

## Proposition de loi n° 56-0743/001 insérant le Livre 7 “Les contrats spéciaux” dans le Code civil



DATE : 28/04/2025 (FICHE N° 3 - 1/2) CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB) AUTEURS: C. BOTMAN & E. VAN DEN HAUTE

### LA VENTE

#### TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DES RISQUES

#### L'art. 3.14, § 2, C. civ. : une erreur de casting ?

En vertu de l'art. 1583 ancien C. civ., la propriété de la chose vendue est, en principe, transférée automatiquement, entre les parties, par le seul échange de leurs consentements sur la chose et le prix (règle du transfert de propriété *solo consensu*). Le droit positif belge connaît ainsi un système «moniste» de transfert de propriété entre parties : un seul acte juridique suffit à la fois pour la naissance des obligations et le transfert de propriété. Bien que le législateur semble avoir exprimé la volonté de maintenir ce système (exposé des motifs du Livre 7, n° 743/1, p. 15, et du Livre 3, n° 173/1, p. 38), les termes de l'article 7.2.18, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet, paraissent au contraire consacrer un système «dualiste» de type «causal» de transfert de propriété, à l'instar du droit néerlandais. Il résulte de ce texte une distinction claire entre, d'une part, le «titre» qui donne naissance à l'obligation de donner (plus précisément, en matière de vente, à l'obligation de transférer la propriété de la chose vendue désormais consacrée à l'article 7.2.17) et, d'autre part, l'«acte juridique translatif» par lequel la propriété est effectivement transférée.



En outre, la validité de l'acte juridique translatif suppose un « titre valable », ce qui tend à indiquer que le « titre » est la cause de l'acte juridique translatif. En principe, les parties concluent simultanément le « titre » et l'« acte juridique translatif », dans la mesure où « dès qu'elles ont convenu de l'obligation de donner » (plus précisément, dès qu'elles ont conclu le « titre »), elles sont présumées consentir à l'« acte juridique translatif » (art. 3.14, § 2, al. 2).

*La présente fiche commente la proposition de loi n° 56-0743/001 du 20 février 2025 insérant le Livre 7 “Les contrats spéciaux” dans le Code civil. Il est tenu compte de la proposition de loi dans l'état dans laquelle celle-ci se présente à la date de la fiche. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que les textes disponibles ne sont pas encore définitifs et peuvent encore subir des modifications, parfois importantes, au cours du processus parlementaire*

Par exception, il semble qu'en vertu des alinéas 3 et 4 de l'article 3.14, § 2, le titre et l'acte juridique translatif soient dissociés dans le temps lorsque le transfert de la propriété intervient après la conclusion du contrat (par exemple, la chose dont la propriété est transférée est une *genera non* encore spécifiée).

#### Art. 3.14, § 2, C.civ.



**« Le transfert ou la constitution d'un droit réel se réalise par un acte juridique translatif ou constitutif émanant d'une personne disposant du pouvoir de disposition, en exécution d'un titre valable emportant obligation de donner. L'acte juridique translatif ou constitutif se réalise par le seul échange des consentements des parties et l'obligation de donner s'exécute au même moment. Les parties sont présumées consentir dès qu'elles ont convenu de l'obligation de donner.**

**Pour les choses de genre, le transfert ou la constitution a lieu lorsqu'elles sont spécifiées. Pour une chose future, le transfert ou la constitution a lieu lorsque la chose existe »**

La consécration d'un tel système dualiste en droit belge ne va pas de soi. On comprend que les parties à un contrat de vente concluraient désormais deux contrats distincts en ce qui concerne le transfert de la propriété de la chose vendue: (i) un contrat de vente, visé à l'article 7.2.1, al. 1<sup>er</sup>, qui ferait naître les obligations des parties et qui constituerait le « titre » au sens de l'article 3.14, § 2, du Code civil ; et (ii) un contrat translatif, qui opérerait effectivement le transfert de propriété en exécution de l'obligation de donner du vendeur, et qui constituerait l'«acte juridique translatif» visé au même article.

## Proposition de loi n° 56-0743/001 insérant le Livre 7 “Les contrats spéciaux” dans le Code civil



DATE : 28/04/2025 (FICHE N° 3 - 2/2) CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB) AUTEURS: C. BOTMAN & E. VAN DEN HAUTE



### Et en pratique, on fait comment ?

La proposition de loi ne précise pas les conséquences pratiques pour les parties du système mis en place. En particulier, nous comprenons que la dissolution de la vente (plus particulièrement du «titre») pour cause notamment d'un vice de consentement ou d'un défaut de conformité, empêcherait l'«acte juridique translatif» de sortir ses effets, dans la mesure où celui-ci n'est valable que si le «titre» est lui-même valable (art. 3.14, § 2, alinéa 1er).



### Des conséquences pratiques incertaines pour les parties ?

En pratique, il est clair que la partie qui réclame la dissolution de la vente entend viser tant le titre que l'acte juridique translatif et le juge pourrait généralement interpréter raisonnablement leur demande en ce sens à défaut de précision. Il semble toutefois prudent qu'elle réclame à l'avenir expressément l'anéantissement du «titre» et de l'«acte juridique translatif», dans la mesure où ils constituent des contrats distincts et compte tenu des règles relatives à l'office du juge (spécialement, le principe dispositif) et de l'article 5.59 C.civ. Par contre, reste intacte la question de savoir ce qu'il adviendra du titre en cas d'anéantissement de l'acte juridique translatif. Quoi qu'il en soit, les parties garderont à l'esprit que l'article 7.2.18, en projet, est de nature supplétive (voy. art. 7.1.1), de sorte qu'elles pourront aisément en écarter l'application, notamment par le biais de leurs conditions générales.

*En guise de conclusion sur ce point, on peut espérer que le législateur profitera du processus parlementaire pour clarifier son intention : souhaite-t-il maintenir la règle du transfert de propriété solo consensus ou, au contraire, y renoncer.*



### Vente d'une chose d'autrui

La nullité de la vente d'une chose appartenant à autrui (art. 1599 anc. C. civ.) est supprimée (art. 7.2.18, al. 2). Selon les auteurs de la proposition, en cas de vente d'une chose appartenant à autrui, il y a lieu de faire jouer la garantie d'éviction, le cas échéant de manière anticipée conformément à l'article 5.90, alinéa 2, C.civ. Cette possibilité risque toutefois de rester lettre morte en raison de l'exigence de «circonstances exceptionnelles», prévue par l'article 5.90, alinéa 2, C.civ., pour obtenir la résolution anticipée d'un contrat. Que faut-il entendre par de telles circonstances dans le contexte particulier de la vente de la chose d'autrui ? Plus précisément, le seul fait que le vendeur n'est pas le véritable propriétaire de la chose vendue au moment de la vente est-il suffisant ?



### Et le transfert des risques ?

L'article 7.2.19, § 1er, en projet, propose une modification importante et utile: **le transfert des risques est dissocié du transfert de propriété et aura, sauf accord contraire des parties, lieu au moment de la délivrance** (modification de l'article 5.80 auquel il est renvoyé). Le § 2 reprend le contenu de l'article VI.44 pour les contrats conclus avec un consommateur, mais, de manière surprenante, l'article VI.44/1 n'est pas rapatrié vers le Code civil.

