

## **Cour de cassation de Belgique**

### **Arrêt**

N° C.16.0341.F

**MAXI IMMO JOHNS**, société privée à responsabilité limitée dont le siège social est établi à Lasne, rue Bois Paris, 2,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Michèle Grégoire, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, rue de la Régence, 4, où il est fait élection de domicile,

**contre**

**D.D.C. INTERNATIONAL BELGIQUE**, société anonyme dont le siège social est établi à Wavre (Bierges), chemin du Plagniau, 1,

défenderesse en cassation.

**I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 7 janvier 2016 par la cour d'appel de Bruxelles.

Le conseiller Michel Lemal a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

**II. Le moyen de cassation**

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente un moyen.

**III. La décision de la Cour****Sur le moyen :**

En vertu de l'article 1108 du Code civil, le consentement de la partie qui s'oblige est une condition essentielle de la validité d'une convention.

Ce consentement, exprès ou tacite, requiert la connaissance effective ou, à tout le moins, la possibilité de prendre d'une manière effective connaissance des clauses sur lesquelles il doit porter.

Après avoir relevé que la défenderesse soutient avoir droit à une commission sur la vente d'un immeuble à des acquéreurs « auxquels [elle] avait fait visiter le bien en cours d'exécution du contrat », l'arrêt énonce que « le contrat conclu [entre les parties] le 7 avril 2008, contenant les conditions particulières, est muet à cet égard » mais que « ce droit est visé à l'article 4 des conditions générales ».

L'arrêt considère que « c'est en vain que [la demanderesse] prétend qu'elle n'aurait pas eu connaissance de ces conditions générales, qui ne lui auraient jamais été communiquées », au motif que « le contrat d'agence immobilière vise clairement, dans son en-tête, que les « conditions générales » font intégralement

partie des « conditions particulières » de sorte que [la demanderesse], qui a signé ce contrat sans aucune réserve et s'en est entièrement approprié le contenu, est réputée, en sa qualité de commerçante, les avoir connues et acceptées » et que, « dans l'hypothèse où, réellement, les conditions générales, [...] ne lui auraient pas été communiquées, il lui appartenait alors, en qualité de commerçante normalement prudente, diligente et attentive à la gestion de ses affaires, de le signaler et d'en exiger la production par son cocontractant, ce qu'elle n'a pas jugé utile de faire ».

L'arrêt, qui fonde ainsi le consentement de la demanderesse portant sur les conditions générales, non sur la connaissance effective de celles-ci ou sur la possibilité d'avoir cette connaissance, mais sur une présomption de connaissance liée à sa qualité de commerçant, viole la disposition légale précitée.

Dans cette mesure, le moyen est fondé.

**Par ces motifs,**

La Cour

Casse l'arrêt attaqué en tant qu'il statue entre les parties à l'instance en cassation, sauf en tant qu'il dit l'appel partiellement recevable ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Mons.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Christian Storck, président, le président de section Martine Regout, les conseillers Michel Lemal, Marie-Claire Ernotte et Sabine Geubel, et prononcé en audience publique du vingt avril deux mille dix-sept par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Jean Marie Genicot, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

20 AVRIL 2017

C.16.0341.F/4

P. De Wadripont

S. Geubel

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

M. Regout

Chr. Storck

**Requête**

**Version électronique non disponible**

COPIE NON CORRIGÉE