

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



DATE : 27/06/2025 (FICHE N° 20 - 1/3)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: E. VAN DEN HAUTE

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](#).

SYNTHESE

LIVRE 7 DU CODE CIVIL - LES CONTRATS SPÉCIAUX

Par la présente fiche récapitulative, nous rappelons à nos lecteurs les principales lignes de force et les nouveautés de la réforme proposée. Pour chaque contrat, la synthèse se réfère aux fiches-infos précédemment publiées.

General

Le Livre 7 en projet se divise en 7 titres: le Titre 1er (statut et définitions), le Titre 2 (la vente et l'échange), le Titre 3 (le bail et le prêt à usage), le Titre 4 (les contrats de service), le Titre 5 (prêt de choses fongibles [en attente]), le Titre 6 (les contrats aléatoires) et le Titre 7 (les contrats portant sur un litige) (**fiche-info n° 1**). La plus grande innovation réside à cet égard dans la consécration d'une catégorie fourre-tout des contrats de service (comprenant notamment le mandat, le dépôt d'hôtellerie et les contrats de “service immobilier”) et dans la suppression du contrat de dépôt (**fiche-info n° 11**). Certaines dispositions concernant les contrats conclus avec les consommateurs sont rappatriées dans le livre 7 alors que d'autres dispositions restent dans le Code de droit économique (**fiche-info n°1**). Le droit de l'ancien Code civil continuera à s'appliquer aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la réforme, qui ne s'appliquera qu'aux actes juridiques et aux faits juridiques survenus après son entrée en vigueur (**fiche-info n° 1**).

Cela signifie qu'au lieu d'être tenu d'une obligation de délivrance et d'une obligation distincte de garantie des vices cachés, le vendeur sera tenu d'une seule obligation de délivrance conforme (à l'instar du système retenu par la CVIM et par la directive européenne sur la vente de biens de consommation (**fiches-infos n° 2, 3 et 4**). La question du transfert de propriété demeure malheureusement floue dans le projet qui se contente de renvoyer à l'article 3.14, alinéa 2, du Code civil (**fiche-info n° 3**). La proposition innove également au niveau des recours de l'acheteur en excluant le recours pour erreur substantielle en cas de manquement à l'obligation de délivrance conforme (le recours pour dol reste toutefois possible) (**fiche-info n° 4**).

Titre 3

Le Titre 3 innove en prévoyant plusieurs délais de prescription en matière de bail (de droit commun): action fondée sur le défaut de conformité (2 ans à compter de l'extinction du contrat), action fondée sur la perte de l'usage ou de la jouissance passée résultant d'un défaut de conformité (2 ans à dater de la notification par le locataire), action du bailleur tendant à obtenir le paiement du montant de l'indexation du loyer (1 an) et l'action en recouvrement d'indus (5 ans) (**fiche-info n° 6**). Une autre nouveauté réside dans le fait que le Titre 3 comble une lacune en précisant le sort des travaux effectués par le preneur (**fiches-infos n° 7 et 8**). La garantie des vices cachés doit, quant à elle, être envisagée sous l'angle d'un manquement à l'obligation de délivrance (comme en matière de vente) (**fiche-info n° 8**).

Titre 2

Pour la vente (Titre 2) la réforme innove principalement en prévoyant que le transfert des risques aura désormais lieu au moment de la délivrance et en consacrant le système dit “moniste” pour les obligations du vendeur.

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

DATE : 26/06/2025 (FICHE N° 20 - 1/3)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: E. VAN DEN HAUTE



Le Titre 3 consacre par ailleurs une définition du contrat d'occupation et définit la notion de conformité. Le contrat de prêt à usage devient un contrat consensuel, de sorte que la remise de la chose ne sera plus une condition de formation du contrat, mais une obligation (de délivrance) du prêteur. Les règles relatives aux vices cachés et à la garantie d'éviction sont également rendues applicables au prêt à usage (**fiche-info n° 6**).

Titre 4

La proposition consacre un Titre 4 consacré aux “contrats de service”, avec un droit commun applicable à l'ensemble des contrats de service (contrat d'entreprise, dépôt, mandat, contrat de service immobilier) et des règles particulières pour des formes spécifiques de contrats de service (contrat de mandat, dépôt hôtelier et certains contrats de service immobilier) (**fiche-info n° 11**). La proposition supprime toutefois le contrat de dépôt, dont les règles particulières sont mélangées avec les dispositions du droit commun. Le contrat d'entreprise disparaît donc au profit de la catégorie, plus large, de “contrats de service”. Cette catégorie comprendrait, selon les termes de la proposition, tant les contrats à titre onéreux que les contrats à titre gratuit, même si, comme le rappelle la section de législation du Conseil d'Etat, l'articulation entre les deux devrait être revue (**fiche-info n° 12**). La proposition prend soin de détailler davantage les obligations principales et accessoires du prestataire de service (**fiche-info 13**) et prévoit des nouveaux délais (de garantie, de dénonciation du défaut de conformité et de prescription de l'action pour défaut de conformité) (**fiche-info n° 13**). Au niveau des causes d'extinction propres au contrat d'entreprise, certaines d'entre elles sont confirmées par le livre 7 (art. 1794 et 1945 ancien Code civil par exemple) alors que d'autres sont supprimées (art. 1795 ancien Code civil). Les causes d'extinction du contrat de mandat (art. 2003, 2007 et 2010 ancien Code civil) sont, en grande partie, confirmées (**fiche-info n° 14**). Le texte de la proposition reprend également l'action directe du sous-traitant contre le client (maître d'ouvrage) ainsi que l'action du mandant contre le mandataire substitué (**fiches-infos n° 15 et 16**).

Les dispositions relatives aux contrats de construction immobilière (identifiés comme une sous-catégorie des contrats de service immobilier) confirment, quant à elles, très largement les solutions déjà admises sous l'ancien Code civil (**fiche-info n° 17**).

Titre 5

Le Titre 5 devrait porter sur le prêt de consommation (prêt de choses fongibles). Pour l'instant, aucune proposition n'a été formulée en la matière, de sorte que la proposition du Titre 7 demeure inachevée à ce stade.

Titre 6

Le Titre 6 est consacré aux contrats aléatoires. Il comporte ainsi un sous-titre 1 consacré aux jeux et paris (contrats qui sont, sauf exceptions, frappés de nullité absolue) et un sous-titre 2 consacré à la rente viagère (tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, même si cette dernière forme ne constitue pas réellement un contrat aléatoire) (**fiche-info n° 18**). La proposition ne semble, malheureusement, pas très aboutie pour les contrats aléatoires, au regard notamment de la jurisprudence de la Cour de cassation (**fiche-info n° 18**).

Titre 7

Le Titre 7 consacre deux contrats qui portent sur un litige : le séquestre et la transaction. S'agissant de la transaction, la proposition se contente d'une transposition à droit presque constant de l'ensemble des dispositions, qui sont néanmoins modernisées. Nous notons toutefois quelques innovations, notamment au regard de la dissolution de la transaction (**fiche-info n° 19**).

**Vous avez aimé nos
fiches ? Suivez
prochainement nos
webinaires !
Plus d'infos sur la page
suivante**



CYCLE DE
WEBINAIRES

À VENIR
NOVEMBRE 2025



Le Livre 7 nouveau du Code civil est arrivé !

La réforme du droit des contrats spéciaux

PRÉSENTATION

Après plus de 200 ans, le droit belge des contrats spéciaux fait peu neuve. La proposition de réforme qui est aujourd'hui soumise au Parlement tend à l'insertion dans le Code civil d'un livre 7 « les contrats spéciaux » et a été précédée de l'adoption des livres 1^{er} (partie générale), 3 (droit des biens), 5 (droit des obligations) et 8 (droit de la preuve) et s'appuie très largement sur ces textes. La réforme du droit des contrats spéciaux va, à moyen et long terme, considérablement affecter le quotidien d'un grand nombre de secteurs et des juristes dont la pratique est, directement ou indirectement, liée à la matière des contrats.

L'équipe des spécialistes du Centre de droit privé de l'ULB, qui a rédigé pour vous les fiches-infos, vous propose d'analyser, à travers un **cycle de 5 webinaires**, dès **le mois de novembre**, les **dispositions du futur livre 7**, de manière à vous préparer à l'entrée en vigueur de cette réforme importante.

Ces webinaires seront également l'occasion de leur soumettre vos questions et d'avoir des échanges de vive voix sur le futur livre 7. Chaque webinaire sera divisé en trois parties : la première partie portera sur une présentation générale des nouvelles dispositions, la deuxième partie abordera de manière plus détaillée certaines questions choisies et la troisième partie sera consacrée aux questions des participants.

PROGRAMME

Webinaire 1 : **Le contrat de vente** (E. Van den Haute, *professeur à l'ULB* et Caroline Botman, *assistante à l'ULB*)

Webinaire 2 : **Le contrat de bail** (E. Van den Haute et S. Lagasse, *magistrate, assistante à l'ULB*)

Webinaire 3 : **Les contrats de service** (E. Van den Haute et A. Duriau, *avocat, assistant à l'ULB*)

Webinaire 4 : **Les contrats de service immobilier** (E. Van den Haute et F. Wiame, *avocate, assistante à l'ULB*)

Webinaire 5 : **Les contrats portant sur des litiges** (E. Van den Haute et F. Wiame)

Plus d'infos et inscriptions sur larcier-intersentia.com > Formations