats commerciaux internationaux précisent ainsi : «*If contract terms supplied by one party are unclear, an interpretation against that party is preferred*»⁶. Il en va de même des Principes du droit européen du contrat, dont l'article 5 : 103 porte que «*Dans le doute, les clauses du contrat qui n'ont pas été l'objet d'une négociation individuelle s'interprètent de préférence contre*

3. Sur ce point, voy. P. WÉRY, "L'interprétation des clauses ambiguës ou obscures d'un contrat d'assurance", note après Liège, 25 juin 1996, *R.R.D.*, p. 425.

4. Liège, 25 juin 1996, *R.R.D.*, 1996, p. 426.

5. Sur ce point, voy. P. WÉRY, *op. cit.*, cette revue, 1996, p. 1373 et suivantes; M. COIPEL, *Eléments de théorie générale des contrats*, collection «A la rencontre du droit», Diegem, Kluwer, 1999, p. 154-155; J.-F. ROMAIN, "Le principe de la convention-loi (portée et limites) : réflexions au sujet d'un nouveau paradigme contractuel", in *Les obligations contractuelles*, ouvrage collectif sous la direction de P.A. FORIERS, Editions du Jeune barreau de Bruxelles, 2000, p. 75 et suivantes.

6. Unidroit Principles of international commercial contracts 2004, Unidroit, Rome, 2004, p. 125.

celui qui les a proposées»⁷. Le législateur européen n'est pas en reste, puisque la directive 93/13 du 5 avril 1993 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs dispose qu'«*en cas de doute sur le sens d'une clause, l'interprétation la plus favorable au consommateur prévaut*».

Le législateur belge a transposé le texte de cette directive, au mot près, en complétant, par la loi du 7 décembre 1998, celle du 14 juillet 1991 relative aux pratiques du commerce et à l'information et la protection des consommateurs (article 31, paragraphe 4, alinéa 2)⁸. La loi du 2 août 2002 en fait de même, à son article 9, pour les contrats conclus entre les titulaires de professions libérales et leurs clients⁹.

Désormais, en droit positif belge, toutes les clauses écrites stipulées par un professionnel envers un consommateur «*doivent être rédigées de manière claire et compréhensible*» (article 31, paragraphe 4, alinéa premier, de la loi de 1991, et article 9, alinéa premier, de la loi de 2002), sous peine de se voir appliquer l'interprétation *contra proferentem*.

Ces textes tirés du droit de la consommation ne vouent pas à la disparition la règle d'interprétation que la doctrine et la jurisprudence avaient dégagée des articles 1162, 1602 ou 1382 du code civil. Les articles 31 et 9 précités se limitent en effet aux contrats de consommation. Or les contrats d'adhésion peuvent parfaitement se nouer aussi entre deux professionnels. Nombre de petites et moyennes entreprises doivent passer sous les fourches caudines de leurs partenaires et accepter leurs conditions générales contractuelles, sans pouvoir les discuter. Si elles sont confrontées à une clause obscure, ces parties faibles doivent pouvoir, elles aussi, demander au juge qu'il interprète la stipulation contractuelle contre son rédacteur¹⁰.

4. Une règle à contenu variable

Il faut se défier des apparences. Malgré son universalité, la règle *contra proferentem* ne reçoit pas toujours la même acception¹¹.

Il suffit, par exemple, de se remémorer les termes dans lesquels les Principes Unidroit et les Principes de droit européen du contrat formulent la règle. C'est seulement «*de préférence*» qu'il faut interpréter la clause obscure contre la partie qui l'a proposée. Ces termes ne sont pas le fruit du hasard. Ils signifient que, dans certaines circonstances, un juge pourrait estimer devoir interpréter une clause qui n'a pas fait l'objet d'une négociation individuelle, dans un sens favorable à la partie qui l'a proposée¹². En droit belge, en revanche, la règle *contra proferentem* est obligatoire pour le juge, comme le rappelle, du reste, l'arrêt annoté.

7. Pour un commentaire, voy. P. WÉRY, "Les pouvoirs du juge en matière de contentieux contractuel, dans les principes du droit européen du contrat" in *Liber Amicorum Jean-Pierre de Bandt*, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 734-736.

8. G. GATHEM et J. LAFFINEUR, "Les clauses abusives dans les contrats conclus entre les vendeurs et les consommateurs", livre 109.2 du *Guide juridique de l'entreprise. Traité théorique et pratique*, ouvrage collectif sous la direction de M. COIPEL et P. WÉRY, Bruxelles, Ed. Kluwer, 2005, 2^e édition, p. 78-80.

9. M. CLAVIE, "Les clauses abusives dans les contrats conclus entre les titulaires de professions libérales et leurs clients", livre 109.2bis du *Guide juridique de l'entreprise, op. cit.*, 2005, p. 41. Voy. auparavant l'article 5, alinéa 2, de la loi du 3 avril 1997.

10. Comparez dans un sens analogue avec l'article 1432 du code civil du Québec.

11. Pour ce qui est d'une comparaison entre le droit belge et les Principes du droit européen du contrat, voy. P. WÉRY, *op. cit.*, 2004, p. 734-736.

12. Selon le commentaire de cet article 5 : 103, *Principles of European Contract Law*, parts I and II, préparé par la Commission on European Contract Law, édité par Ole LANDO et Hugh BEALE, La Haye, Kluwer Law International, 2000, p. 294.

Par ailleurs, les lois de protection de consommateurs vont, par faveur pour les consommateurs, au-delà de la règle traditionnelle *contra proferentem*, telle que l'entendaient la jurisprudence et la doctrine belges.

D'une part, le législateur n'exige pas que le doute sur le sens ou la portée de la clause soit invincible : tout doute, quel qu'il soit, suffit à justifier l'interprétation en faveur du consommateur¹³. D'autre part, c'est l'interprétation «la plus favorable» au consommateur qui doit prévaloir. Si celui-ci peut faire état de plusieurs interprétations qui lui sont avantageuses, le tribunal doit privilégier celle qui lui est la plus intéressante.

PATRICK WÉRY

Professeur à l'Université catholique de Louvain

Cour d'appel de Liège (3^e chambre)

18 avril 2005

Responsabilité - Réparation du dommage – Répétibilité des frais d'avocat et de conseil – Matière délictuelle (oui) – Honoraires et frais supportés par la partie défenderesse – Question préjudicielle à la Cour d'arbitrage.

Tant en matière délictuelle qu'en matière contractuelle, les honoraires et frais d'avocat exposés par la victime d'une faute peuvent constituer un élément de son dommage, donnant lieu à indemnisation dans la mesure où ils sont la suite nécessaire de cette faute.

Le fait que le défendeur à l'action ne puisse obtenir remboursement des frais qu'il a exposés pour sa défense que s'il démontre que le fait de l'introduction de l'action en justice du demandeur était constitutive d'une faute constitue une différence de traitement qui pourrait violer le principe d'égalité et de non-discrimination. Il y a lieu d'interroger la Cour d'arbitrage sur ce point.

(Région wallonne / M. & G.)

Vu le jugement prononcé le 17 mai 2002 par le tribunal de première instance de Namur; ...

Les faits de la cause et l'objet de la demande ont été correctement énoncés par le premier juge à l'exposé duquel la cour se réfère.

Les demandeurs entendent récupérer, à charge de la Région wallonne, les frais et honoraires de leur avocat qu'ils ont mandaté pour engager une procédure administrative menée avec succès et ayant abouti à l'annulation d'un arrêté ministériel wallon autorisant l'exploitation d'une scierie à Stavelot, outre les frais de la présente procédure et de celle d'instance.

Ils fondent leur action sur l'article 1382 du code civil, relevant l'équipollence entre l'illégalité administrative et la faute au sens dudit article.

Cette faute les a contraints, selon eux, à engager une procédure administrative pour laquelle l'assistance d'un avocat était rendue nécessaire par la complexité de celle-ci, procédure sans laquelle ils n'auraient pu faire triompher leur bon droit.

13. Exposé des motifs du projet de loi modifiant la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, Ch. repr., session ordinaire, 1997-1998, 1565/1, p. 6.