

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



DATE : 16/06/2025 (FICHE N° 17 - 1/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: 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. L'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat est disponible sur le site de la Chambre depuis ce 23 mai 2025 et [peut être téléchargé ici](#).

TITRE 4

LE CONTRAT DE SERVICE (CONTRATS DE SERVICE IMMOBILIER)

Cette fiche-info présente les dispositions particulières pour « certains contrats de service immobilier », qui est un des trois contrats de service, à côté du mandat et du dépôt hôtelier, qui dispose d'un corps de règles particulier (lex specialis), soit en l'occurrence les articles 7.4.47 à 7.4.49 (chapitre 2).

Observations générales

Le Chapitre 2 du Titre 4 concernant les contrats de service immobilier comporte actuellement une seule section, composée de trois articles. Il faut noter que la Commission chargée de la réforme n'a pas, pour l'heure, touché à la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, dite « loi Breyne ». Les auteurs de la réforme exposent que, à l'avenir, celle-ci, éventuellement modifiée, pourrait être intégrée sous une section 2. La « refonte » de cette loi, complexe, est donc envisagée mais reportée *sine die*. Pour le reste, l'objectif annoncé des dispositions spécifiques au contrat de service immobilier est principalement de codifier la pratique contractuelle en matière de « délivrance » (réception) d'un ouvrage immobilier, et d'intégrer la responsabilité décennale des intervenants à l'acte de construire, aujourd'hui reprise aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil. Les trois articles consacrés au contrat de service immobilier ne règlent évidemment pas l'ensemble des aspects de ce contrat, particulier sous bien des angles (accès à la profession des intervenants à la construction, agrégation des entrepreneurs dans le cadre des marchés publics, assurance RC obligatoire...). Aussi, il faut épingler que le principe contenu à l'article 1793 de l'ancien Code civil, soit le renforcement du caractère absolu du forfait par l'imposition du formalisme de l'écrit dans les conventions visant la construction d'un « bâtiment » a été supprimé. Les auteurs de la réforme exposent en effet que cette dérogation au droit commun (et plus précisément au principe du consensualisme), pour le contrat de service immobilier uniquement, n'a pas ou plus de justification à l'heure actuelle (Voy. exposé des motifs, p.110). Une nouvelle fois, la réforme n'est pas révolutionnaire sur le fond, mais l'est bien davantage sur la forme, à l'exception néanmoins de quelques points qui seront épinglés ci-après

Champ d'application

L'article 7.4.47 définit le champ d'application du chapitre 2: tout contrat portant sur la construction, la transformation ou la démolition d'un ouvrage immobilier ou d'une partie importante de celui-ci, y compris les prestations intellectuelles y relatives (le texte vise donc notamment les services d'un architecte, ou d'un ingénieur). Sont visés, les « gros ouvrages » et de manière plus générale, tous les éléments importants d'un bâtiment (voy. exposé des motifs, p.164).



Double réception

L'article 7.4.48 traite de la « délivrance » provisoire et définitive de l'ouvrage immobilier. Les auteurs de la réforme ont voulu codifier la pratique de la double réception en matière d'ouvrage immobilier, inspirée des règles de la loi « Breyne » et des règles applicables dans le cadre des marchés publics. Dans le même temps, les auteurs ont également souhaité, mais pour une raison moins évidente, modifier, dans la version française du moins, la terminologie en remplaçant le terme « réception » par le terme « délivrance ».

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



DATE : 16/06/2025 (FICHE N° 17 - 2/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: F. WIAME

Dans la version néerlandaise, il n'y a pas de modification puisqu'il est toujours question de « oplevering », distinct du terme « levering » qui désigne la «délivrance». Cette modification de la version française n'est pas heureuse et on peine à en comprendre les motivations. La Section de législation du Conseil d'état dans son avis du 23 mai 2025 (p.37) invite d'ailleurs le législateur à revoir sa copie sur ce point en relevant notamment l'insécurité juridique que le changement de terminologie pourrait induire. Les notions de « délivrance » et de « réception » reçoivent en effet des acceptions différentes sur le plan juridique. La « délivrance » est un acte matériel, et est une des obligations de l'entrepreneur, tandis que la « réception » est une obligation du maître de l'ouvrage (Client suivant la terminologie nouvelle proposée), et constitue un acte juridique unilatéral par lequel le « client » constate que les travaux sont achevés et conformes à ce qui avait été convenu et décharge, en principe, l'entrepreneur de sa responsabilité pour défauts, vices et malfaçons (voy. E Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, p.1509). Dans le langage courant aussi, et sur le terrain, les termes délivrance et réception ont des sens différents. Enfin, d'autres textes légaux, qui ne seront pas modifiés en même temps que le Code civil, reprennent le terme de « réception », notamment la loi Breyne pour ne citer qu'elle, ce qui risque d'entraîner un certain imbroglio terminologique.

Le Conseil d'Etat invite le législateur à clarifier la terminologie employée dans la version française du texte

Sur le fond, il n'y a cependant pas de modification majeure, à une exception près relative au régime de l'agrément, tandis que le régime est toujours supplétif. En cas de double « délivrance » (réception), la « délivrance » provisoire, si les parties n'ont pas convenu autre chose (ce qui est souvent le cas en pratique), constate l'achèvement de l'ouvrage, avec ou sans réserve, tandis que la « délivrance » définitive emporte l'agrément de l'ouvrage. En revanche, le texte prévoit que l'agrément de l'ouvrage immobilier emporte également « l'agrément par le client des services de conception et de contrôle de l'exécution de l'ouvrage effectués jusqu'à la date de l'agrément ».



Autrement dit, le client qui agréé l'ouvrage immobilier délivré par l'entrepreneur est présumé agréé en même temps les services de l'architecte ou tout autre intervenant ayant eu la charge de la conception d'une partie de l'immeuble et de son contrôle (notamment, les bureaux d'études pour certaines techniques spéciales). Sur ce point, la réforme n'est pas à droit constant puisque, actuellement, l'agrément de l'ouvrage de l'un n'emporte nullement l'agrément de l'ouvrage de l'autre. On peine également à comprendre la justification de cette modification et l'exposé des motifs ne fournit pas davantage d'éléments quant à ce mécanisme, dérogeant au droit commun (principe de la relativité des conventions) ainsi mis en place. Ce point est également épinglé par la Section de législation du Conseil d'état (avis, p.39).

Responsabilité décennale

L'article 7.4.49 vise les défauts de conformité menaçant la stabilité. Cet article regroupe les articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil relatif à la responsabilité décennale des intervenants à l'acte de construire (Voy. notamment E Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, p.1524). Le texte utilise désormais le terme « prestataire », et confirme dès lors l'enseignement jurisprudentiel suivant lequel tous les intervenants à l'acte de construire sont débiteurs de cette obligation, et non pas uniquement l'architecte et l'entrepreneur principal. Le principe de la responsabilité « pour faute » (§1^{er}), le délai préfix de 10 ans (§2), le caractère d'ordre public (§3) et les conditions d'application, dégagées notamment par la jurisprudence et la doctrine au fil du temps, n'ont pas été modifiés. La réforme est donc principalement à droit constant, même si le texte « restructure » la matière, au regard notamment des nouvelles dispositions. Notamment, sur la notion de défaut de conformité, le texte renvoie à l'article 7.4.15 qui définit celui-ci. Les auteurs de la réforme précisent que cet article (et par la même occasion l'article 5.229) acquiert un caractère d'ordre public lorsque le défaut de conformité est un défaut qui menace la stabilité de l'ouvrage. Sur ce point, en revanche, la réforme n'est pas à droit constant. Il ne sera désormais plus possible, pour un prestataire, de prévoir une clause d'exonération ou de limitation de sa responsabilité pour les défauts de conformité menaçant la stabilité de l'ouvrage commis par un auxiliaire (sous-traitant) (Voy. sur ce point, exposé des motifs, p.169). La modification était souhaitable. Enfin, par un raisonnement *a contrario*, confirmé par l'exposé des motifs, les clauses qui visent à étendre ou aggraver la responsabilité décennale sont valables (§3). Fin des controverses également à cet égard.