LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2026 ■ n° 215

Contrats

Adoption du nouveau Livre 7 du Code civil

Le 16 juillet 2026, soit quelques jours seulement avant les vacances parlementaires, la Chambre des Représentants a adopté le tant attendu nouveau livre 7 du Code civil relatif aux « contrats spéciaux »[1]*. Comme pour les précédents livres introduits ces dernières années dans le Code civil, les dispositions du livre 7 sont en principe d'ordre supplétif.

Sans prétendre à l'exhaustivité, nous pouvons relever ce qui suit parmi les principales innovations :

- le transfert des risques s'opère désormais par la délivrance du bien plutôt que par le transfert de propriété (Article 7.2.19. *juncto* 5.80, ce dernier article étant modifié en ce sens par la loi introduisant le nouveau Livre 7) ;

- dans le contrat de vente, notons la disparition du régime autonome des vices cachés, en ce sens que l'obligation de délivrance conforme absorbe et contient dorénavant la garantie des vices cachés (Article 7.2.30.). Cette notion centrale de conformité se retrouve d'ailleurs en filigrane au travers des différents chapitres du livre 7. On la retrouve notamment dans le contrat de bail et le régime de la responsabilité décennale ;

- en matière de vente immobilière, l'abaissement du seuil en cas de rescision pour cause de lésion Sous. l'empire du nouveau Livre 7 est frappée de nullité relative, la vente d'immeuble à un prix inférieur à quarante pour cent de sa valeur vénale normale (Article 7.2.6.). La procédure de mise en cause de la lésion qualifiée est également considérablement simplifiée ;

- la consécration du contrat de service (Titre 4) en tant que catégorie générale. Il s'agit « *contrat par lequel un prestataire s'engage envers un client, ou donneur d'ordre, à effectuer un service intellectuel ou matériel, sans que le prestataire se trouve dans un lien de subordination vis-à-vis du client* ». Cette catégorie de contrats se décline en trois branches : le contrat de mandat, le contrat de dépôt et le contrat d'entreprise ;

- le contrat de bail, , la garantie décennale immobilière du prestataire, ainsi que le contrat de mandat (faisant désormais partie des contrats de service) font également l'objet d'une modernisation bienvenue. Le mandat comprendra ainsi la représentation dite 'médiate', c'est-à-dire lorsque le mandataire intervient pour le compte du mandant, mais en son nom propre. Le mandat étant défini par l'article 7.4.2, al. 1er, comme « *le contrat de mandat est un contrat de service qui porte principalement sur l'accomplissement par le prestataire d'un acte juridique pour le compte du client, qu'il agisse au nom de ce client ou en son nom personnel* ».

[1] *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, projet de loi adopté par la Chambre des représentants le 16 juillet 2026, Doc. Parl. Chambre, sess. 2024-2025, n° 56 0743/001, texte non encore publié au Moniteur belge.*

L'entrée en vigueur des dispositions du livre 7 est fixée au premier jour du douzième mois qui suit la publication au Moniteur belge. Au moment d'écrire ces lignes, la date de publication n'est toutefois pas encore connue. Les praticiens auront une année à partir de là pour se familiariser avec ces nouvelles dispositions. Celles-ci ne s'appliqueront qu'aux actes et faits juridiques postérieurs à son entrée en vigueur, sauf accord contraire des parties.

John de Brouchoven de Bergeyck ■
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Notaire à Bruxelles