ARRÊT DE LA COUR (cinquième chambre)

1er avril 2004 *

Dans l'affaire C-237/02,

ayant pour objet une demande adressée à la Cour, en application de l'article 234 CE, par le Bundesgerichtshof (Allemagne) et tendant à obtenir, dans le litige pendant devant cette juridiction entre

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

et

Ludger Hofstetter,

Ulrike Hofstetter,

une décision à titre préjudiciel sur l'interprétation de l'article 3, paragraphe 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs (JO L 95, p. 29),

* Langue de procédure: l'allemand.

LA COUR (cinquième chambre),

composée de M. P. Jann (rapporteur), faisant fonction de président de la cinquième chambre, MM. C. W. A. Timmermans, A. Rosas, A. La Pergola et S. von Bahr, juges,

avocat général: M. L. A. Geelhoed,
greffier: M. R. Grass,

considérant les observations écrites présentées:

— pour Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG, par M^e U. Jeutter, Rechtsanwalt,

— pour M. et M^me Hofstetter, par M^e D. Fiebelkorn, Rechtsanwältin,

— pour le gouvernement allemand, par M. W.-D. Plessing, en qualité d'agent,

— pour la Commission des Communautés européennes, par MM. M. França et H. Kreppel, en qualité d'agents,

vu le rapport du juge rapporteur,

ayant entendu l'avocat général en ses conclusions à l'audience du 25 septembre 2003,

rend le présent

Arrêt

1 Par ordonnance du 2 mai 2002, parvenue à la Cour le 27 juin suivant, le Bundesgerichtshof a posé, en application de l'article 234 CE, une question préjudicielle sur l'interprétation de l'article 3, paragraphe 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs (JO L 95, p. 29, ci-après la «directive»).

2 Cette question a été soulevée dans le cadre d'un litige opposant Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (ci-après «Freiburger Kommunalbauten»), demanderesse au principal, à M. et M^me^ Hofstetter, défendeurs au principal, à propos du versement d'intérêts moratoires sur le prix à payer pour la construction et l'achat d'un emplacement de parking.

Le cadre juridique

La directive

3 Aux termes de son article 1er, paragraphe 1, la directive a pour objet de rapprocher les dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres relatives aux clauses abusives dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur.

4 L'article 3 de la directive est libellé comme suit:

«1. Une clause d'un contrat n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle est considérée comme abusive lorsque, en dépit de l'exigence de bonne foi, elle crée au détriment du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties découlant du contrat.

2. Une clause est toujours considérée comme n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle lorsqu'elle a été rédigée préalablement et que le consommateur n'a, de ce fait, pas pu avoir d'influence sur son contenu, notamment dans le cadre d'un contrat d'adhésion.

[...]

3. L'annexe contient une liste indicative et non exhaustive de clauses qui peuvent être déclarées abusives.»

5 Parmi les clauses mentionnées dans cette annexe, figurent:

«[les] clauses ayant pour objet ou pour effet

[...]

b) d'exclure ou de limiter de façon inappropriée les droits légaux du consommateur vis-à-vis du professionnel ou d'une autre partie en cas de non-exécution totale ou partielle ou d'exécution défectueuse par le professionnel d'une quelconque des obligations contractuelles [...];

[...]

o) d'obliger le consommateur à exécuter ses obligations lors même que le professionnel n'exécuterait pas les siennes;

[...]»

6 L'article 4, paragraphe 1, de la directive dispose:

«Sans préjudice de l'article 7, le caractère abusif d'une clause contractuelle est apprécié en tenant compte de la nature des biens ou services qui font l'objet du contrat et en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat, ou d'un autre contrat dont il dépend.»

Le droit national

7 À l'époque pertinente pour les faits du litige au principal, la protection des consommateurs contre les clauses abusives prévue par la directive était assurée en droit allemand par le Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (loi relative aux conditions générales d'affaires), du 9 décembre 1976 (BGBl. 1976, I, p. 3317, ci-après l'«AGBG»). L'article 9 de cette loi prévoyait:

«1. Les dispositions des conditions générales d'affaires sont inefficaces lorsque, contrairement aux impératifs de la bonne foi, elles désavantagent le partenaire contractuel du stipulant de manière déraisonnable.

2. En cas de doute, il y a lieu d'admettre un désavantage déraisonnable lorsqu'une disposition:

1) n'est pas compatible avec les idées fondamentales de la réglementation légale dont elle s'écarte, ou

2) limite des droits ou obligations essentiels résultant de la nature du contrat de telle sorte que la réalisation du but contractuel est menacé.»

8 S'agissant du contrat de louage d'ouvrage, le Bürgerliches Gesetzbuch (code civil allemand, ci-après le «BGB») prévoit, à son article 641, paragraphe 1, une règle supplétive relative à l'exigibilité de la rémunération. Selon cette disposition, la rémunération est due à la réception de l'ouvrage.

Le litige au principal

9 Par contrat passé devant notaire le 5 mai 1998, Freiburger Kommunalbauten, une entreprise de construction communale, a, dans le cadre de ses activités commerciales, vendu à M. et M^{me} Hofstetter, à des fins privées, un emplacement dans un parking qu'elle devait construire.

10 Aux termes de l'article 5 du contrat, la totalité du prix était exigible après remise par l'entrepreneur d'une sûreté. En cas de retard de paiement, l'acquéreur était redevable d'intérêts moratoires.

11 La sûreté a été constituée sous la forme d'une garantie bancaire et remise à M. et M^me^ Hofstetter le 20 mai 1999. La banque offrant la garantie s'est engagée, en renonçant au bénéfice de discussion, à garantir les éventuelles prétentions que M. et M^me^ Hofstetter pourraient faire valoir à l'encontre de Freiburger Kommunalbauten en restitution du prix d'achat qui lui serait versé ou dont elle serait habilitée à disposer.

12 M. et M^me^ Hofstetter ont refusé d'exécuter le paiement. Ils ont fait valoir que la disposition relative à l'exigibilité de la totalité du prix était contraire à l'article 9 de l'AGBG. Ils n'ont versé le prix qu'après s'être vu délivrer l'emplacement dans le parking, exempt de vices, le 21 décembre 1999.

13 Freiburger Kommunalbauten a réclamé des intérêts moratoires en raison du paiement tardif. Le Landgericht Freiburg (Allemagne) a accueilli la demande. Sur appel, l'Oberlandesgericht Karlsruhe (Allemagne) a rejeté la demande. Freiburger Kommunalbauten s'est alors pourvue en «Revision» devant le Bundesgerichtshof.

14 Ce dernier a constaté que le contrat litigieux relève du champ d'application de la directive, tel qu'il est défini à l'article 3, paragraphe 2, de celle-ci. Il tend à considérer que, dans le contexte du droit allemand, l'article 5 du contrat litigieux

ne constitue pas une clause abusive. Il estime cependant que, eu égard à la diversité des réglementations en vigueur dans les États membres, cette appréciation n'est pas exempte de doute. Le Bundesgerichtshof a donc décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour la question préjudicielle suivante:

«Une clause contenue dans des conditions générales de vente, en vertu de laquelle l'acquéreur d'une construction à ériger est tenu d'en payer la totalité du prix, indépendamment de l'état d'avancement de la construction, lorsque le vendeur lui a au préalable remis une garantie bancaire de nature à couvrir les sommes auxquelles il pourrait prétendre du fait de la non-exécution ou d'une mauvaise exécution du contrat, doit-elle être considérée comme abusive au sens de l'article 3, paragraphe 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs?»

Sur la question préjudicielle

15 Toutes les observations soumises à la Cour comportent une mise en balance des avantages et désavantages liés à la clause litigieuse dans le cadre du droit national.

16 Freiburger Kommunalbauten et le gouvernement allemand font valoir que la clause litigieuse n'est pas abusive. Les désavantages qui peuvent résulter pour le consommateur de l'obligation de verser le prix avant l'exécution du contrat seraient compensés par la garantie bancaire fournie par le constructeur. Certes, cette clause inverse l'ordre de fourniture des prestations, tel qu'il est prévu, à titre

supplétif, par l'article 641 du BGB. Toutefois, dans la mesure où, pour le constructeur, elle réduit la nécessité de recourir à des emprunts pour financer la construction, le prix de cette dernière pourrait être diminué en conséquence. En outre, la garantie bancaire fournie par le constructeur limiterait les désavantages subis par les acquéreurs, puisqu'elle leur garantit la restitution des montants payés tant en cas de non-exécution qu'en cas d'exécution défectueuse, et ce même dans l'hypothèse d'une insolvabilité du constructeur.

17 M. et M^me^ Hofstetter soutiennent que la clause litigieuse est abusive et entre dans la catégorie des clauses visées au point 1, sous b) et o), de l'annexe à la directive. Le principe de base, reconnu dans tous les régimes de droit civil, selon lequel les prestations réciproques doivent s'exécuter de manière simultanée, serait violé et l'«égalité des armes» entre les parties contractantes serait rompue au détriment du consommateur, dont la position serait affaiblie de manière significative notamment dans l'éventualité d'un litige au sujet de l'existence de vices de construction. Ils ajoutent que la clause est inattendue, qu'elle n'est pas claire et qu'elle a été imposée par un constructeur en situation de monopole.

18 Au terme d'une analyse approfondie du droit allemand, la Commission des Communautés européennes parvient à la conclusion que la clause litigieuse entraîne, en toute hypothèse, un désavantage au détriment du consommateur. La question de savoir s'il s'agit d'un déséquilibre significatif et injustifié au sens de l'article 3, paragraphe 1, de la directive serait une question d'appréciation à laquelle il appartient au juge national de répondre.

19 À cet égard, il convient de constater que, en se référant aux notions de bonne foi et de déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, l'article 3 de la directive ne définit que de manière abstraite les éléments qui donnent un caractère abusif à une clause contractuelle qui n'a pas fait l'objet d'une négociation individuelle (voir, en ce sens, arrêt du 7 mai 2002, Commission/Suède, C-478/99, Rec. p. I-4147, point 17).

20 L'annexe à laquelle renvoie l'article 3, paragraphe 3, de la directive ne contient qu'une liste indicative et non exhaustive de clauses qui peuvent être déclarées abusives. Une clause qui y figure ne doit pas nécessairement être considérée comme abusive et, inversement, une clause qui n'y figure pas peut néanmoins être déclarée abusive (arrêt Commission/Suède, précité, point 20).

21 S'agissant de la question de savoir si une clause contractuelle particulière présente ou non un caractère abusif, l'article 4 de la directive indique que la réponse doit être apportée en tenant compte de la nature des biens ou services qui font l'objet du contrat et en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion. Il convient de relever que, dans ce contexte, doivent également être appréciées les conséquences que ladite clause peut avoir dans le cadre du droit applicable au contrat, ce qui implique un examen du système juridique national.

22 Il s'ensuit que, comme l'a relevé M. l'avocat général au point 25 de ses conclusions, la Cour peut, dans le cadre de l'exercice de la compétence d'interprétation du droit communautaire qui lui est conférée à l'article 234 CE, interpréter les critères généraux utilisés par le législateur communautaire pour définir la notion de clause abusive. En revanche, elle ne saurait se prononcer sur l'application de ces critères généraux à une clause particulière qui doit être examinée en fonction des circonstances propres au cas d'espèce.

23 Il est vrai que, dans l'arrêt du 27 juin 2000, Océano Grupo Editorial et Salvat Editores (C-240/98 à C-244/98, Rec. p. I-4941, points 21 à 24), la Cour a jugé qu'une clause préalablement rédigée par un professionnel, qui a pour objet de

conférer compétence, pour tous les litiges découlant du contrat, à la juridiction dans le ressort de laquelle se trouve le siège du professionnel, réunit tous les critères pour pouvoir être qualifiée d'abusive au regard de la directive. Toutefois, cette appréciation a été portée à propos d'une clause à l'avantage exclusif du professionnel et sans contrepartie pour le consommateur, mettant en cause, quel que soit le type de contrat, l'effectivité de la protection juridictionnelle des droits que la directive reconnaît au consommateur. Il était donc possible de constater le caractère abusif de cette clause sans avoir à examiner toutes les circonstances propres à la conclusion du contrat ni à apprécier les avantages et les désavantages liés à cette clause dans le droit national applicable au contrat.

24 Ainsi qu'il ressort des observations qui ont été soumises à la Cour, tel n'est pas le cas de la clause qui fait l'objet du litige au principal.

25 Il y a donc lieu de répondre à la question posée en ce sens qu'il appartient au juge national de déterminer si une clause contractuelle telle que celle qui fait l'objet du litige au principal réunit les critères requis pour être qualifiée d'abusive au sens de l'article 3, paragraphe 1, de la directive.

Sur les dépens

26 Les frais exposés par le gouvernement allemand et par la Commission, qui ont soumis des observations à la Cour, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement. La procédure revêtant, à l'égard des parties au principal, le caractère d'un incident soulevé devant la juridiction de renvoi, il appartient à celle-ci de statuer sur les dépens.

Par ces motifs,

LA COUR (cinquième chambre),

statuant sur la question à elle soumise par le Bundesgerichtshof, par ordonnance du 2 mai 2002, dit pour droit:

Il appartient au juge national de déterminer si une clause contractuelle telle que celle qui fait l'objet du litige au principal réunit les critères requis pour être qualifiée d'abusive au sens de l'article 3, paragraphe 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

Jann Timmermans Rosas

La Pergola von Bahr

Ainsi prononcé en audience publique à Luxembourg, le 1er avril 2004.

Le greffier

R. Grass

Le président

V. Skouris