

Volgens artikel 1676 van dit wetboek is de vordering niet meer ontvankelijk na verloop van twee jaar, te rekenen van de dag van de koop.

Artikel 1676 is niet van toepassing op een vordering op grond van gekwalificeerde benadeling.

.....

(...)

III. La décision de la Cour

Sur le moyen

Quant à la seconde branche

En vertu de l'article 1674 de l'ancien Code civil, si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente. L'article 1676 de ce code dispose que la demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Dans leurs conclusions, les demandeurs demandaient la rescision de la vente conclue le 23 juillet 2003, d'une part, pour lésion de plus de sept douzièmes, d'autre part, sur la base de la lésion qualifiée, en raison d'un déséquilibre manifeste, flagrant et grave entre les prestations des parties, et, avant dire droit, la désignation d'un collège d'experts avec pour mission de démontrer la lésion.

L'arrêt, qui considère qu'« en ce qui concerne la demande de rescision de la vente pour lésion, à supposer qu'au moment où la vente a été conclue entre les parties, un déséquilibre manifeste existait entre les prestations respectives des parties, ce que le seul rapport unilatéral produit par les [demandeurs] n'établit pas à suffisance, les conditions de l'institution ne sont pas réunies, l'action n'ayant pas été introduite dans le délai de deux ans à dater du compromis du 22 juillet 2003 (article 1676 de l'ancien Code civil) », alors que ledit article 1676 n'est pas applicable à une demande de rescision de la vente sur la base de la lésion qualifiée, viole cette disposition.

Le moyen, en cette branche, est fondé.

Et il n'y a pas lieu d'examiner la première branche du moyen, qui ne saurait entraîner une cassation plus étendue. (...)

Note – La possibilité pour le vendeur d'immeuble d'invoquer la lésion qualifiée plutôt que la rescision du chef de lésion

1. Introduction

Les concours d'actions comptent parmi les questions les plus délicates qui soient.

Vient immédiatement à l'esprit la célèbre question de l'option des responsabilités contractuelle et extracontractuelle. La jurisprudence de la Cour de cassation, qui a fluctué au fil du temps, s'est fixée dans son arrêt du 29 septembre 2006¹. La responsabilité quasi-délictuelle du débiteur « ne peut être admise que si la faute qui lui est imputée constitue un manquement non seulement à l'obligation contractuelle mais aussi au devoir général de diligence qui lui incombe et si cette faute a causé un dommage autre que celui qui est dû à la mauvaise exécution ». Cette jurisprudence, qui a été la cible de nombreuses critiques, est abandonnée avec l'entrée en vigueur de l'article 6.3, § 1^{er}, du Code civil : « Sauf si la loi ou le contrat en dispose autrement, les dispositions légales en matière de responsabilité extracontractuelle sont applicables entre cocontractants ». Si le concours est désormais largement ouvert, les nombreux moyens de défense que le débiteur de l'obligation contractuelle peut opposer à une action en responsabilité extracontractuelle risquent toutefois de diminuer fortement l'intérêt d'un tel recours².

Dans un autre registre, la Cour a été amenée à préciser la portée du caractère subsidiaire de l'enrichissement sans cause (désormais appelé enrichissement injustifié) : « Le caractère subsidiaire de l'action fondée sur l'enrichissement sans cause empêche que cette action soit admise lorsque le demandeur dispose d'une autre action qu'il a laissé dépérir. L'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne peut, dès lors, pas être accueillie lorsqu'elle a pour but de contourner un empêchement légal à l'exercice d'une action dont le demandeur disposait. Le caractère subsidiaire n'empêche toutefois pas que le demandeur fonde, en ordre principal, son action sur un ou plusieurs fondements et, en ordre subsidiaire, sur l'enrichissement sans cause au cas où le juge considérerait que les premiers fondements sont en réalité inexistantes »³.

1. Cass., 29 septembre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1717, note A. VAN OEVELEN. Jurisprudence confirmée dans d'autres arrêts : Cass., 24 mars 2016, *D.A.O.R.*, 2016, p. 130 (sommaire), *R.W.*, 2017-2018, p. 1661 (sommaire), *R.G.D.C.*, 2019, p. 512, *R.D.C.*, 2017, p. 200, note R. STEENNOT ; Cass., 17 mars 2017, *R.W.*, 2018-2019, p. 382 (sommaire), *R.D.C.*, 2017, p. 952, note P. GILLAERTS ; Cass., 12 mars 2020, C.19.0408.N, *Juportal.be*.
2. Il s'agit des « moyens de défense découlant du contrat qu'il a conclu avec la partie lésée, de la législation en matière de contrats spéciaux et des règles particulières de prescription applicables au contrat ». Ces moyens ne peuvent toutefois être opposés pour les « actions en réparation d'un dommage résultant d'une atteinte à l'intégrité physique ou psychique ou d'une faute commise avec l'intention de causer un dommage » (art. 6.3, § 1^{er}, al. 2, C. civ.). A ce sujet, voir I. SAMOY, « De terechtte afschaffing van het samenloopverbod en de leer van de quasi-immunitéit van de hulpverleen : ander en beter », *R.W.*, 2023-2024, pp. 437 et s. ; A. CATALDO, « Le concours des responsabilités entre cocontractants. L'article 6.3, § 1^{er}, du Code civil », in P. COLSON et F. GEORGE (coord.), *Le nouveau livre 6 du Code*

civil. La réforme du droit de la responsabilité civile extracontractuelle, Limal, Anthemis, 2024, pp. 393 et s. ; A. RIGOLET, « Les responsabilités contractuelle et extracontractuelle à l'ère du concours – L'art délicat du 'en même temps' », in B. DUBUISSON (dir.), *Le nouveau livre 6 du Code civil portant réforme du droit de la responsabilité civile extracontractuelle*, coll. CUP, vol. 229, Liège, Anthemis, 2024, pp. 7 et s. ; G. JOCQUÉ, *Het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. Van oud naar nieuw. Commentaar bij boek 6 BW met verwijzing naar de recente rechtspraak van het Hof van Cassatie*, Bruges, die Keure, 2024, pp. 11 et s. ; B. DUBUISSON, « Le livre 6 du Code civil portant réforme de la responsabilité extracontractuelle. La fin d'un long héritage (1804-2024) », *J.T.*, 2025, pp. 2 et s.

3. Cass., 14 juin 2021, *R.G.D.C.*, 2022, p. 276, note Fr. VANDERMEERSCH. Voir aussi Cass., 9 juin 2017, *R.G.D.C.*, 2017, p. 502, note F. DEGUEL, *R.W.*, 2017-2018, p. 1104, note M. AERTS ; Cass., 24 février 2022, C.21.0408.N, *Juportal.be*. A ce sujet, voir P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil. Les sources des obligations*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, n° 904 et s.

Le contrat de vente est un autre terrain de prédilection où se pose la question du concours d'actions.

La Cour de cassation s'est ainsi prononcée sur la possibilité pour l'acheteur de la chose d'autrui de choisir soit l'action en nullité relative (art. 1599, ancien C. civ.), soit la résolution du contrat pour inexécution de l'obligation de garantie d'éviction du fait des tiers. Alors que la doctrine dominante n'y voyait pas d'objection⁴, la Haute juridiction a néanmoins écarté cette solution alternative dans son arrêt du 15 septembre 2011⁵.

Par ailleurs, la consécration par la Cour de cassation du vice caché fonctionnel de la chose vendue rend poreuse la distinction entre la garantie des vices cachés et la nullité de la vente du chef d'erreur⁶.

La Cour a aussi répondu à la question de savoir si l'acheteur confronté à un défaut de conformité occulte peut encore intenter l'action pour manquement à l'obligation de délivrance ou s'il doit se contenter de l'action en garantie des vices cachés. Cette question divisait la doctrine. Partant de l'idée que l'agréation ne peut couvrir un défaut qui est occulte, plusieurs auteurs plaidaient en faveur d'un prolongement de l'action en non-conformité après la délivrance. Par un arrêt du 19 octobre 2007⁷, la Cour de cassation s'est vu offrir l'occasion de trancher la controverse. La Cour retient un critère chronologique pour opérer la distinction entre l'obligation de délivrance – qui implique, entre autres, une absence de défaut apparent – et l'obligation de garantie des vices cachés. C'est l'agréation de la chose qui est le moment charnière. Ce critère chronologique exclut, dès lors, toute possibilité de concours d'actions pour l'acheteur qui se plaindrait d'un vice caché : seules les actions de l'article 1644 de l'ancien Code civil restent à sa disposition, actions qu'il doit intenter à bref délai (art. 1648, ancien Code civil).

C'est une autre question qui est au cœur de l'arrêt de la Cour de cassation du 23 janvier 2025 : le vendeur d'un immeuble dispose-t-il d'une option entre l'action en rescision (art. 1674 et s., ancien C. civ.) et celle qui sanctionne une lésion qualifiée ?

Après avoir analysé cette décision (*infra* n^{os} 2 et 3), nous rechercherons si la réponse eût été identique si la vente avait été conclue à un moment où le livre 5 était déjà en vigueur (*infra* n^o 4). Nous examinerons enfin la question au regard de la proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil⁸ (*infra* n^o 5).

2. L'arrêt du 23 janvier 2025

Pour contourner l'article 1118 de l'ancien Code civil, faisant, en principe, obstacle à la rescision des conventions lésionnaires, la doctrine a élaboré la théorie de la lésion qualifiée⁹. Très largement admise en doctrine, cette théorie a été bien reçue par les juges du fond¹⁰, même si, en pratique, ses conditions d'application sont rarement réunies.

La Cour de cassation a mis un certain temps avant de l'accueillir franchement.

Un arrêt du 29 avril 1993 a pu être analysé comme une reconnaissance implicite de la lésion qualifiée dans un litige portant sur une vente d'immeuble¹¹. A juste titre, la doctrine se montre toutefois prudente dans l'interprétation de cette décision, car le pourvoi avait été rejeté par la Cour comme étant irrecevable à défaut d'intérêt¹².

Il fallut attendre l'arrêt du 9 novembre 2012 pour que la Cour admît, en termes explicites, la lésion qualifiée : « Une convention préalable au divorce par consentement mutuel reste soumise aux règles du droit des obligations comme toute convention de droit patrimonial. Une telle convention, fût-elle qualifiée de transaction, peut être attaquée sur la base de la

4. A ce sujet, voir P. WÉRY, « La vente de la chose d'autrui et les obstacles à son annulation », note sous Cass., 8 février 2010, *R.C.J.B.*, 2011, pp. 9 et s. ; B. VAN DEN BERGH, « De verkoop van andermans zaak : wisselwerking tussen art. 1599 BW en art. 2279 BW ? », *R.W.*, 2011-2012, pp. 1467 et s. ; B. TILLEMANN, M. HERBOSCH et F. VAN DEN ABEELE, *Koop. Deel 1. Totstandkoming en kwalificatie van de koop, in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Wolters Kluwer, 2024, pp. 561 et s.

5. Cass., 15 septembre 2011, *Pas.*, 2011, p. 1948.

6. Cass., 18 novembre 1971, *Pas.*, 1972, I, p. 258 et *R.C.J.B.*, 1973, pp. 612 et s. avec une note de Ph. GÉRARD, « Vice de la chose et vente commerciale » ; Cass., 19 juin 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 1295 ; Cass., 8 novembre 1985, *J.T.*, 1986, p. 437 ; Cass., 17 mai 1984, *J.T.*, 1984, p. 566 ; Cass., 9 mai 2016, *R.G.* n^o C.14.0404.N, *Juportal.be*.

7. Cass., 19 octobre 2007, *R.C.J.B.*, 2010, p. 5, note F. GLANSBORFF ; Cass., 7 juin 2019, *R.W.*, 2019-2020, p. 105, note, *R.D.C.*, 2019, p. 828 ; Cass., 12 février 2021, *R.G.D.C.*, 2022, p. 225 ; Cass., 6 janvier 2022, *R.G.D.C.*, 2022, p. 226. Sur la question, voir P. WÉRY, « L'obligation de délivrance de la chose vendue en droit commun de la vente », *R.G.D.C.*, 2022, pp. 196 et s.

8. Proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, déposée par S. MATHÉL et L. GRILLAERT, *Doc.*, n^o 56 0743/001.

9. Sur la question, voir not. A. DE BERSAQUES, « L'œuvre prétorienne de la jurisprudence en matière de lésion », in *Mélanges Jean Dabin*, t. II, Bruxelles, Bruylant, Paris, Sirey, 1963, pp. 487-518 ; J.-Fr. ROMAIN, *Théorie critique du principe général de bonne foi en droit privé*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 333 et s. ; E. SWAENPOEL, *Toetsing van het contractuele evenwicht*,

Anvers, Cambridge, Intersentia, 2011, 821 p. ; P. VAN OMMESSLAGHE, dans la collection De Page, *Traité de droit civil belge*, t. I, *Les obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 291 et s. ; Th. VANSWEEVELT et B. WEYTS (ed.), *Handboek Verbintenissenrecht*, Anvers, Intersentia, 2019, pp. 206 et s. ; L. MALHAIZE et G. SCHULTZ, « La lésion (re)qualifiée 'Abus de circonstances' », in J. VAN MEERBEECK et Y. NINANE (coord. scient.), *Les principes généraux du droit privé*, Limal, Anthemis, 2023, pp. 481 et s.

10. Voir not. Anvers, 21 janvier 1986, *R.W.*, 1986-1987, coll. 1488 ; Liège, 11 juin 1986, *R.R.D.*, 1986, pp. 240 et s. ; J.P. Soignies, 17 mai 1989 et sur appel Civ. Mons, 21 novembre 1990, *J.J.P.*, 1991, p. 42 (fourniture et placement de volets en P.V.C. pour un prix correspondant au triple de celui que proposaient des concurrents) ; Civ. Bruxelles, 17 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1995, p. 507 ; Liège, 17 octobre 1996, *J.T.*, 1997, p. 569 ; Civ. Tournai, 3 avril 2008, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1054. Pour ces cas d'application à la vente immobilière, voir Bruxelles, 30 juin 2006, *Res jur. imm.*, 2007, p. 266 ; Civ. Tournai, 3 avril 2008, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1054 ; Mons, 25 septembre 2009, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1020 (*quod non*, en l'espèce), commentés par B. KOHL, « Le contrat de vente d'immeuble. Développements récents », in B. KOHL (dir.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, coll. CUP, vol. 121, Liège, Anthemis, 2012, pp. 47 et s. ; Civ. Luxembourg (div. Marche-en-Famenne), 18 octobre 2018, *R.G.D.C.*, 2020, p. 251 (absence de lésion qualifiée en l'espèce).

11. Cass., 29 avril 1993, *J.T.*, 1994, p. 294, note J.-Fr. ROMAIN.

12. J.-Fr. ROMAIN, *Théorie critique du principe général de bonne foi en droit privé. Des atteintes à la bonne foi, en général, et de la fraude, en particulier (fraus omnia corrumpit)*, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 749.

lésion qualifiée (c'est-à-dire le préjudice qui consiste en une disproportion manifeste entre les prestations stipulées entre les parties et qui résulte du fait qu'une des parties abuse de la position de faiblesse de l'autre) »¹³. Cet arrêt de principe a une portée générale, qui dépasse les seules conventions préalables au divorce par consentement mutuel. Il peut s'appliquer aux conventions les plus diverses, et notamment aux ventes immobilières.

De manière implicite mais certaine, l'arrêt du 23 janvier 2025 confirme cette portée générale.

En l'espèce, des vendeurs demandaient « la rescision » d'une vente immobilière conclue le 23 juillet 2003, « d'une part, pour lésion de plus de sept douzièmes, d'autre part, sur la base de la lésion qualifiée, en raison d'un déséquilibre manifeste, flagrant et grave entre les prestations des parties, et, avant dire droit, la désignation d'un collège d'experts avec pour mission de démontrer la lésion ». La Cour d'appel de Bruxelles refusa de faire droit à la demande : « en ce qui concerne la demande de rescision de la vente pour lésion, à supposer qu'au moment où la vente a été conclue entre les parties, un déséquilibre manifeste existait entre les prestations respectives des parties, ce que le seul rapport unilatéral produit par les [demandeurs] n'établit pas à suffisance, les conditions de l'institution ne sont pas réunies, l'action n'ayant pas été introduite dans le délai de deux ans à dater du compromis du 22 juillet 2003 (article 1676 de l'ancien Code civil) ».

La Cour de cassation accueille le pourvoi pris de la violation de l'article 1676 de l'ancien Code civil, au motif que cette disposition « n'est pas applicable à une demande de rescision de la vente sur la base de la lésion qualifiée ».

En décidant de la sorte, la Haute juridiction reconnaît implicitement au vendeur d'immeuble un droit d'option entre l'action en rescision fondée sur les articles 1674 et suivants de l'ancien Code civil et l'action sanctionnant la lésion qualifiée¹⁴.

3. Des actions aux conditions d'application et aux régimes différents

Même si elles participent d'un même objectif (en l'espèce, protéger le vendeur qui se plaint d'un prix beaucoup trop faible), l'action en rescision de la vente d'immeuble et l'action sanctionnant la lésion

qualifiée dont le vendeur est victime, ne doivent pas être confondues.

La première est soumise à de strictes conditions de forme (jugement interlocutoire autorisant la preuve et l'expertise, désignation d'un collège de trois experts, rapport de ceux-ci statuant à la majorité qui ne lie pas le tribunal) et à l'exigence d'une lésion de plus de sept douzièmes par rapport au juste prix¹⁵. Point n'est toutefois besoin au vendeur de démontrer que la lésion résulte d'un vice de consentement¹⁶. Afin de préserver la sécurité juridique, le législateur impose que l'action soit introduite dans un délai de deux ans, qui est de forclusion. Si toutes les conditions prescrites par le législateur sont réunies, le vendeur d'immeuble est fondé à exiger la rescision, c'est-à-dire la nullité de la vente. L'acheteur a toutefois la possibilité de régulariser celle-ci en offrant un complément de prix, déduction faite d'un dixième du juste prix.

La seconde action, que la Cour d'appel de Bruxelles a qualifiée à tort d'action en rescision, n'est pas soumise à des conditions de forme particulières. Si le vendeur d'immeuble se prétend victime d'une lésion qualifiée, le juge doit vérifier la présence de trois conditions de fond¹⁷ : une disproportion manifeste entre la valeur de l'immeuble cédé et le prix payé ; un abus par l'acheteur de la position de faiblesse de son cocontractant ; un lien de causalité entre l'abus et la disproportion manifeste.

Dans quel délai l'action sanctionnant la lésion qualifiée doit-elle être introduite ?

Celui-ci est tributaire du fondement légal donné à cette action. Pour certains, la convention manifestement déséquilibrée est affectée d'une cause illicite en raison de sa contrariété aux bonnes mœurs : il est immoral d'abuser de sa position de supériorité pour conclure une telle convention. Dans la logique de cette thèse, le contrat est alors affecté d'une cause de nullité absolue¹⁸. À juste titre, l'opinion dominante préférerait voir dans la lésion qualifiée un manquement à l'impératif de bonne foi au stade précontractuel, ou, de manière plus large, une *culpa in contrahendo*. L'abus de la position d'infériorité de l'autre partie était alors érigé en faute aquilienne, dont la sanction résidait dans l'article 1382 de l'ancien Code civil. La réparation qui incombe à la partie fautive peut intervenir de diverses manières, et notamment « en nature ». À cet égard, la doctrine reconnaissait à la

13. Cass., 9 novembre 2012, *R.W.*, 2012-2013, 1416, note E. ADRIAENS ; *R.G.D.C.*, 2013, p. 168 ; *T. Not.*, 2013, p. 363 et *Not. Fisc. Maand.*, 2013, p. 119, note H. CASMAN.

14. Ce qu'admet aussi la doctrine : B. TILLEMANS, M. HERBOSCH et F. VAN DEN ABEELE, *Koop. Deel 1. Totstandkoming en kwalificatie van de koop*, in *Begin-selen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Wolters Kluwer, 2024, pp. 793 et s.

15. Sur ces conditions, voir A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HÉLAS et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme du bachelier en droit*, Wolters Kluwer, 6^e éd., 2022, p. 112 et s. ; E. VAN DEN HAUTE, *Traité des contrats spéciaux*, vol. 1, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 518 et s.

16. E. VANDEN HAUTE, *Traité des contrats spéciaux*, vol. 1, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, p. 518.

17. P. VAN OMMEFLAGHE, dans la collection De Page, *Traité de droit civil belge*, t. I, *Les obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 297 et s. ; S. STIJNS, *Verbindenissenrecht*, Bruges, die Keure, 2022, pp. 119 et s. ; W. VAN GERVEN et A. VAN OEVELEN, *Verbindenissenrecht*, Louvain, Den Haag, 2021, pp. 124 et s. ; Th. VANSWEEVELT et B. WEYTS (ed.), *Handboek Verbindenissenrecht*, Anvers, Intersentia, 2019, pp. 208 et s.

18. Voir not. Gand, 19 mars 1999, *R.G.D.C.*, 2000, p. 315.

victime le droit de réclamer, selon les cas, le rééquilibrage de la convention ou sa disparition rétroactive¹⁹, une telle disparition « s'apparent(ant) [...] aux effets d'une nullité relative »²⁰. La Cour de cassation ne s'est pas prononcée explicitement dans son arrêt du 9 novembre 2012 sur le fondement légal de l'interdiction de la lésion qualifiée. La référence que la Cour a faite au « préjudice » donne toutefois à penser que la seconde thèse avait sans doute ses faveurs²¹. Quel que soit le fondement de la lésion qualifiée, le délai d'intentement de l'action est plus long que deux ans : 10 ans dans la première analyse (art. 2262bis, § 1^{er}, al. 1^{er}, ancien C. civ.) ; 5 ans dans la seconde, avec un délai butoir de 20 ans (art. 2262bis, § 1^{er}, al. 2, ancien C. civ.).

4. Quid sous l'empire du livre 5 du Code civil ?

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, l'ancien Code civil restait d'application. Le contrat de vente avait en effet été conclu bien avant le 1^{er} janvier 2023, date d'entrée en vigueur du livre 5 du Code civil contenant le nouveau droit des obligations.

Comment se serait présentée l'affaire si la vente d'immeuble avait été conclue sous l'empire de ce livre 5 ?

Le législateur codifie la jurisprudence de la Cour de cassation en faisant de la lésion qualifiée, désormais dénommée *abus de circonstances*, un vice de consentement à part entière²². Aux termes de l'article 5.37 : « Il y a abus de circonstances lorsque, lors de la conclusion du contrat, il existe un déséquilibre manifeste entre les prestations par suite de l'abus par l'une des parties de circonstances liées à la position de faiblesse de l'autre partie (al. 1^{er}). En ce cas, la partie faible peut prétendre à l'adaptation de ses obligations par le juge et, si l'abus est déterminant, à la nullité relative (al. 2) ». Trois conditions doivent être réunies pour que l'on puisse déceler un tel vice de consentement. *Primo*, un déséquilibre manifeste entre les prestations des parties. *Secundo*, un abus des circonstances concrètes de faiblesse dans lesquelles la victime se trouve au moment de la conclusion du contrat. Ces circonstances sont variées. Les

travaux préparatoires en donnent quelques exemples dans une énumération qui n'est pas limitative : « Les circonstances d'infériorité visées peuvent découler tant de caractéristiques personnelles, comme l'état de nécessité physique, moral ou financier, les faiblesses, l'ignorance ou l'inexpérience de la victime (voir également la disposition de l'art. 1907ter ancien C. civ.) que de circonstances de supériorité économique ou fonctionnelle dans le chef de la partie commettant l'abus, qui se trouve, par exemple, dans une position de monopole ou de force »²³. *Tertio*, un lien de causalité entre cet abus de circonstances et le déséquilibre manifeste.

Le délai de prescription est de 5 ans (art. 5.60, al. 1^{er}, C. civ.). En principe, la nullité résulte d'une décision de justice, d'un accord des parties ou d'une notification écrite. Elle ne peut pas toutefois opérer par voie de notification si la vente immobilière a été constatée dans un acte notarié (art. 5.59, al. 3, C. civ.).

Rien dans le Code ni dans les travaux préparatoires ne s'oppose à ce que le vendeur agisse sur la base de l'article 5.37 ou des articles 1674 et suivants de l'ancien Code civil.

5. Quid au regard du futur livre 7 du Code civil ?

Poursuivant le chantier de réforme du Code civil, deux parlementaires ont déposé une proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil²⁴. Qu'en sera-t-il de notre question si les textes qui ont trait à la lésion en matière de vente immobilière sont adoptés en l'état ?

Relevons, tout d'abord, une différence terminologique : le terme de rescision sera abandonné au profit de la nullité de la vente. Ce faisant, le texte de l'article 7.2.6 s'aligne sur la terminologie adoptée par le législateur dans le livre 5²⁵.

L'action en nullité relative (art. 7.2.6) de la vente d'immeuble du chef de lésion sera soumise à des conditions d'application moins rigoureuses que celles qui gouvernent la rescision. La lésion qui

19. Voir C. GOUX, « L'erreur, le dol et la lésion qualifiée : analyse et comparaisons », in P. WÉRY (dir.), *La théorie générale des obligations*, Liège, Formation permanente CUP, vol. 27, 1998, pp. 52-53, avec la note 221 pour des réf. à la doctrine.

20. J.-Fr. ROMAIN, *Théorie critique du principe général de bonne foi en droit privé. Des atteintes à la bonne foi, en général, et de la fraude, en particulier* (fraus omnia corrumpit), Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 369.

21. Voir en ce sens G. FIÉVET, « Erreur, dol et lésion qualifiée. Chronique de jurisprudence (2006-2016) », in P. WÉRY (dir.), *Théorie générale des obligations et des contrats spéciaux. Questions choisies*, coll. CUP, vol. 168, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 94.

22. S. DE REY, « Le consentement et la capacité », in R. JAFFERALI (coord.), *Le Livre 5 du Code civil et le nouveau droit des contrats*, coll. UB³, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 132 et s. ; O. JANSSENS, « La formation statique du contrat : conditions de validité et régime de la nullité », in B. KOHL et P. WÉRY (coord.), *Le nouveau droit des obligations*, coll. CUP, vol. 216, Liège, Anthémis, 2022, pp. 54 et s. ; R. JAFFERALI, « La réforme du droit des contrats. Les principales nouveautés », *J.T.*, 2023, pp. 21 et s. ; S. STIJNS et S. DE REY, « Het nieuwe verbintenissenrecht in Boek 5 BW », *R.W.*, 2022-2023, pp. 934 et s. ; I. CLAEYS et Th. TANGHE, *Nieuw algemeen contractenrecht. Handboek*, Antwerpen, Gand, Cambridge, Intersentia, 2023, pp. 250 et s. ; Th. VANSWEEVELT

et B. WEYTS (ed.), *Handboek. Verbintenissenrecht*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2023, pp. 233 et s. ; F. GEORGE, P. COLSON, A. CATALDO et B. FOSSÉPREZ, *Manuel de droit des obligations*, Bruxelles, Larcier, 2024, pp. 155 et s. ; B. TILLEMANN, M. HERBOSCH et F. VAN DEN ABEELE, « Koop. Deel 1. Totstandkoming en kwalificatie van de koop », in *Beginselen van Belgisch privaatrecht, deel 2. Bijzondere overeenkomsten*, Malines, Wolters Kluwer, 2024, pp. 320 et s. ; P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil. Les sources des obligations*, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, n^o 202 et s.

23. Proposition de loi portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 2020-2021, n^o 55-1806/001, p. 46.

24. *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 2024-2025, n^o 56 0743/001.

25. Voir les travaux préparatoires de la proposition de loi portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 2020-2021, n^o 55-1806/001, p. 63 : « la proposition emploie le terme 'nullité' de manière générique en y incluant la sanction désignée par le terme de 'rescision' par certaines dispositions actuelles du Code (not. art. 887, 891, 892, 1117, 1234, 1304, 1305, 1338, 1674, 1681, 1682, 1683, 1685 et 1706). En effet, en droit positif, il n'existe plus de différence substantielle entre la nullité et la rescision. Cette distinction, d'origine historique, a donc perdu aujourd'hui son sens ».

donnera ouverture à cette nullité ne sera plus de sept douzièmes mais de soixante pour cent. La procédure « trop compliquée et chronophage » de l'ancien Code civil sera abandonnée au profit de l'application du droit commun²⁶. En revanche, le délai préfix de deux ans sera maintenu (art. 7.2.8). L'acheteur conservera le droit de régulariser la vente en offrant un complément de prix, aux conditions fixées à l'article 7.2.9²⁷.

A la lecture de la proposition de loi, il apparaît que ses auteurs entendent écarter certains concours d'actions. Ainsi l'article 7.2.35 dispose-t-il que « Si le vendeur ne délivre pas un bien conforme, l'acheteur dispose des sanctions énumérées à l'article 5.83. L'acheteur ne peut se prévaloir de la nullité de la vente en raison d'une erreur découlant d'un défaut de conformité du bien ». Quant à l'article 7.2.18, il porte, en son

alinéa 2, que « La vente du bien d'autrui est valable, sans préjudice de la garantie d'éviction ».

En revanche, les dispositions relatives à la lésion en matière de vente immobilière ne contiennent aucune exclusive à l'égard de la nullité du chef d'abus de circonstances. Le concours restera donc possible. Cette option ressort du reste des développements de la proposition de loi, où l'on peut lire : « La lésion de plus de 60 % constitue une protection complémentaire pour le vendeur d'un immeuble, s'aligne sur la protection de droit commun (abus de circonstances (art. 5.37 du Code civil) et vices de consentement (art. 5.33 du Code civil)) »²⁸.

Patrick WÉRY

Professeur ordinaire à l'UCLouvain

26. « La procédure normale (désignation d'un expert) peut suffire » (Doc., n° 56 0743/001, p. 36).

27. « L'acheteur peut empêcher l'annulation de la vente en payant un complément de prix, visant à atteindre la valeur normale au jour de la vente ou

de la promesse unilatérale de vente dont la vente résulte, diminuée de dix pour cent, puis augmentée des intérêts au taux légal à partir du jour où le vendeur s'est prévalu de la nullité ».

28. Doc. parl., Chambre, sess. ord., 2024-2025, n° 56 0743/001, p. 36.