

**Avis d'AVOCATS.BE
sur la proposition de loi
insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux dans le Code civil »
([DOC56 0743](#))**

INTRODUCTION

1. La présente note accompagne l'audition de Me Alexandre RIGOLET¹, en qualité de représentant d'AVOCATS.BE, par la Commission de la Justice, dans le cadre de l'examen de la proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux dans le Code civil » (ci-après « la Proposition »)².

2. De manière générale, AVOCATS.BE tient à souligner la qualité de la proposition. Il remercie ses auteurs pour leur travail de grande qualité.

AVOCATS.BE voit, dans ce cadre, avec grande faveur l'adoption prochaine du futur Livre 7 du Code civil. Outre qu'il s'agit du complément nécessaire des livres déjà adoptés (en particulier les livres 5 et 6), la codification de la jurisprudence parfois foisonnante qu'opère la proposition facilitera incontestablement l'accès au droit non seulement des citoyens mais également des praticiens, en premier lieu les avocats. Il offrira un outil de premier choix à ces derniers. Ceci leur permettra, dans bien des cas, de trouver dans son texte (ou ses travaux préparatoires) les règles et les principes généraux applicables. La proposition participe de cette manière d'un renforcement non seulement de la sécurité juridique mais également de l'accès à la justice en facilitant le travail des praticiens.

Dans les quelques lignes qui suivent, AVOCATS.BE abordera quatre points particuliers de la proposition qui, à son estime, sont susceptibles d'amélioration ou devraient être reconsidérés.

I. DROITS LITIGIEUX

3. Comme l'a relevé le Conseil d'Etat, l'article 7.2.5 de la proposition est mal rédigé. En ce qui concerne les avocats, il paraît suffisant de prévoir à l'alinéa 2 que les avocats ne peuvent acquérir des biens litigieux « *lorsqu'ils ont pris connaissance des contestations relatives à ces droits en vertu* (ou, mieux, « dans le cadre ») *de leur fonction* ».

II. OBLIGATION DE DELIVRANCE CONFORME

4. La proposition fusionne (1) l'obligation de délivrance conforme (pré-agrément) et (2) la garantie des vices cachés du vendeur (post-agrément). Elle y substitue une unique obligation de délivrance conforme qui couvre tant la période antérieure que postérieure à l'agrément et inclut (1) l'obligation de délivrer le bien vendu et (2) la garantie de conformité.

¹ La présente note a été rédigée par Me RIGOLET à la demande d'AVOCATS.BE. Elle n'engage ni l'Université de Liège ni le cabinet auquel Me RIGOLET collabore.

² Elle a été rédigée tenant compte des réponses déjà fournies lors des auditions des 8 juillet, 24 septembre et 1^{er} octobre 2025.

5. Cette modification est, de manière générale, heureuse et, comme indiqué par l'exposé dans les développements, conforme aux standards internationaux. Elle entraîne, cependant, une aggravation de la responsabilité du vendeur. Les conséquences de cette aggravation appellent deux remarques.

Premièrement, sous l'empire de l'ancien Code civil, l'obligation de délivrance conforme du vendeur (pré-agrégation) est qualifiée d'obligation de résultat³. Il en résulte qu'en cas de délivrance d'une chose non conforme, la faute du vendeur est présumée. Le vendeur dispose, cependant, de la possibilité de démontrer que la non-conformité résulte d'un cas de force majeure⁴. S'il rapporte cette preuve, sa responsabilité contractuelle n'est pas engagée et on applique la théorie des risques.

L'article 7.2.32 semble s'écarter de cette solution puisqu'il fait reposer sur le vendeur une « garantie de conformité ». S'agissant d'une garantie, il semble en résulter⁵ que le vendeur qui serait empêché de réaliser une délivrance conforme par un cas de force majeure engagerait sa responsabilité contractuelle, sans pouvoir s'en dégager en invoquant le cas de force majeure.

Ex. : la vente porte sur un tableau qui est irrémédiablement endommagé lors de son transport par une tornade. Il semble que l'acheteur pourrait, selon les circonstances, non seulement réclamer une réduction du prix⁶, une indemnisation pour la perte de valeur ou la résolution de la vente mais également une indemnisation pour le préjudice complémentaire, p. ex. une baisse de la fréquentation (ou les frais d'annulation) de l'exposition pour laquelle il a acquis le tableau dont question.

Ceci paraît étrange alors qu'en cas de perte du bien vendu (sans possibilité de le remplacer par un autre), le vendeur pourra (essayer d') invoquer un cas de force majeure⁷, son obligation de délivrer le bien vendu n'étant pas qualifiée de garantie. Or, on voit mal pourquoi il faudrait traiter plus sévèrement celui qui livre une chose non conforme que celui-ci qui ne la livre pas du tout.

Nous pensons donc qu'il serait opportun de préciser davantage la portée de l'obligation de garantie du vendeur, par exemple en prévoyant que l'acheteur ne pourra prétendre à des dommages et intérêts pour le dommage complémentaire à la réduction de la valeur du bien délivré qu'à la condition que le défaut soit imputable au vendeur⁸⁻⁹.

Deuxièmement, l'ancien Code civil ne permettait, en cas de découverte d'un vice caché, de réclamer au vendeur des dommages et intérêts, outre la réduction du prix ou sa

³ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT & P. WERY, *Précis des contrats spéciaux*, Kluwer, Waterloo, 2015, p. 871.

⁴ Article 5.72 C.civ. ; B. KOHL et F. ONCLIN, *Répertoire notarial*, Tome VII, Livre 1, 2024, p. 359.

⁵ Le livre 5 ne définit pas l'obligation de garantie.

⁶ On rappellera qu'une réduction du prix n'est possible que si le manquement n'est pas suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat. Par ailleurs « *Le créancier qui obtient la réduction du prix ne peut exiger de réparation pour compenser cette différence de valeur. Il peut toutefois la réclamer pour tout autre dommage* » (art. 5.97 C.civ.).

⁷ Article 5.226 C.civ.

⁸ L'acheteur pourrait, en revanche, toujours bien réclamer une réduction du prix, une indemnisation pour la perte de valeur ou une résolution de la vente. Il s'agit, en somme, de revenir à une solution comparable (mais pas identique) à celle organisée par les articles 1645 et 1646 a.C.civ.

⁹ Nous pensons, par ailleurs, qu'il serait plus opportun à l'article 7.2.30 §3 de viser les défauts qui existaient au moment du transfert des risques (qui, en règle, opèrera au lieu de la délivrance mais pourrait être anticipé contractuellement). Lorsque les risques sont supportés par l'acheteur avant la délivrance, il nous semble illogique qu'il puisse reprocher au vendeur un défaut de conformité qui résulte d'un cas de force majeure survenu alors que l'acheteur supportait les risques.

restitution, qu'à la condition qu'il ait connu l'existence du vice. Ceci permettrait d'atténuer la responsabilité du vendeur de bonne foi. Malgré cela, la garantie des vices cachés est, actuellement, systématiquement exclue dans les ventes d'immeubles entre particuliers (notamment)¹⁰. On peut se demander s'il est opportun d'abandonner cette exigence et donc d'enrichir les obligations du vendeur, alors que la pratique semble déjà les estimer excessives. Notre proposition d'exiger, pour l'obtention de dommages et intérêts, que le vice soit imputable au vendeur viendrait, ici aussi, en partie solutionner le problème en tempérant l'aggravation.

6. A l'inverse, la proposition abandonne la présomption de connaissance du vice par le fabricant et le vendeur spécialisé¹¹. Ceci lui permettra(it) de limiter (voire exclure) sa responsabilité en cas de non-conformité des biens vendus.

AVOCATS.BE n'est, dans ce cadre, pas entièrement convaincu par les explications données par les experts lors de la séance du 24 septembre 2025. Il est exact que cette règle est une particularité belge et que les consommateurs demeurent protégés (à l'égard des entreprises) par l'article VI.83, 14° CDE¹². Par ailleurs, une exonération du vendeur (spécialisé) nécessite qu'une clause soit introduite dans la convention qui le lie à son acheteur.

La règle actuelle présente toutefois l'avantage de faire peser sur les producteurs et fabricants les conséquences des défauts qui affectent leurs produits plutôt que (1) sur les revendeurs qui sont en relation directe avec le consommateur¹³ ou (2) les entreprises qui font usage de leurs produits. Elle évite que les grands producteurs et fabricants ne puissent échapper à cette responsabilité par l'insertion de clauses d'exonération. Dans cette mesure, la réforme vient, en pratique, alourdir la responsabilité des vendeurs intermédiaires¹⁴.

III. RESPONSABILITE DECENNALE ET LOI BREYNE

7. AVOCATS.BE regrette que l'adoption du livre 7 ne soit pas l'occasion d'une réflexion sur le champ d'application de la Loi Breyne et de la responsabilité décennale des constructeurs.

8. La Loi Breyne ne couvre, en effet, pas les travaux de rénovation, même importants, lorsque l'immeuble est (déjà) la propriété du maître de l'ouvrage. Ceci présente un risque réel pour les particuliers, alors que les projets de rénovation (plutôt que de construction) sont amenés à se multiplier et sont encouragés pour de judicieux motifs environnementaux.

9. Par ailleurs, la responsabilité décennale ne couvre, dans la proposition, que les défauts de conformité menaçant la stabilité¹⁵. Cela est conforme au droit actuel. On peut, cependant, s'interroger si à l'heure où, par exemple, la performance énergétique des

¹⁰ Ce qui a pour conséquence qu'en cas de découverte d'un vice caché, l'acheteur ne peut se retourner contre le vendeur qu'à la condition d'établir que ce dernier avait connaissance du vice (outre les autres conditions de la garantie des vices cachés). Cette preuve est souvent difficile à rapporter alors que dans un marché immobilier tendu l'acheteur n'a pas toujours la possibilité de faire expertiser le bien avant de conclure la vente.

¹¹ Proposition, p. 22.

¹² Qui, tel que modifié par la Proposition, répute abusive la clause qui a pour effet d'exclure ou limiter l'obligation de délivrance conforme de l'entreprise prévue par les articles 7.2.30 à 7.2.69 du Code civil.

¹³ A l'égard desquels ils ne peuvent pas limiter leur propre garantie de conformité.

¹⁴ Ceux-ci ne pouvant s'exonérer de leur garantie de conformité à l'égard du consommateur, alors que les fabricants et entreprises en amont de la chaîne pourront leur imposer de telles clauses.

¹⁵ Article 7.4.49 C.civ. dans la Proposition.

bâtiments est essentielle, il ne serait pas opportun de l'étendre à certains autres types de vices¹⁶.

IV. EXCEPTION DE TRANSACTION

10. L'article 7.7.15 de la Proposition dispose que la transaction « *fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite d'une action en justice [...]* ». Or, il existe un débat quant à la nature de l'exception de transaction (irrecevabilité ou non-fondement de l'action). Il serait opportun de préciser laquelle de ces solutions est préférée¹⁷.

Il existe, par ailleurs, en doctrine et en jurisprudence un débat quant aux conséquences de l'inexécution d'une transaction sur les demandes et procédures qu'elle vise à éteindre¹⁸. En ce qu'il dispose que la transaction « fait obstacle » (tant qu'elle existe ?) à l'introduction ou la poursuite de la procédure, le texte pourrait laisser penser qu'une reprise du contentieux ne serait pas possible du seul fait de l'inexécution de la transaction¹⁹, ce qui serait cohérent avec la stabilité recherchée en excluant la résolution par voie de notification (sauf clause résolutoire). Cette question gagnerait à être clarifiée.

**Pour AVOCATS.BE,
Alexandre Rigolet**
Avocat au barreau de Bruxelles

¹⁶ Ou, alternativement, limiter la possibilité pour une entreprise de limiter son obligation de délivrance conforme pour certains types de vices (véniels).

¹⁷ Ceci pourrait avoir des conséquences pratiques, notamment tenant compte de l'article 875bis al. 2 C.jud. en vertu duquel « *Lorsque la recevabilité de l'action est contestée, le juge ne peut ordonner une mesure d'instruction qu'après que l'action concernée a été déclarée recevable, sauf lorsque la mesure a trait au respect de la condition de recevabilité invoquée* ».

¹⁸ Une partie de la jurisprudence considère qu'en cas d'inexécution d'une transaction, le créancier de l'obligation inexécutée peut reprendre l'exercice des droits (et les procédures) auxquelles il a renoncé. Nous considérons, pour notre part, que cela dépend de la manière dont les parties ont fixé le moment de prise d'effet des renoncements qu'elles se sont consenties (voy. A. RIGOLET, « Convention de transaction – la fin des problèmes (souvent), le début des ennuis (parfois) », in D. PHILIPPE, *Contrats spéciaux*, CUP, vol. 211, Liège, Anthémis, 2022, p. 97 et les références y citées).

¹⁹ En vertu de l'exception d'inexécution.