

Contrats

Article 7.2.2 du Code civil : la vente comme régime de principe

Le Livre 7¹ du Code civil définit la vente à l'article 7.2.1 et précise, à l'article 7.2.2, les critères de qualification entre vente et contrat de service. À la suite des débats à la Chambre, cette disposition a été remaniée par rapport aux propositions de loi des 16 avril 2024 et 20 février 2025.

Bien que l'article 5.67 C. civ., relatif à la « qualification des contrats mixtes », demeure applicable, toute référence à cette disposition a été supprimée au profit d'un § 1er de portée générale s'inscrivant, nous semble-t-il, dans la logique d'absorption de l'article 5.67, al. 2.

En substance, l'article 7.2.2 prévoit :

- une disposition générale selon laquelle le contrat portant sur le transfert de propriété d'un bien à fabriquer, à produire ou à construire constitue une vente (§ 1er, al. 1er) ;
- deux critères de qualification permettant, pour les biens mobiliers, de considérer certaines opérations portant sur des biens à fabriquer, à produire ou à construire comme des contrats de service : l'apport par le client d'une part essentielle de la matière (§ 1er, al. 2, 1°) ou le caractère spécifique du bien, par opposition au bien standardisé (§ 1er, al. 2, 2°) ;
- un régime propre aux ventes d'immeubles à construire, qui demeurent qualifiées de ventes (§ 2), complété par une disposition soumettant le vendeur aux règles de la responsabilité décennale prévues à l'article 7.4.57, §§ 1er à 3 (§ 3).

Le § 2 confirme que le régime de la vente d'immeubles à construire s'applique tant au transfert de propriété qu'au transfert d'un droit réel d'usage. Le transfert porte sur le fonds ou le volume concerné par la construction projetée, ce dernier devant, nous semble-t-il, être entendu au sens de l'article 3.177 C. civ.

Le § 3 vise, quant à lui, à faire bénéficier les acquéreurs de biens à construire à la fois du régime protecteur de la vente de droit commun et des règles de responsabilité décennale applicables aux contrats de service portant sur un ouvrage immobilier (art. 7.4.55 et s.), y compris lorsque l'opération échappe au champ d'application de la loi Breyne.

L'article 7.2.2 résout donc, en partie, la difficulté de qualification en faisant de la vente le régime de principe. Il renforce également la protection de l'acquéreur d'un bien à construire en lui ouvrant le bénéfice de la responsabilité décennale, pour autant que ses conditions d'application soient réunies. Cette protection pourrait toutefois soulever des difficultés pratiques lorsque le vendeur n'a pas lui-même construit l'immeuble mais en a confié la réalisation à un entrepreneur tiers. La question se pose alors de savoir quelle inexécution l'acquéreur devra établir et, sur quelle base celle-ci pourra être imputée au vendeur.

Ce régime, qui n'a pas échappé aux critiques du secteur de la construction, s'inscrit dans la logique protectrice du nouveau Code civil, au prix toutefois de conséquences potentiellement lourdes pour les promoteurs.

Véronique BRUSSELMANS ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate honoraire

¹ Loi du 22 juillet 2026 insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil et modifiant les livres 1, 5, 8 et 9 du même Code et diverses autres lois, M.B., 23 septembre 2026, p. 5.210.

RC

Faute lourde et assurés multiples : le retour du bâton

La faute lourde d'un assuré ne fait pas tache d'huile. Dans un arrêt du 12 mai 2025, la Cour de cassation en tirait les conséquences en présence d'assurés multiples : la faute lourde commise par l'un ne peut priver de garantie celui qui n'en est pas personnellement l'auteur². L'assuré innocent est donc sauf.

Protéger l'assuré innocent ne signifie toutefois pas absoudre l'assuré fautif. L'arrêt rendu le 5 juin 2026^{*3} par la Cour de cassation apporte à cet égard un complément bienvenu. Les faits à l'origine de l'arrêt sont d'une grande banalité. Un travailleur provoque un accident au volant du véhicule de son employeur, avec un taux d'alcoolémie de 1,83 g/l de sang. Tous deux ont la qualité d'assuré au titre de la police dégâts matériels. L'ivresse du conducteur y est érigée en faute lourde. La garantie reste toutefois acquise à l'employeur dès lors que celle-ci est imputable à un autre assuré, le contrat réservant alors à l'assureur un recours contre son auteur. L'employeur est indemnisé. Cependant, lorsque l'assureur entend exercer le recours prévu au contrat contre le travailleur, le Tribunal de première instance de Liège lui ferme la porte.

En cause : l'article 152 de la loi du 4 avril 2014 qui permet à l'assureur de se réserver un recours contre l'assuré en matière d'assurance de responsabilité. Le Tribunal en déduit *a contrario* qu'un tel recours ne pourrait être prévu en assurance de choses. Le caractère impératif de la loi visé à l'article 56 viendrait conforter cette lecture : ce que le législateur n'a pas prévu, les parties ne pourraient le convenir.

C'était faire dire à la loi ce qu'elle ne dit pas. L'article 152 réserve certes aux assurances de responsabilité le recours qu'il organise. Il ne fait pas pour autant de celles-ci le terrain exclusif de toute action récursoire contre un assuré. L'article 62 autorise d'ailleurs l'assureur à s'exonérer de sa garantie pour les cas de faute lourde, pour autant que celle-ci soit expressément et limitativement déterminée au contrat. La Cour de cassation en tire une conclusion limpide :

« Ni l'article 56 précité ni la circonstance que le droit de recours prévu par l'article 152 ne concerne que les assurances de responsabilité n'excluent la possibilité de stipuler dans un contrat d'assurance de choses une clause réservant à l'assureur qui a indemnisé le bénéficiaire de la garantie un droit de recours contre un assuré autre que ce bénéficiaire en cas de faute lourde déterminée dans le contrat ».

L'arrêt mérite d'être approuvé. Préserver la garantie de l'assuré étranger à la faute lourde ne commande nullement d'immuniser celui qui l'a commise. Rapprochée de l'arrêt du 12 mai 2025, la solution permet ainsi de saisir les deux faces du caractère personnel de la faute lourde : elle ne se propage pas d'un assuré à l'autre, mais elle peut exposer son auteur au recours de l'assureur.

Victoria DE RADIGUES ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

² Voy. not.: Cass., 12 mai 2025, For. Ass., 2025, p. 151, note ALALUF Q.; note VANBERGEN R.

³ Cass. (1re ch.), 5 juin 2026, RG C.25.0057.F, www.iuportal.be.

Obligations

Transfert des risques anno 2026

Outre l'introduction du nouveau livre 7 sur les contrats spéciaux déjà commentée dans une précédente livraison⁴ la loi du 22 juillet 2026 modifie également l'article 5.80* du Code civil qui traite du transfert des risques dans le cadre des contrats translatifs de propriété⁵.

Lors des réflexions entourant le contrat de vente, les rédacteurs du livre 7 ont considéré que la règle en vigueur, à savoir le transfert des risques concomitamment au transfert de la propriété, selon l'adage « *res perit creditori* », n'était plus en phase avec les enjeux actuels. En effet, elle datait du droit romain, époque où, pour encourager le commerce, faute pour le vendeur de pouvoir s'assurer, l'acheteur devait supporter les risques du voyage⁶. Les contrats de vente représentant une proportion importante des contrats translatifs de propriété, il a donc été décidé de modifier directement le droit commun en prévoyant que « sauf accord contraire des parties, le transfert de la propriété n'emporte pas le transfert des risques qui ne s'opère que par la délivrance du bien »⁷.

Maude COLIN ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles-Resilio-law

⁴ J. DE BROUCHOVEN DE BERGEYCK, « Adoption du nouveau Livre 7 du Code civil », *Les Pages*, 2026, n°215.

⁵ Loi du 22 juillet 2026 insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil et modifiant les livres 1, 5, 8 et 9 du même Code et diverses autres lois, M.B., 23 septembre 2026, art. 7.

⁶ Projet de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil et modifiant les livres 1, 5, 8 et 9 du même Code et diverses autres lois, commentaire des articles, Doc., Ch., 2025-2026, n°0743/001, p. 191 ; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T VI, Bruxelles, Bruylant, 1942, n° 95.

⁷ Commentaire des articles précité, Doc., Ch., 2025-2026, n°0743/001, p. 191 ; voir également J. VAN ZUYLEN, « Libres propos autour de la force majeure dans la proposition de livre 7 du Code civil », *Les Pages*, 2024, n°175.