

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



DATE : 06/05/2025 (FICHE N° 5 - 1/2) CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB) AUTEURS: E. VAN DEN HAUTE ET F. WIAME

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

Bien que la vente d'un bien immobilier présente certaines particularités au niveau de sa formation, de son exécution ou encore de son opposabilité, celle-ci est, en principe, soumise au droit commun de la vente. Le Livre 7 en projet ne prévoit pas davantage de régime particulier pour ce type de vente. Cette fiche propose l'analyse, à la lumière du Livre 7, de 4 thèmes qui présentent une acuité particulière en droit de la vente immobilière : la **formation du contrat**, le **transfert des risques et de la propriété**, les **infractions urbanistiques** et la **lésion**, vice de consentement spécifique à la vente des immeubles. Il est à noter que la proposition ne modifie pas la loi Breyne.

### LA VENTE VENTE IMMOBILIERE

#### Consensualisme

Du point de vue de la formation statique du contrat, la proposition confirme le caractère consensuel du contrat de vente sans y déroger pour le contrat de vente immobilière. Celui-ci reste donc un contrat entièrement et valablement formé par le seul échange des consentements des parties sur l'objet et le prix (et sur les éventuels éléments “essentialisés” par une partie), nonobstant les nombreuses exigences formelles qui pullulent en la matière. Sur ce point, la réforme est à droit constant (voy. notamment l'arrêt de la Cour de cassation du 22 mars 2018).



Du point de vue de la formation dynamique du contrat, aucun changement non plus, de sorte que les difficultés de qualification demeureront, notamment sur la question de la valeur juridique des annonces publiques et relativement à la zone grise qui précède la formalisation des consentements par un compromis en bonne et due forme. Les praticiens auraient sans doute apprécié que la proposition, à défaut de prévoir un régime spécifique pour la vente d'immeuble, «balise» la matière pour rencontrer les difficultés pratiques de détermination du moment de la formation du contrat (pour un aperçu de ces difficultés, voy. not. E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 505-508, n°495-496).

Il convient par ailleurs de noter qu'aujourd'hui, en cas de double vente, l'acheteur qui découvre que le bien était déjà vendu au moment de la naissance de ses droits peut, dans ses relations avec le vendeur, trouver une solution à l'article 1599 du Code civil (nullité de la vente d'une chose appartenant à autrui) sans devoir attendre que la cause d'éviction soit “consommée” (exigence du caractère actuel de la garantie d'éviction du fait des tiers). Cette nullité est toutefois supprimée dans le texte en projet (art. 7.2.18, alinéa 2, en projet, voy. notre fiche n° 3) obligeant ainsi l'acheteur déçu, soit d'attendre pour invoquer la résolution sur la base de la garantie d'éviction, soit de faire valoir des “circonstances exceptionnelles” pour anticiper la résolution (art. 5.90, alinéa 2, du Code civil). Cette solution n'est pas satisfaisante et il faut espérer que le législateur se saisira de cette problématique.

#### La lésion énorme

La proposition maintient le régime de la lésion en matière immobilière (qualifiée de “lésion énorme”) comme vice de consentement du vendeur mais a procédé à une modernisation du critère. La proposition vise désormais une lésion exprimée en pourcentage: le vendeur doit avoir obtenu moins de 40% de la “valeur vénale normale” de l'immeuble. Le critère des 7/12<sup>ème</sup> (vendeur qui a obtenu moins de 5/12<sup>ème</sup> du “juste prix”) est donc abandonné. La lésion est un vice de consentement et doit ainsi s'apprécier au jour de la vente. L'article 7.2.6. en projet le rappelle expressément et précise, de manière fort pertinente, qu'en cas de promesse unilatérale de vente, c'est au jour de la promesse qu'il faut se placer. Si cette solution est logique, car c'est bien au jour de la promesse que le vendeur a donné, de manière irrévocable, son consentement (voy. en ce sens E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 521-522, 505-506, n° 506), elle rompt néanmoins avec la jurisprudence classique selon laquelle il faudrait se placer au moment de la levée de l'option (moment de la formation du contrat) pour déterminer s'il y a lésion ou non.

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



DATE : 06/05/2025 (FICHE N° 5 - 2/2) CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEURS: E. VAN DEN HAUTE ET F. WIAME

Pour le surplus, la procédure est simplifiée (suppression de la procédure en deux phases). Le délai de forclusion de deux ans à dater de la vente est maintenu ainsi que la possibilité pour l'acheteur d'empêcher l'annulation de la vente par le paiement d'un complément de prix visant à atteindre la valeur normale au jour de la vente, diminuée de 10% (art. 7.2.9.).

**En matière de lésion, le critère des  
7/12èmes est modernisé et remplacé par  
celui d'une lésion de plus de 60% de la  
valeur vénale normale du bien**

### Transfert de propriété et des risques

Pour ces questions, nous renvoyons le lecteur à la fiche n° 3 qui aborde également les difficultés de la solution qui résulte du projet. S'agissant du **transfert de propriété**, les parties veilleront à reporter celui-ci, conformément à la pratique usuelle, jusqu'au moment de la passation de l'acte authentique. Au regard de la zone grise relative à la formation du contrat et du caractère consensuel de celui-ci, le vendeur veillera à le préciser dès la phase précontractuelle ou lors des pourparlers préliminaires. Pour ce qui est du **transfert des risques**, celui-ci aura lieu au moment de la délivrance (remise des clés) conformément au futur article 5.80, tel que prévu à l'article 3 de la proposition de loi. Au vu de la dissociation du transfert de propriété et du transfert des risques, le seul fait de déterminer contractuellement le moment du transfert de propriété ne règle pas, en soi, la question du transfert des risques. La solution qui résulte de l'article 5.80 est surtout intéressante dans les cas dans lesquels l'acheteur souhaite déjà entamer certains travaux avant la passation de l'acte authentique: dès l'instant où il se voit remettre les clés de l'immeuble, il en assume également la charge des risques.

### Et les infractions urbanistiques ?

La vente d'un bien affecté d'une infraction urbanistique est l'objet d'un contentieux important en pratique. Longtemps, les seuls recours de l'acheteur étaient, après la passation de l'acte authentique, basés sur la garantie des vices cachés ou l'erreur substantielle, conforté par une jurisprudence abondante qui rejetait généralement le recours basé sur la garantie d'éviction à défaut de prétention juridique portant sur la chose vendue (voy. à cet égard E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp.530-536, n° 514-517). Un arrêt de la Cour de cassation du 31 mars 2017 a néanmoins admis qu'il suffit, que le tiers, en l'occurrence l'autorité administrative, ait un droit personnel “en rapport avec la chose vendue” et que ce droit porte atteinte à la jouissance paisible de l'acheteur. Cet arrêt a dès lors ouvert une alternative intéressante pour l'acheteur confronté à une infraction urbanistique, toujours punissable.



L'article 7.2.20., § 3, en projet relatif à la garantie d'éviction, vise les prétentions juridiques des tiers: «[L]e fait des tiers ne couvre que les prétentions juridiques actuelles sur le bien émanant de tiers et dont l'origine est antérieure au transfert de propriété». Il n'est cependant pas clair, eu égard aux termes utilisés, si la proposition vise, ou non à consacrer la jurisprudence précitée. La question de savoir si une infraction urbanistique permet d'agir pour délivrance non-conforme (art. 7.2.35.: sanctions prévues à l'article 5.83 C.civ. avec application des délais prévus aux articles 7.2.32 à 7.2.34, mais exclusion de la nullité pour erreur) ou en garantie d'éviction (art. 7.2.29.: sanctions prévues à l'article 5.83 C.civ. ou nullité pour erreur) devrait être tranchée par le législateur. Il conviendrait également d'adapter la condition de l'antériorité et viser le moment du transfert des risques compte tenu de la modification de l'article 5.80 C.Civ.

### La répartition des frais prévue par le Livre 7

Par souci de clarté et de transparence, la proposition précise expressément la répartition des frais en cas de vente immobilière et consacre, à cet égard, la pratique immobilière existante. Ces dispositions sont supplétives et les parties peuvent donc y déroger contractuellement.

#### Vendeur

Les frais de de la délivrance et notamment ceux que la loi impose pour la mise en vente (recherches ayant trait au statut du bien, à la preuve de la capacité du vendeur ou aux documents et attestations qui doivent être fournis par le vendeur) (art. 7.2.28, § 3, en projet)

#### Acheteur

Les frais de l'acte authentique, les frais de transcription de celui-ci et les honoraires de l'officier public instrumentant (art. 7.2.15 en projet)