

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



DATE : 24/04/2025 (FICHE N° 2 - 1/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: E. VAN DEN HAUTE

TITRE II LA VENTE

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

Structure du titre II

La structure du nouveau titre II (vente et échange) est, de manière assez classique, articulée autour des éléments essentiels (Sous-titre 1er - Définitions et champ d'application), des conditions de validité (Sous-titre 2) et des obligations des parties (Sous-titres 4 et 5). Un sous-titre 3 est consacré aux modalités de la vente (vente à l'essai et vente à réméré)

ELEMENTS ESSENTIELS

Le transfert de propriété et le paiement d'un prix en argent sont les éléments essentiels de la vente (art. 7.2.1.- droit constant). La question de la qualification d'une vente de choses à fabriquer (vente ou contrat de service) est désormais expressément réglée par l'article 7.2.2. (critère de la spécificité conformément à la jurisprudence actuelle). La nullité de la vente d'une chose appartenant à autrui (art. 1599 C.civ.) est supprimée (art. 7.2.18). 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 anticipative conformément à l'article 5.90, alinéa 2, du Code civil. Ce texte requiert cependant des circonstances exceptionnelles et son application, comme alternative à la nullité prévue à l'article 1599 du Code civil, demeure donc incertaine selon nous. Autre modification importante: le transfert des risques est dissocié du transfert de propriété, et a, en principe, lieu au moment de la délivrance (art. 7.2.19. et modification de l'article 5.80).

CONDITIONS DE VALIDITE

Le chapitre 2 du sous-titre 2 consacre la lésion dans la vente d'immeuble, comme vice du consentement du vendeur (donc nullité relative de la vente). Le critère de 7/12ème du juste prix est abandonné et remplacé par le critère de la lésion de plus de 60% de la “valeur vénale normale”. La procédure est simplifiée mais les grands principes ne changent pas (voy. à cet égard E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 518-525, n° 503-509).

OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

S'agissant des obligations de l'acheteur, la réforme est à droit constant et les principes déjà connus continueront à s'appliquer (voy. à cet égard E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 232-248, n° 243-263). La seule nouveauté réside à l'article 7.2.15 qui reformule la disposition de l'article 1593 de l'ancien Code civil et précise les frais à charge de l'acheteur dans la vente d'immeuble.

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



DATE : 24/04/2025 (FICHE N° 2 - 2/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: E. VAN DEN HAUTE



Droit commun

La grande innovation réside au niveau des obligations du vendeur: la proposition consacre le système moniste, inspiré notamment de la Convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises et des directives européennes relatives à la vente de biens de consommation. Ce système implique un abandon de la distinction entre les obligations de délivrance conforme et de garantie des vices cachés, lesquelles sont fusionnées en une seule obligation de délivrance conforme, qui couvre, non seulement la remise matérielle de la chose vendue (délivrance) mais également la conformité aux stipulations contractuelles ou aux attentes raisonnables de l'acheteur (en ce compris l'absence de vice apparent ou caché - art. 7.2.30.). Les sanctions sont celles prévues par le droit commun (art. 5.83). En revanche, l'acheteur ne peut, désormais, plus invoquer la nullité de la vente pour erreur substantielle (mais bien pour dol) en cas de défaut de conformité. Le défaut de conformité doit apparaître dans un délai de dix ans et l'acheteur aura une obligation de notification du défaut dans un délai raisonnable à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater. De manière surprenante, l'article 7.2.34 prévoit également un délai de prescription de deux ans à dater de la notification du défaut de conformité, là où un futur livre 10 du Code civil devrait normalement regrouper les différents délais de prescription. Nous reviendrons, dans une prochaine fiche, sur cette obligation de délivrance conforme du vendeur.



Droit de la consommation

La proposition a fait le choix de garder une partie du droit de la consommation en dehors du Code de droit économique dans le nouveau Titre II du Livre 7 du Code civil : il s'agit des régimes de **vente de biens de consommation**, de **vente d'un animal domestique** et de **contrat de fourniture d'un produit numérique** par une entreprise à un consommateur (art. 7.2.38. et suiv.).



OBLIGATIONS DU VENDEUR



Et le transfert de propriété ?

L'article 7.2.17. reprend l'*obligation* de transférer la propriété dans l'énumération des obligations du vendeur et le renvoi de l'article 7.2.18. à l'article 3.14, § 2 du Code civil semble également aller en ce sens. Cette approche est toutefois contraire à l'intention exprimée par les auteurs qui semblaient vouloir conserver le principe de transfert de propriété *solo consensu*. Il faut espérer que ces incertitudes seront levées par le législateur (voy. également notre fiche-info n° 3).



Droit commun

Le vendeur est tenu d'une garantie d'éviction, tant de son fait personnel que du fait des tiers (dans ce dernier cas, à la condition que la cause d'éviction consiste dans un trouble de droit qui présente un caractère actuel). Sur ce point, la réforme se fait à droit constant (pour un aperçu, voy. E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 206-232, n° 208-242; voy. les articles 7.2.20 à 7.2.25 de la proposition). Les auteurs de la proposition ont fait le choix de ne pas aller jusqu'au bout de la logique moniste et de ne pas suivre, sur ce point, le modèle de la Convention de Vienne ou de la directive européenne 2019/771. Comme dans l'ancien Code civil, la présence d'une cause d'éviction ne doit donc pas être assimilée à un défaut de conformité. Les sanctions sont celles prévues par le droit commun (art. 5.83) et le régime des clauses exonératoires est simplifié à l'article 7.2.24. (pas d'exonération pour le fait personnel du vendeur et exonération du fait des tiers uniquement pour les causes d'éviction inconnues du vendeur au moment de la conclusion du contrat).