

La formation du contrat de vente immobilière à l'aube le consensualisme à l'épreuve de la pratique et du droit comparé

Auteur : Dumoulin, Clara

Promoteur(s) : Kohl, Benoît

Faculté : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé

Année académique : 2025-2026

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/26422>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

La formation du contrat de vente immobilière à l'aube du Livre 7 du Code civil : le consensualisme à l'épreuve de la pratique et du droit comparé

Clara DUMOULIN

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2025-2026

Recherche menée sous la direction de :

Monsieur Benoît KOHL

Professeur ordinaire

RESUME

L'article 1583 de l'ancien Code civil dispose que la vente est parfaite entre les parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix. Ce principe consensualiste, ancré dans la tradition juridique, a résisté à plusieurs tentatives de remise en cause. Il se trouve aujourd'hui confirmé par la proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 dans le nouveau Code civil. Mais derrière cette apparente continuité se cachent des tensions que le droit positif peine à résoudre. Le consensualisme est-il encore adapté aux exigences d'une transaction aussi complexe que la vente immobilière ?

Ce travail tente d'y répondre à travers trois axes. Le premier titre analyse les fondements et les limites du consensualisme appliqué à la vente immobilière, en droit positif belge d'abord, puis à la lumière des choix opérés par le Livre 7. Le deuxième titre examine la jurisprudence afin d'identifier les critères progressivement dégagés pour déterminer le moment de la formation du contrat, et d'en mesurer la portée réelle. Le troisième titre s'interroge sur les perspectives comparées et *de lege ferenda*, en confrontant le modèle belge à ceux de la France, de l'Allemagne et des Pays-Bas, avant de proposer une voie alternative.

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur le Professeur Benoît Kohl, promoteur de ce travail, pour la qualité de son encadrement et son aide dans l'orientation de mes recherches. Ses conseils avisés et sa disponibilité ont été déterminants tout au long de cette recherche.

Je remercie également Maître Aurélie Nottet, notaire à Liège, pour avoir accepté de m'accorder un entretien et de partager son expérience. Nos échanges ont constitué un apport précieux, tant sur le plan pratique que dans l'élaboration de ma réflexion.

Enfin, je tiens à exprimer ma profonde gratitude envers ma famille pour son soutien indéfectible tout au long de mes études. Leur présence et leurs encouragements ont été essentiels à la réalisation de ce travail. Je remercie en particulier mon père, dont la relecture attentive et les conseils ont été précieux.

TABLE DES MATIERES

Introduction	4
 Titre I. Le consensualisme dans la vente immobilière	6
Chapitre 1. Le consensualisme en droit positif belge	6
Section 1. Un principe supplétif.....	6
Section 2. Les dérogations conventionnelles.....	7
Section 3. Les dérogations légales	8
Chapitre 2. La position du Livre 7 du nouveau Code civil	9
Section 1. La confirmation du consensualisme.....	9
Section 2. Le transfert des risques : une règle repensée	10
Section 3. Le maintien du principe de <i>solo consensu</i> ?.....	11
Chapitre 3. Le consensualisme à l'épreuve de la pratique	13
Section 1. L'incertitude sur le moment de la formation du contrat	13
Section 2. L'écart entre le principe et la pratique contractuelle	13
Section 3. Fragilité probatoire et vente conclue de manière électronique	14
 Titre II. La jurisprudence face au consensualisme.....	16
Chapitre 1. Les arrêts de 2011 et remise en cause du consensualisme.....	16
Chapitre 2. Les critères de formation du contrat dans la jurisprudence	17
Section 1. La détermination de l'objet.....	17
Section 2. La rencontre des volontés.....	18
Section 3. L'approbation du projet d'acte	20
Section 4. Le choix des termes.....	21
Section 5. Le comportement des parties	22
Section 6. La complexité de l'opération.....	23
Chapitre 3. Portée et limites des critères dégagés.....	23

Titre III. Perspectives comparées et <i>de lege ferenda</i>	25
Chapitre 1. Le droit comparé : entre consensualisme et formalisme	25
Section 1. La France	25
Section 2. L'Allemagne.....	26
Section 3. Les Pays-Bas	26
Chapitre 2. Le maintien du consensualisme, un choix justifié ?	27
Section 1. Les arguments en faveur du maintien du consensualisme	27
Section 2. Vers une solennisation de la vente immobilière ?	28
Section 3. Proposition d'une voie intermédiaire : l'écrit <i>ad validitatem</i>	31
 Conclusion	 34
 Bibliographie	 36

INTRODUCTION

Instrument juridique indispensable à la circulation des biens, la vente constitue le plus usuel des contrats, tant dans la sphère privée que professionnelle¹. La vente immobilière, en particulier, occupe une position singulière : elle représente souvent, pour un particulier, l'engagement patrimonial le plus important de sa vie. Selon l'article 1583 de l'ancien Code civil², elle est, en droit belge, un contrat consensuel. Ce principe se trouve aujourd'hui confirmé par la proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 dans le nouveau Code civil³. Et pourtant, certaines questions planent toujours autour de ce principe : à quel moment précis les parties sont-elles définitivement engagées ? Quels effets le droit attache-t-il à cet engagement ? Le consensualisme est-il encore adapté aux exigences d'une transaction aussi complexe que la vente immobilière ?

Ces questions ne sont pas nouvelles. Dès 1991, diverses propositions de loi ont envisagé de solenniser la vente immobilière en subordonnant sa validité à l'intervention d'un écrit ou d'un acte notarié⁴, avant d'être reprises en 1995 par J. Milquet⁵. Ces initiatives reposaient sur un constat commun : les compromis étaient rédigés et signés de manière précipitée, souvent sans intervention notariale, sans vérification préalable des capacités des parties, de la régularité du titre ou de la situation urbanistique et hypothécaire du bien⁶. Le *negotium* était ainsi parfait avant même que les parties n'aient pu mesurer la portée de leurs engagements. Aucune n'a pourtant abouti.

La question n'en présente pourtant pas moins un intérêt pratique considérable. La vente immobilière traverse certaines turbulences au cours de sa formation⁷. Déterminer à quel moment précis les parties sont définitivement liées peut changer radicalement la donne, notamment lorsque l'une d'elles entend se délier de son engagement ou contester l'existence même du contrat. La jurisprudence a progressivement dégagé plusieurs critères pour y répondre, mais ceux-ci restent largement tributaires des circonstances de l'espèce et peinent à offrir une véritable prévisibilité. En parallèle, les praticiens s'emploient systématiquement à déroger aux effets que le droit attache à la formation du contrat, en reportant le transfert de propriété et des risques à la passation de l'acte authentique. Si le principe du consensualisme est clair dans son énoncé, son application à la vente immobilière révèle des tensions que ni le législateur ni la jurisprudence n'ont entièrement résolues.

¹ B. KOHL et F. ONCLIN, « La vente - Théorie générale », *Rép. not.*, T. VII, La vente, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2024, p.69.

² Anc. C. civ. art. 1583.

³ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56, 0743/001, p. 15 et 28.

⁴ Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583, 1589 du Code civil, *doc. parl.*, Sén., 1991-1992, n°183-1 (proposition CEREXHE) ; Proposition de loi relative à la vente d'immeuble, *doc. parl.*, ch. Repr., 1992-1993, n°822/1 (proposition DE CLIPPELE, DUQUESNE, GOL ET MICHEL).

⁵ Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil, *doc. parl.*, Sén., 1995-1996, n°1-175/1 (Proposition MILQUET) ; D. MICHIELS et R. STIERS, « La proposition de loi Milquet », in *La négociation immobilière : l'apport du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 521.

⁶ D. MICHIELS et R. STIERS, *ibidem*, p. 522 et 523.

⁷ B. KOHL et F. ONCLIN, *ibidem*, p. 86.

Le présent travail se propose d'examiner ces tensions à travers trois axes. Le premier titre analyse les fondements et les limites du consensualisme appliqué à la vente immobilière, en droit positif belge d'abord, puis à la lumière des choix opérés par le Livre 7. Le deuxième titre examine la jurisprudence, afin d'identifier les critères progressivement dégagés pour déterminer le moment de formation du contrat et d'en mesurer la portée réelle. Enfin, le troisième titre adopte une approche comparative et prospective, en confrontant le modèle belge à ceux de la France, de l'Allemagne et des Pays-Bas, avant de proposer une voie alternative fondée sur l'exigence d'un écrit *ad validitatem*.

TITRE I. LE CONSENSUALISME DANS LA VENTE IMMOBILIERE

Chapitre 1. Le consensualisme en droit positif belge

Section 1. Un principe supplétif

En droit belge, la vente immobilière est, à défaut de régime dérogatoire, soumise aux principes généraux du droit des contrats⁸. Parmi ceux-ci, le consensualisme constitue un principe fondamental du droit des obligations et gouverne, en principe, la formation du contrat⁹. Longtemps déduit du droit commun des contrats, il est désormais expressément consacré à l'article 5.28 du nouveau Code civil : le contrat se forme par le seul accord de volontés des parties¹⁰.

En attendant l'entrée en vigueur du livre 7 du Code civil, la vente demeure régie par les articles 1582 et 1583 de l'ancien Code civil. L'article 1583 en constitue une application particulière en matière de vente. Selon cet article, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de plein droit à l'acheteur, dès que les parties ont convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé¹¹. Le contrat est donc valablement formé en tant que *negotium* dès l'échange des consentements sur les éléments essentiels du contrat de vente, à savoir la chose et le prix¹². Ce principe emporte deux conséquences importantes.

D'une part, aucune forme n'est requise *ad validitatem*. Contrairement aux contrats solennels, la vente, qu'elle porte sur un bien meuble ou immeuble, se forme par le seul échange des consentements, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire¹³. Ni le compromis de vente, ni la passation de l'acte authentique ne constituent des conditions de validité du contrat. Le compromis de vente, pourtant si répandu en pratique, ne fait que formaliser un accord déjà juridiquement parfait et permet, le cas échéant, de convenir des éléments accessoires¹⁴. La passation de l'acte authentique n'est quant à elle qu'une formalité de publicité¹⁵. Elle permet de rendre la vente opposable aux tiers, sans remettre en cause le caractère consensuel de la vente¹⁶. La vente est ainsi conclue dès l'acceptation d'une offre ferme et suffisamment précise, portant sur les éléments essentiels, sans que l'absence d'un écrit n'y fasse obstacle¹⁷.

D'autre part, le consensualisme entraîne un transfert immédiat et *solo consensu* de la propriété : l'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble dès la formation du contrat et, en

⁸ B. KOHL et F. ONCLIN, *ibidem*, p. 86 ; J. FONTEYN, « Questions de droit civil relatives à la formation du contrat de vente », in B. CARTUYVELS et *al.* (coord.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, p.18.

⁹ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.86 ; J.FONTEYN, *op.cit.*, p.18 et 19.

¹⁰ C. civ., art. 5.28 ; Proposition de loi portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil, *doc. parl.* ch. Repr., 2020-2021, n°55, 1806/001, commentaire de l'article 5.28.

¹¹ Anc. C. civ., art 1583.

¹² Anc. C. civ., art. 1583 ; B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.86 et 87.

¹³ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.87.

¹⁴ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.90.

¹⁵ C.civ., art. 3.30.

¹⁶ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.87.

¹⁷ J.FONTEYN, *op.cit.*, p.22.

principe, en supporte de ce fait les risques. Ce principe, auparavant consacré par l'article 1138 de l'ancien Code civil, se trouve désormais repris aux articles 5.79 et 5.80 du nouveau Code civil¹⁸. En d'autres termes, en droit positif, le transfert de la propriété emporte celui des risques, l'acheteur étant tenu de les assumer avant même la délivrance de la chose¹⁹. Or, des difficultés peuvent surgir tant dans la zone grise qui précède la formalisation des consentements par un compromis que durant la période qui sépare celui-ci de la passation de l'acte authentique²⁰.

Le principe de consensualisme ne relève toutefois ni du droit impératif ni de l'ordre public, les articles 1582 et 1583 ayant un caractère supplétif. Les parties peuvent donc y déroger conventionnellement. Le législateur peut également lui-même imposer une exigence formelle à titre dérogatoire²¹.

Section 2. Les dérogations conventionnelles

Les parties au contrat de vente peuvent déroger au principe de consensualisme de deux manières : soit en déterminant elles-mêmes les éléments substantiels du contrat, soit en subordonnant la formation même du contrat à une formalité particulière.

En premier lieu, les parties peuvent délimiter elles-mêmes le périmètre de leur accord en conférant à certains éléments un caractère déterminant. Il y a lieu à cet égard de distinguer les éléments essentiels des éléments dits substantiels au contrat de vente. Les premiers sont ceux nécessaires à la réalisation même de l'objet du contrat et qui en caractérisent les prestations, à savoir la chose et le prix. Les seconds sont en principe accessoires, mais les parties peuvent librement leur conférer un caractère déterminant, pour autant que cette importance ait été portée à la connaissance de l'autre partie²². Comme le soulignait déjà H. de Page, le contrat de vente ne se forme que s'il y a accord des volontés sur tous les points que les parties ont jugés indispensables dans la convention²³. À défaut d'un tel accord, la formation définitive du contrat est compromise²⁴.

Dans la pratique immobilière, les parties érigent fréquemment en éléments substantiels le montant de l'acompte²⁵, les modalités de paiement du prix²⁶, l'affectation urbanistique du bien²⁷ ou encore la liberté d'occupation du bien²⁸. Elles ressentent en effet souvent le besoin de définir elles-mêmes les contours de leur engagement, là où le droit se satisfait du seul accord sur la chose et le prix.

¹⁸ C.civ., art 5.79 et 5.80.

¹⁹ C.civ., art. 5.80.

²⁰ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.86 ; E. VAN DEN HAUTE et F. WIAME, « Consensualisme, lésion énorme et pratique », *Les fiches-infos du Centre de droit privé*, disponible sur <https://droit-prive.ulb.be/>, 6 mai 2025.

²¹ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.86.

²² M. NGUYEN, S. FAGNOUL et F. PEERAER, « La formation du contrat » in A. AURAGHI, P. BAZIER, S. BOURAS et *al.*, *Focus sur le droit des obligations*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2023, p.28.

²³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Bruxelles, Bruylant, 1973, p. 113.

²⁴ H. DE PAGE, *ibidem*, p.113.

²⁵ Y.-H. LELEU., « La formation du contrat de vente », *Chron. not.*, vol. 73, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 77 ; Civ. Bruges, 24 mars 1997, *T. Not.*, 1998, p.54.

²⁶ Anvers, 2 mai 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 252 ; Liège, 25 novembre 2014, R.G. n°2014/RG/310, www.juridat.be.

²⁷ Bruxelles, 26 mars 2018, *T. Not.*, 2018, p. 418 ; Civ. Hainaut, 3 avril 2015, *J.L.M.B.*, 2017, p. 43 ; Civ. Tongres, 15 octobre 2010, *Limb. Rechtsl.* 2012, liv. 4, p.297, note R. BROEKMANS.

²⁸ Civ. Gand, 14 mars 2017, *T.B.O.*, 2017, p.292 ; Civ. Bruxelles, 16 janvier 2012, *R.W.*, 2014-2015, p.589 .

En second lieu, par leur seule volonté, les parties peuvent attribuer un caractère solennel au contrat de vente²⁹. La vente ne sera alors considérée comme conclue qu'à la réalisation de la formalité choisie par les parties, telle que la signature d'un compromis de vente ou la passation d'un acte authentique³⁰. Ces conventions soulèvent parfois des difficultés d'interprétation, notamment lorsqu'elles comportent des clauses contractuelles contradictoires, laissant coexister une vente immédiate et la nécessité d'une confirmation ultérieure³¹.

Cette liberté de solennisation n'est toutefois pas sans limite. Une clause qui, sous couvert de ce mécanisme, viserait à contourner une disposition impérative ou d'ordre public, serait déclarée nulle pour fraude à la loi³².

Section 3. Les dérogations légales

Le législateur peut également déroger au principe du consensualisme. Dans certains domaines, il a subordonné la validité de la vente au respect de formalités spécifiques, conférant ainsi ponctuellement un caractère solennel au contrat de vente. Seules les exigences de forme prescrites à peine de nullité constituent de véritables exceptions au principe de consensualisme³³. Les exigences de forme probatoires ou de publicité n'affectent pas le *negotium* lui-même : leur méconnaissance engendre des effets distincts, notamment une difficulté probatoire ou une inopposabilité aux tiers, sans remettre en cause la validité du contrat. Ces interventions législatives visent généralement à protéger l'acquéreur ou à garantir la sécurité juridique de la transaction³⁴. C'est précisément en raison de cette finalité protectrice que la doctrine qualifie ce type de formalisme de formalisme d'information ou de protection, par opposition au formalisme solennel classique³⁵.

En matière immobilière, c'est notamment la loi du 9 juillet 1971, dite loi Breyne, qui en offre l'illustration la plus parlante. Cette loi, qui régit la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, soumet ces ventes à une série d'exigences formelles substantielles, telles que la description précise des travaux, le prix total, les délais d'exécution ou les modalités de paiement, dont le respect conditionne la validité du contrat³⁶. Le non-respect de l'une de ces exigences entraîne la nullité relative de la convention, invocable par l'acquéreur ou le maître d'ouvrage avant la passation de l'acte authentique³⁷. Il s'agit là d'une véritable dérogation au principe du consensualisme.

²⁹ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.96

³⁰ Anvers, 31 mars 2020, *R.A.B.G.*, 2020, p. 1241 ; Civ. Anvers, 23 mai 2016, *T.B.O.*, 2016, p. 360 ; Civ. Fl. occidentale, 10 mai 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 279.

³¹ Liège, 2 mars 2026, inéd., R.G. n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940 ; Civ. Anvers, 23 mai 2016, *T.B.O.*, 2016, p. 360 ; Liège, 24 mars 2014, *R.D.C.*, 2014, p.711.

³² B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.96 ; Anvers, 14 octobre 2013, *T.Not.*, 2014, p.94, note A. VAN OEVELEN.

³³ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.95 ; H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 32 et 33.

³⁴ H. JACQUEMIN, *ibidem*, p. 32 et 33.

³⁵ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.96

³⁶ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la constructions d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne), *M.B.*, 11 septembre 1971, art 7.

³⁷ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la constructions d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne), *M.B.*, 11 septembre 1971, art 13.

Les législations régionales relatives à l'assainissement et à la gestion des sols s'inscrivent dans la même logique. En Région wallonne, en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale, toute cession d'un terrain est en effet subordonnée à la remise préalable d'une attestation relative à l'état du sol. L'absence de cette attestation est sanctionnée par la nullité relative du contrat, sanction qui affecte directement la validité du *negotium*³⁸.

Ces dérogations légales témoignent d'une tendance croissante du législateur à réglementer formellement la vente immobilière. De plus en plus de voix s'élèvent pour remettre en cause le principe de consensualisme dans ce domaine, au motif que les immeubles ne peuvent pas être assimilés à des choses quelconques du commerce dont le transfert s'effectue par le seul consentement des parties³⁹. Ce constat n'est pas sans portée. En multipliant les exigences formelles autour de la vente immobilière, le droit positif reconnaît en actes ce qu'il peine à dire en principe : cette transaction n'est pas une vente comme les autres. C'est dans ce contexte que la question de la solennisation a de nouveau été abordée lors de la rédaction du Livre 7 du Code civil.

Chapitre 2. La position du livre 7 du nouveau Code civil

Section 1. La confirmation du consensualisme

La proposition de loi déposée le 20 février 2025, fruit des travaux de la Commission de réforme du droit des contrats, confirme le caractère consensuel de la vente immobilière⁴⁰. L'article 7.2.1 reformule l'article 1582 alinéa premier de l'ancien Code civil : la vente y est définie comme le contrat par lequel le vendeur s'engage à transférer la propriété d'un bien à l'acheteur moyennant un prix en argent⁴¹, consacrant ainsi explicitement le transfert de propriété et le prix comme éléments essentiels du contrat. Sur ce point, la proposition est à droit constant.

Dans la continuité de cette approche, l'article 1583 de l'ancien Code civil n'est pas repris dans le Livre 7. La Commission a en effet estimé que cette disposition était devenue superflue, le principe du transfert de propriété *solo consensu* étant désormais consacré aux articles 3.14, § 2, et 5.79 du Code civil⁴². Le *negotium* demeure ainsi valablement formé par le seul échange des consentements sur la chose et le prix, sans qu'aucun écrit ne soit requis pour sa validité, y compris pour la vente immobilière. La réforme confirme sur ce point la tradition consensualiste du droit belge, sans dérogation ni pour la formation du contrat ni quant à son effet translatif.

³⁸ Décret de la Région wallonne du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, *M.B.*, 22 mars 2018, art. 31, §2 ; Décret de la Région flamande du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, *M.B.*, 22 janvier 2007, art. 116 ; Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, *M.B.*, 10 mars 2009, art. 76.

³⁹ B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.94.

⁴⁰ Proposition de loi insérant le livre 7 "Les contrats spéciaux" dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56, 0743/001, p. 15 et 28.

⁴¹ Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, Ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/001, art 7.2.1.

⁴² Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, Ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 15.

Ce maintien vaut également face aux obligations décrétales régionales, souvent assorties d'une sanction de nullité, notamment en matière de dépollution des sols⁴³, d'urbanisme⁴⁴ et de performance énergétique⁴⁵. Il a parfois été soutenu que ces formalités auraient conféré à la vente immobilière un caractère solennel⁴⁶. Une telle lecture mérite toutefois d'être nuancée. Le non-respect de ces obligations n'affecte pas la formation du contrat mais sa validité : la vente naît du seul échange des consentements et ne peut être anéantie qu'à la suite d'une action en nullité. C'est précisément ce qui la distingue du contrat solennel, dont l'existence même est subordonnée au respect d'une formalité⁴⁷. La Cour de cassation a confirmé cette distinction dans son arrêt du 22 mars 2018⁴⁸. Elle a en effet jugé que l'obligation décrétales de solliciter et de transmettre l'attestation du sol préalablement à la cession, ainsi que la reproduction de son contenu dans l'acte sous signature privée, ne constituent pas des éléments nécessaires à la formation du contrat de vente. Cet enseignement est transposable aux exigences légales dans d'autres domaines, tels que l'urbanisme, également prescrites sous peine de nullité⁴⁹. La Cour a ainsi réaffirmé son attachement au principe de consensualisme et sa volonté de limiter l'intervention du droit public dans la sphère contractuelle⁵⁰. Le Livre 7 s'inscrit dans cette continuité. C'est sur la question du transfert des risques que la réforme prend, en revanche, une toute autre direction.

Section 2. Le transfert des risques : une règle repensée

Le maintien du consensualisme est indissociable de la question du transfert de la propriété et des risques. Dès lors que la vente est parfaite, la propriété est transférée et les risques suivent : il s'agit de la règle *res perit domino*, consacrée à l'article 5.80 du Code civil⁵¹. Il en résulte que si le bien vient à périr par cas fortuit entre la conclusion du contrat et sa délivrance, c'est l'acheteur qui en supporte les conséquences, alors même qu'il n'en a pas encore pris possession. La proposition du 20 février 2025 entend modifier ce régime en réformant l'article 5.80 du Code civil⁵². L'exposé des motifs qualifie cette règle de « non

⁴³ Décret de la Région wallonne du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, *M.B.*, 22 mars 2018, art. 31, §2 ; Décret de la Région flamande du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, *M.B.*, 22 janvier 2007, art. 116 ; Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, *M.B.*, 10 mars 2009, art. 76.

⁴⁴ VCRO, art. 2.6.5 ; M. HERBOSCH, « De totstandkoming, geldigheid en uitvoering van de koop van een onroerend goed bedrieglijk eenvoudig? », *T.P.R.*, 2020, p. 317 à 324.

⁴⁵ Décret de la Région flamande du 8 mai 2009 relatif à l'énergie, *M.B.*, 7 juillet 2009, art. 13.4.10, §3, al. 1^{er} ; Décret de la Région wallonne du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 19 décembre 2013, art. 59 et 60 ; CoBrACE, art. 31, §3 ; M. HERBOSCH, *ibidem*, p. 317 à 324.

⁴⁶ Anvers, 5 septembre 2016, *T.B.O.*, 2017, p.257 ; Anvers, 19 décembre 2016, *T.B.O.*, 2017, p.260 ; M. HERBOSCH, *ibidem*, p.328.

⁴⁷ E. VAN DEN HAUTE, *Traité des contrats spéciaux*, vol. 1, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 509

⁴⁸ Cass., 22 mars 2018, *J.T.*, 2019, p.29, note F.ONCLIN.

⁴⁹ E. VAN DEN HAUTE et F. WIAME, « Options croisées dans la vente immobilière : navigation à vue entre consensualisme et législations régionales », *Jurim Pratique*, 2025/3, p.114.

⁵⁰ E. VAN DEN HAUTE et F. WIAME, *ibidem*, p.119.

⁵¹ C.civ., 5.80 ; B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p.104 à 107.

⁵² Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56, 0743/001, p.261.

naturelle » et propose d’y substituer un système par lequel le transfert des risques s’effectue au moment de la délivrance plutôt qu’à celui de l’échange de consentements⁵³.

La Cour de cassation a récemment rappelé les effets parfois surprenants de cette règle, notamment lorsque le transfert de propriété est différé dans le temps⁵⁴. Par un arrêt du 21 novembre 2024, elle a précisé que lorsque les parties reportent le transfert de propriété jusqu’au paiement intégral du prix, le vendeur continue à supporter les risques alors même que l’acheteur a été mis en demeure de payer. Le transfert des risques étant lié au transfert de propriété, le vendeur qui demeure propriétaire ne peut s’en affranchir, quand bien même la défaillance est imputable à l’acheteur⁵⁵.

Ce renversement de la règle *res perit domino* représente un changement notable en droit commun. En matière immobilière toutefois, la réforme rejoint une pratique que les notaires ont depuis longtemps anticipée : les compromis-type fixent conventionnellement le transfert de propriété et des risques à la date de la signature de l’acte authentique, soit, dans la plupart des cas, au moment de la délivrance effective des lieux à l’acquéreur⁵⁶.

Cette modification tranche néanmoins avec l’approche initialement retenue par la Commission. Dans le projet soumis à consultation publique le 25 septembre 2024, tant l’article 7.2.18, § 1er, alinéa 2, que l’article 7.2.19, § 2, prévoyaient des régimes dérogatoires explicites pour la vente immobilière, fixant respectivement le transfert de propriété et le transfert des risques à la date de la signature de l’acte authentique, sauf clause contraire⁵⁷. Ce report n’affectait pas la formation du contrat mais uniquement son effet translatif. Par souci de cohérence systémique, la proposition du 20 février 2025 a abandonné ces deux dispositions au profit d’un régime général. Le transfert de propriété est ainsi régi par l’article 3.14, § 2, du Code civil, et le transfert des risques par l’article 5.80 tel que modifié par la proposition. L’exposé des motifs justifie ce choix par le fait que, la vente étant le contrat translatif le plus courant, il eût été inconcevable d’y introduire des règles dérogatoires qui auraient, en pratique, vidé la règle générale de sa substance⁵⁸. Ce faisant, le législateur préserve la cohérence du système consensualiste : le transfert de propriété demeure lié à la formation du contrat. Le transfert des risques s’en trouve désormais dissocié.

Section 3. Le maintien du principe de solo consensu ?

Le renvoi de l’article 7.2.18 à l’article 3.14, §2 ne va pas sans poser de questions. Il recèle en effet une ambiguïté dont les conséquences dépassent la seule question du transfert de

⁵³ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl*, ch. Repr., 2024-2025, n°56, 0743/001, art.3, modifiant l’article 5.80 du Code civil : « 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 ».

⁵⁴ Cass. (1re ch.), 21 novembre 2024, n° C.24.0099.F, disponible sur www.juridat.be

⁵⁵ Cass. (1re ch.), 21 novembre 2024, n° C.24.0099.F, disponible sur www.juridat.be.

⁵⁶ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl*, ch. Repr., 2024-2025, n°56, 0743/001, exposé des motifs, p.192 ; Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, 2 avril 2026.

⁵⁷ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl*, ch. Repr., 2023-2024, n° 55-3973/001, art. 7.2.1 et 7.2.19.

⁵⁸ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl*, ch. Repr., 2024-2025, n°56, 0743/001, exposé des motifs, p.192.

propriété et intéressent directement le fondement consensuel de la vente. Le droit belge repose traditionnellement sur un système dit moniste : la formation du contrat de vente produit simultanément deux effets, obligationnel et translatif. Ni la livraison du bien, ni, en matière immobilière, la transcription de l'acte authentique, ne constituent des conditions du transfert de propriété⁵⁹. C'est ce principe que l'article 7.2.17 semble consacrer, en formulant explicitement comme première obligation du vendeur celle de transférer la propriété du bien, obligation de *dare* que l'ancien Code civil ne consacrait qu'implicitement⁶⁰.

Or, l'article 7.2.18 de la proposition se borne à préciser que « ce transfert s'opère conformément à l'article 3.14, §2 du Code civil » sans autre développement⁶¹. C'est précisément ce renvoi qui pose problème. L'article 3.14, § 2, établit en effet une distinction entre le titre qui engendre l'obligation de transfert et l'acte juridique translatif par lequel la propriété est effectivement transférée. Cette distinction tend à consacrer un système dualiste de nature causale que l'on peine à concilier avec le principe du *solo consensu* traditionnel⁶². Selon C. Botman et E. Van den Haute, les parties à un contrat de vente concluraient ainsi deux contrats distincts : d'une part un contrat de vente au sens de l'article 7.2.1, constituant le titre, et d'autre part un acte juridique translatif distinct opérant le transfert de propriété en exécution de l'obligation de donner du vendeur⁶³. Si cette lecture est exacte, c'est le *solo consensu* lui-même qui vacille.

C'est précisément cette tension que le Conseil d'État a relevée dans son avis du 28 avril 2025⁶⁴. Il y souligne que la portée de l'article 3.14, §2, « *suscite beaucoup d'incertitudes en doctrine* » et que le simple renvoi opéré par l'article 7.2.18 ne permet pas de déterminer si le législateur souhaite maintenir le transfert de propriété par le seul accord sur la chose et le prix ou, au contraire, y renoncer. Il a dès lors invité le législateur à reformuler la disposition afin d'en préciser la portée, notamment quant aux conséquences à tirer en cas de nullité ou de résolution, ou, à tout le moins, à clarifier ses intentions dans la suite des travaux parlementaires⁶⁵. C. Botman et E. Van den Haute partagent cette préoccupation et appellent eux aussi le législateur à se prononcer clairement⁶⁶. On ne peut que leur donner raison.

⁵⁹ C. BOTMAN et E. VAN DEN HAUTE, « L'art. 3.14, § 2, C. civ. : une erreur de casting ? », *Les fiches-infos du Centre de droit privé*, disponible sur le site <https://droit-prive.ulb.be/>, 28 avril 2025.

⁶⁰ Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr. 2024-2025, n°56-0743/001, art. 7.2.17 : le vendeur a l'obligation : 1° de transférer la propriété du bien et de ses accessoires; 2° de garantir l'acheteur de l'éviction de son fait personnel et du fait des tiers; et 3° de procéder à une délivrance conforme. Les droits découlant de l'obligation de la garantie d'éviction et de l'obligation de délivrance conforme se transmettent conformément à l'article 5.105.

⁶¹ Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr. 2024-2025, n°56-0743/001, art. 7.2.18.

⁶² Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr. 2024-2025, n°56-0743/001, art. 7.2.17 et 7.2.18 ; C.civ., art.3.14 §2 ; C.BOTMAN et E.VAN DEN HAUTE, *op.cit.*

⁶³ C.BOTMAN et E.VAN DEN HAUTE, fiche n°3, *op.cit.*, p.1.

⁶⁴ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, avis du Conseil d'État n°77.530/2 du 28 avril 2025, Doc. parl., ch. Repr., 2024-2025, n° 56-0743/002, p.13.

⁶⁵ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, avis du Conseil d'État n°77.530/2 du 28 avril 2025, Doc. parl., ch. Repr., 2024-2025, n° 56-0743/002, p.13.

⁶⁶ C.BOTMAN et E.VAN DEN HAUTE, fiche n°3, *op.cit.*, p.2.

Outre cette ambiguïté concernant le transfert de propriété, la proposition laisse sans réponse les difficultés relatives à la formation dynamique du contrat, notamment la zone grise qui précède la signature d'un compromis en bonne et due forme⁶⁷. Ces incertitudes ne sont pas anodines. Le consensualisme, en apparence simple, révèle ses limites dès qu'il est confronté aux exigences concrètes de la vente immobilière.

Chapitre 3. Le consensualisme à l'épreuve de la pratique

Ces tensions se manifestent à trois niveaux distincts : l'incertitude sur le moment de la formation du contrat, l'écart entre le principe et la pratique contractuelle, et la fragilité probatoire qui en découle.

Section 1. L'incertitude sur le moment de la formation du contrat

La première tension tient à la complexité croissante de la détermination du moment de la formation du contrat. En théorie, la vente est parfaite dès l'accord sur la chose et le prix. En pratique, les parties ne s'en tiennent presque jamais à ces deux éléments. Les conditions qu'elles en éléments déterminants de leur accord se sont multipliées et diversifiées : montant de l'acompte⁶⁸, modalités de paiement du prix⁶⁹, affectation urbanistique⁷⁰ ou encore liberté d'occupation du bien⁷¹.

La question du moment de formation du contrat est en conséquence source récurrente de contentieux⁷². Les éléments substantiels, dont la notion est aujourd'hui codifiée à l'article 5.19 du Code civil, ne sont pas toujours identifiables *a priori*. Leur caractère déterminant est souvent établi *a posteriori* par le juge sur la base d'indices parfois fragiles⁷³. Cette zone d'incertitude compromet la sécurité juridique que le consensualisme est supposé garantir. C'est précisément cette problématique que la jurisprudence cherche à atténuer, question qui sera abordée dans le Titre II du présent travail.

Section 2. L'écart entre le principe et la pratique contractuelle

La deuxième tension tient à l'écart croissant entre le principe et la pratique. Dans la plupart des contrats de vente immobilière, les parties subordonnent la formation définitive du contrat à la réalisation de conditions suspensives, telles que l'obtention d'un crédit ou la

⁶⁷ E. VAN DEN HAUTE et F. WIAME, "Consensualisme, lésion énorme et pratique", *Les fiches-infos du Centre de droit privé*, fiche n° 5, ULB, 6 mai 2025, disponible sur le site <https://droit-prive.ulb.be/>.

⁶⁸ Y.-H. LELEU, « La formation du contrat de vente », *Chron. not.*, vol. 73, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 77 ; Civ. Bruges, 24 mars 1997, *T. Not.*, 1998, p.54.

⁶⁹ Anvers, 2 mai 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 252 ; Liège, 25 novembre 2014, R.G. n°2014/RG/310, www.juridat.be.

⁷⁰ Bruxelles, 26 mars 2018, *T. Not.*, 2018, p. 418 ; Civ. Hainaut, 3 avril 2015, *J.L.M.B.*, 2017, p. 43 ; Civ. Tongres, 15 octobre 2010, *Limb. Rechtsl.* 2012, liv. 4, p.297, note R. BROEKMANS.

⁷¹ Civ. Gand, 14 mars 2017, *T.B.O.*, 2017, p.292 ; Civ. Bruxelles, 16 janvier 2012, *R.W.*, 2014-2015, p.589 .

⁷² Y. NINANE, « La vente est parfaite "dès qu'on est convenu de la chose et du prix" », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 26 ; B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 88 et 89.

⁷³ Y. NINANE, *ibidem*, p. 26 ; B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 88 et 89.

délivrance d'un permis d'urbanisme⁷⁴. Aucune vente n'est envisagée sans un ensemble de clauses conditionnelles, qui, de fait, diffèrent la naissance des effets définitifs du contrat⁷⁵.

Il convient toutefois de préciser que les conditions suspensives ne remettent pas en cause la formation du contrat : elles en reportent les effets, sans affecter le *negotium* lui-même⁷⁶. Leur recours n'est pas, en soi, incompatible avec le principe consensualiste. Il en révèle néanmoins les limites pratiques. Si les parties ressentent le besoin d'encadrer contractuellement ce que le droit laisse ouvert, c'est précisément parce que le seul échange des consentements ne leur paraît pas suffisant pour sécuriser leur engagement. Le consensualisme reste le principe, mais il est aménagé, et en quelque sorte corrigé, par la volonté des parties elles-mêmes.

Interrogée dans le cadre de la présente étude, Maître A. Nottet confirme ce décalage. Dans sa pratique, elle n'a jamais rencontré de transfert de propriété opérant à l'échange des consentements, le report systématique à la passation de l'acte authentique étant selon elle la norme dans tout compromis ou acte authentique bien rédigé⁷⁷. Elle souligne par ailleurs une contradiction inhérente au système : une offre acceptée transfère en principe la propriété, avant qu'un compromis de vente vienne la reporter à l'acte authentique. C'est le praticien qui doit ensuite gérer cette incohérence.

Cette réalité met en lumière une tension que le législateur n'a pas résolue. Si les parties estiment elles-mêmes que l'accord *solo consensu* est insuffisant, et s'efforcent d'y ajouter un cadre formel, c'est que le principe consensualiste ne parvient pas à assurer, à lui seul, la sécurité de leur engagement⁷⁸. Le droit dit une chose, la pratique en fait une autre.

Section 3. Fragilité probatoire et vente conclue de manière électronique

Si le consensualisme garantit la validité du contrat dès l'échange des consentements, il expose les parties à une fragilité d'un autre ordre : celle de la preuve. L'absence d'exigence formelle *ad validitatem* ne les dispense pas de satisfaire aux règles probatoires de droit commun lorsque la formation du contrat vient à être contestée. L'*instrumentum* fait alors défaut. Conformément à l'article 8.9 du Code civil, l'acte juridique doit être prouvé par un écrit signé⁷⁹. La preuve par témoignage est en principe exclue⁸⁰, et celle par présomptions de fait reste soumise à l'appréciation souveraine du juge, qui ne peut la retenir qu'en présence d'un ou plusieurs indices sérieux, précis et concordants⁸¹.

Ces exigences connaissent toutefois des tempéraments. L'article 8.13 du Code civil permet de suppléer à l'écrit signé par un aveu, un serment décisoire ou un commencement de preuve par écrit, à condition que ce dernier soit corroboré par un autre mode de preuve⁸².

⁷⁴ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, 2 avril 2026.

⁷⁵ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, 2 avril 2026.

⁷⁶ C.civ., art. 5.139.

⁷⁷ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, 2 avril 2026.

⁷⁸ Y. NINANE, *op. cit.*, p. 46

⁷⁹ C.civ., art 8.9.

⁸⁰ C.civ., art. 8.28.

⁸¹ C.civ., art. 8.29.

⁸² C.civ., art. 8.13.

L'article 8.1 du Code civil définit le commencement de preuve par écrit comme tout écrit émanant de celui à qui on l'oppose et rendant vraisemblable l'acte juridique allégué⁸³. En pratique, les litiges concernant la formation d'un contrat se tranchent souvent sur cette base. Sa portée reste néanmoins limitée : le commencement de preuve par écrit n'établit pas le fait allégué mais ouvre seulement la voie à d'autres modes de preuve⁸⁴. Sans que les parties en aient toujours conscience, elles peuvent se retrouver engagées sans disposer d'aucune trace probante de leur accord.

La question est particulièrement délicate pour les ventes conclues par voie électronique. Un simple échange de courriels ne constitue pas un écrit signé au sens de l'article 8.9 du Code civil, faute de satisfaire aux exigences de la signature électronique telles que définies à l'article 8.1 du Code civil⁸⁵ et au règlement européen eIDAS⁸⁶. Cet échange peut au plus valoir commencement de preuve par l'écrit, à condition qu'il émane de celui à qui on l'oppose et qu'il rende vraisemblable la formation de la vente, ce que le juge apprécie souverainement en fonction des circonstances concrètes de l'espèce. Cette solution, aujourd'hui consolidée, a pourtant fait l'objet d'une longue controverse jurisprudentielle : une partie des juridictions, dont la cour d'appel d'Anvers, avait en effet considéré que la vente immobilière ne pouvait ni se former ni être prouvée par voie électronique, en s'appuyant sur les articles XII.15 et XII.16 du Code de droit économique⁸⁷. La loi du 20 septembre 2018 a finalement mis un terme à cette controverse en assouplissant le régime de l'article XII.16 du Code de droit économique, consacrant ainsi le principe selon lequel un échange de courriels peut rendre possibles tant la formation que la preuve d'une vente immobilière⁸⁸.

Il reste que le commencement de preuve par écrit ne suffit pas à démontrer que la vente a définitivement été formée. Il ouvre seulement la voie à d'autres modes de preuve, par témoignages ou par présomptions, que le juge apprécie souverainement⁸⁹. En pratique, l'issue du litige dépend largement des communications postérieures à l'échange litigieux. Lorsqu'après un SMS d'accord du vendeur, aucune correspondance n'a plus été échangée entre les parties, la jurisprudence a déjà conclu que la preuve de la formation de la vente n'était pas rapportée⁹⁰. À l'inverse, lorsque les parties avaient déjà pris contact avec leurs notaires en vue de la rédaction de l'acte authentique, ou que l'acquéreur avait effectivement pris possession du bien, la vente a été considérée comme formée⁹¹. Tout dépend donc des circonstances. C'est précisément ce qui rend le système imprévisible.

⁸³ C.civ., art. 8.1.

⁸⁴ F. MOURLON BEERNAERT et S. VANLAETHEM, « La prééminence de la preuve écrite », *Obligations. Traité théorique et pratique*, X (dir.), Liège, Kluwer, 2025, p. 122 et 123.

⁸⁵ C.civ., art. 8.1.

⁸⁶ Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE, *J.O.U.E.*, L 257, 28 août 2014, p. 73.

⁸⁷ CDE., art. XII.15 et XII.16 ; B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p. 98.

⁸⁸ Loi du 20 septembre 2018 visant à harmoniser les concepts de signature électronique et de support durable et à lever des obstacles à la conclusion de contrats par voie électronique, *M.B.*, 10 octobre 2018 ; B. KOHL et F. ONCLIN, *op.cit.*, p. 99 à 101.

⁸⁹ Kohl et Onclin, *op. cit.*, p. 101 ; F. MOURLON BEERNAERT et S. VANLAETHEM *op. cit.*, p.116.

⁹⁰ Civ. Fl. orientale, 22 mai 2015, *R.A.B.G.*, p. 264 ; Gand, 26 septembre 2013, *R.W.*, 2014-2015, p. 258.

⁹¹ Liège, 9 mai 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 805 ; Civ. Fl. orientale, 14 mars 2017, *T.B.O.*, 2017, p. 292

TITRE II. LA JURISPRUDENCE FACE AU CONSENSUALISME

Les tensions exposées au titre précédent illustrent les limites du consensualisme appliqué à la vente immobilière. Face au silence du législateur, c'est la jurisprudence qui s'est chargée de les atténuer, au fil des espèces et au prix d'une certaine imprévisibilité. Le présent titre propose d'examiner les critères qu'elle a progressivement dégagés pour déterminer le moment de la formation du contrat.

Chapitre 1. Les arrêts de 2011 et formalisme de fait

Dans deux arrêts prononcés en 2011, la Cour d'appel de Bruxelles a jugé que l'accord sur la chose et le prix ne suffisait pas à parfaire la vente immobilière. Selon elle, le processus contractuel dans ce domaine « *s'effectue généralement en plusieurs phases dans lesquelles les parties définissent les conditions essentielles et substantielles de la convention* »⁹². Dans l'arrêt du 23 juin 2011, la Cour a estimé que l'offre était incomplète faute de contenir les éléments substantiels sur lesquels les parties devaient encore s'accorder, à savoir la signature du compromis, les modalités de paiement, ainsi que la délivrance du bien. Et ce, alors même que cette offre était qualifiée par les parties de « *ferme et définitive* » et « *exempte de toute condition* »⁹³. Dans l'arrêt rendu le 18 novembre 2011, elle adopta le même raisonnement à l'égard d'une convention stipulant expressément que « *pour les parties, il y a vente à partir d'aujourd'hui, et ceci sans conditions suspensives* »⁹⁴.

Ces décisions ont vivement été critiquées en doctrine. On leur a reproché, d'une part, de méconnaître la foi due aux actes en interprétant l'offre « *en contradiction avec les termes de celle-ci* »⁹⁵ et, d'autre part, d'ériger certains éléments en substantiels par nature, tels que la signature d'un compromis ou les modalités de paiement, sans tenir compte de la volonté explicite des parties. En effet, la doctrine classique enseigne qu'un élément ne revêt un caractère substantiel que si son importance a été portée à la connaissance du cocontractant avant ou au moment de la conclusion du contrat⁹⁶. Par ailleurs, il est inexact de considérer que les parties envisagent de subordonner systématiquement la conclusion de la vente à un accord relatif à des éléments autres que la chose et le prix⁹⁷. Reconnaître que la seule prévision d'un compromis futur est suffisante pour considérer l'accord comme incomplet revient à offrir à toute partie de mauvaise foi un moyen opportun de se libérer de ses obligations, au détriment de la sécurité juridique des transactions⁹⁸.

Ces arrêts, consacrant un certain formalisme de fait, sont toutefois isolés. Ils ont néanmoins ouvert un débat que la jurisprudence ultérieure a tenté d'encadrer, sans pour autant parvenir à le résoudre.

⁹² Bruxelles, 18 novembre 2011, *T.B.O.*, 2013, p. 185, note J. CALLEBAUT.

⁹³ Bruxelles, 23 juin 2011, *T.B.O.*, 2013, p. 180, note J. CALLEBAUT.

⁹⁴ Bruxelles, 18 novembre 2011, *T.B.O.*, 2013, liv. 4, p. 185, J. CALLEBAUT.

⁹⁵ J. FONTEYN, *op. cit.*, p. 30.

⁹⁶ B. KOHL ET F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 18 ; J. FONTEYN, *op. cit.*, p. 26 à 33 ; Y. NINANE, *op. cit.*, p. 40 à 46.

⁹⁷ B. KOHL ET F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 18.

⁹⁸ Y. NINANE, *op. cit.*, p. 46.

Chapitre 2. Les critères de formation du contrat dans la jurisprudence

La jurisprudence issue des années 2011 a suscité de vives critiques doctrinales, et celles-ci semblent avoir eu un impact. La jurisprudence récente révèle en effet un courant de résistance à la tendance formaliste, sans que la question ne soit pour autant définitivement résolue. L'application mécanique de l'article 1583 de l'ancien Code civil ne permet pas de résoudre, en pratique, la question de la formation du contrat de vente immobilière. Le juge du fond dispose à cet égard d'un pouvoir d'appréciation souverain : il lui appartient de déterminer, en fonction des circonstances concrètes de l'espèce, si les parties ont entendu subordonner la formation de la vente à certains éléments érigés en substantiels⁹⁹.

Dans un arrêt du 7 octobre 2020, la Cour d'appel d'Anvers a ainsi souligné que bien que l'accord sur la chose et le prix soit en principe suffisant pour conclure le contrat de vente, cette condition n'est pas remplie lorsque les parties, ou l'une d'entre elles, ont accordé un intérêt déterminant à certains éléments accessoires¹⁰⁰. Le contrat ne peut être considéré comme conclu que s'il existe un accord de volontés non seulement sur les éléments objectivement essentiels, mais également sur les éléments subjectivement essentiels¹⁰¹. Dans le même sens, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a précisé, dans un jugement du 4 novembre 2022, que les éléments substantiels s'entendent comme ceux qui revêtent une importance décisive pour l'une des parties et dont celle-ci a informé l'autre partie avant la conclusion du contrat¹⁰². Ces deux juridictions ont en outre rappelé que lorsque les parties ont elles-mêmes qualifié leur convention, le juge ne peut s'en écarter que si cette qualification est inconciliable avec les engagements qui y sont repris¹⁰³.

C'est dans ce contexte que plusieurs critères ont été dégagés par la jurisprudence et par la doctrine afin de guider l'appréciation concrète du magistrat¹⁰⁴.

Section 1. La détermination de l'objet

Avant même de savoir si des éléments substantiels font défaut, encore faut-il que l'offre porte sur une chose suffisamment déterminée ou déterminable. Cette exigence, posée comme condition de validité du contrat par l'article 5.27 du Code civil¹⁰⁵, est précisée par l'article 5.49 : la prestation doit être déterminée ou, à tout le moins, déterminable sans qu'un nouvel accord de volontés des parties soit requis¹⁰⁶. Dans le contexte de la vente immobilière, les délimitations précises d'un terrain, la nature spécifique du bien ainsi que son statut en matière de copropriété sont des éléments sans lesquels la vente immobilière ne peut se

⁹⁹ J. CALLEBAUT, « Actualia inzake de totstandkoming van de verkoop van onroerend goed », *Tendensen Vermogensrecht 2016*, N. Carette et R. Barbaix (dir.), Bruxelles, Intersentia, 2016, p. 107.

¹⁰⁰ Anvers, 7 octobre 2020, *NjW 2022*, liv. 464, p. 504, note J. WAELKENS.

¹⁰¹ Anvers, 7 octobre 2020, *NjW 2022*, liv. 464, p. 504, note J. WAELKENS.

¹⁰² Civ. Bruxelles (NI.), 4 novembre 2022, *TBO 2023*, liv. 3, p. 121.

¹⁰³ Civ. Bruxelles (NI.), 4 novembre 2022, *TBO 2023*, liv. 3, p. 121 ; Anvers, 7 octobre 2020, *NjW 2022*, liv. 464, p. 504, note J. WAELKENS.

¹⁰⁴ J. CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 113 et 125 ; B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 91.

¹⁰⁵ C.civ., art. 5.27, 3°.

¹⁰⁶ C.civ., art 5.49.

former¹⁰⁷. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2023, mais elles s'inscrivent dans la continuité de l'article 1129 de l'ancien Code civil. La jurisprudence rendue avant son entrée en vigueur conserve ainsi toute sa pertinence au regard du droit actuel¹⁰⁸.

La jurisprudence récente révèle que cette condition, d'apparence simple, soulève en pratique de nombreuses difficultés. Par un jugement du 5 décembre 2022, le tribunal de première instance du Brabant wallon a ainsi refusé de reconnaître la valeur d'offre à des propositions qui ne contenaient pas d'éléments objectifs permettant de déterminer avec précision et certitude les limites du terrain, aucun plan n'ayant été joint à l'offre¹⁰⁹. Dans le même sens, le tribunal de l'entreprise de Liège a jugé, dans un jugement du 20 novembre 2024, qu'un bien non précisé comme étant en copropriété n'est ni déterminé ni déterminable, de sorte que la vente ne pouvait être considérée comme parfaite¹¹⁰. Il a en outre relevé que l'absence de communication par l'agent immobilier des informations requises par l'article 3.94 du Code civil contribuait à priver l'offre de sa validité¹¹¹.

À l'inverse, dans un arrêt du 9 mai 2019, la Cour d'appel de Liège a jugé que le contrat pouvait être considéré comme déterminable sur la base d'un contrat de bail existant entre les parties, et ce, même en l'absence d'une description cadastrale précise dans l'offre. Elle a estimé que le contexte des négociations permettait d'identifier le bien de manière certaine en l'espèce¹¹².

Ces décisions mettent en lumière une tension inhérente au régime consensuel. En théorie, l'exigence de détermination de l'objet est distincte de celle relative aux éléments substantiels. En pratique, la frontière entre les deux s'avère parfois poreuse. Les caractéristiques précises du bien ou le statut de copropriété peuvent en effet soit relever de la détermination de l'objet, conditionnant ainsi la validité même de l'offre. Elles peuvent toutefois aussi constituer un élément substantiel que l'une des parties a entendu ériger en condition de formation. Cette porosité appelle à une vigilance particulière lors de la rédaction des offres de vente.

Au fond, la formation de la vente immobilière ne se réduit pas à un simple accord sur la chose et le prix qu'énonce l'article 1583. L'article 7.2.1 de la proposition de loi du 20 février 2025 reconduit pourtant ce principe à droit constant¹¹³.

Section 2. La rencontre des volontés

Au-delà de la détermination de l'objet, la formation du contrat de vente immobilière suppose un véritable concours des volontés, un *consensus*, et non la simple existence de deux

¹⁰⁷ J. CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 110.

¹⁰⁸ Proposition de loi portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil, Doc. parl., ch. Repr., 2020-2021, n° 55, 1806/001, commentaire de l'article 5.49.

¹⁰⁹ Civ. Brabant wallon, 5 décembre 2022, *Res Jur. Imm.*, 2023, liv. 1, p. 58.

¹¹⁰ Trib. Entreprise Liège, 20 novembre 2024, RG A/24/603, *T.APP.-R.C.D.I.* 2025/1, p. 25.

¹¹¹ Trib. Entreprise Liège, 20 novembre 2024, RG A/24/603, *T.APP.-R.C.D.I.* 2025/1, p. 25.

¹¹² Liège, 9 mai 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 805.

¹¹³ Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/001, art 7.2.1.

volontés qui ne se rencontrent pas¹¹⁴. Les parties doivent avoir été conscientes de l'existence de leur accord commun. Cette exigence revêt une importance particulière en matière immobilière, notamment lorsque la vente implique plusieurs vendeurs.

En premier lieu, l'offre doit être ferme et complète. Selon l'article 5.19 du Code civil, elle doit contenir tous les éléments essentiels et substantiels du contrat visé et exprimer la volonté de l'offrant d'être lié en cas d'acceptation¹¹⁵. Ainsi, une offre incomplète, notamment quant au prix, ne saurait former la vente par sa seule acceptation¹¹⁶. La Cour de cassation l'a rappelé dans ses arrêts du 4 octobre 2019 et du 29 mai 2020 : la seule circonstance qu'un prix offert soit supérieur à celui sur lequel le vendeur avait précédemment marqué son accord ne suffit pas à établir son consentement sur ce nouveau montant¹¹⁷. À l'inverse, la Cour d'appel de Liège a jugé, dans son arrêt du 9 mai 2019, qu'une offre ferme et précise, acceptée purement et simplement et dépourvue de conditions suspensives, suffit à parfaire la vente¹¹⁸.

En second lieu, l'acceptation doit être inconditionnelle, sans réserve et conforme à l'offre. Selon l'article 5.20 du Code civil, constitue une acceptation toute déclaration ou tout comportement du destinataire de l'offre qui exprime son accord, sans ajouter, limiter ou modifier les éléments essentiels ou substantiels de l'offre. Toute modification emporte rejet de l'offre initiale et vaut, le cas échéant, nouvelle offre¹¹⁹.

La Cour d'appel de Liège a récemment illustré ce principe dans un arrêt du 2 mars 2026. En l'espèce, un ensemble immobilier appartenant à plusieurs copropriétaires avait fait l'objet de deux offres successives aux conditions différentes, une offre des candidats acquéreurs du 14 janvier 2022, suivie d'une offre émanant des vendeurs le 31 mars 2022. Les appelants réclamaient la passation de l'acte authentique aux conditions essentielles et substantielles de leur propre offre du 14 janvier 2022, « telles qu'adaptées » par celle des vendeurs. Ce faisant, ils n'acceptaient pas purement et simplement l'offre adverse, mais entendaient combiner les termes de deux documents dont les conditions n'étaient pas identiques. La Cour a considéré qu'une telle réponse ne constituait, au mieux, qu'une contre-offre, laquelle n'avait elle-même pas été acceptée par les vendeurs. Selon elle, il n'y avait eu, tout au plus, l'émission parallèle de deux volontés qui ne se rencontraient pas, impropre à former le contrat de vente¹²⁰.

Au-delà des qualités de l'offre et de l'acceptation, se pose la question de la preuve de l'acceptation de l'offre. Selon l'article 5.21 du Code civil, le contrat est formé au moment où l'offrant a eu connaissance, ou a raisonnablement pu avoir connaissance, de l'acceptation¹²¹. Ainsi, en présence de plusieurs vendeurs, chacun doit en avoir eu connaissance, faute de quoi ni l'existence du contrat ni le moment de sa formation ne peuvent être établis¹²².

¹¹⁴ P. WÉRY, «Le processus dynamique de conclusion du contrat », *Droit des obligations*, vol. 1, 3e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 178 .

¹¹⁵ C.civ., art. 5.19 ; P. WÉRY, *op. cit.*, p. 164 et 165.

¹¹⁶ P.-F. VAN DEN DRIESCHE, « La formation des contrats », *Guide de droit immobilier*, X (dir), II.1.3, 2019, p.14.

¹¹⁷ Cass., 4 octobre 2019, *J.L.M.B.*, 2020/17, p. 768 ; Cass. 29 mai 2020, *Amén.*, 2020, liv. 4, 252, concl. KOSTER.

¹¹⁸ Liège, 9 mai 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 805

¹¹⁹ C.civ., art 5.20.

¹²⁰ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹²¹ C.civ., art 1.5 ; C.civ. art 5.21.

¹²² Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

Dans l'arrêt du 2 mars 2026, la Cour d'appel de Liège le rappelle expressément : en matière immobilière, la preuve de l'acceptation de l'offre doit être établie à l'égard de l'ensemble des propriétaires¹²³. En l'espèce, quand bien même l'acceptation alléguée eût eu lieu, rien ne permettait d'établir si et quand chacun des vendeurs avait effectivement pu avoir connaissance de l'acceptation. Dès lors, le moment de formation du contrat ne pouvait être déterminé.

Section 3. L'approbation du projet d'acte

Dès lors que l'objet est déterminé et les volontés rencontrées, il convient de se demander si la vente est définitivement formée ou si des éléments substantiels restent à négocier. La nécessité d'une approbation ultérieure d'un projet d'acte sous seing privé par les parties constitue à cet égard un indice particulièrement révélateur¹²⁴.

Lorsque les parties indiquent que le projet d'acte doit encore être approuvé, c'est qu'une négociation n'est pas terminée et qu'il subsiste des éléments dont l'une d'elle fait dépendre son consentement. La vente n'est ainsi pas encore parfaite. Inversement, lorsque l'offre précise explicitement que son acceptation vaut vente et engage irrévocablement l'acheteur, la signature ultérieure d'un compromis ne constitue plus qu'une modalité d'exécution d'une vente déjà formée¹²⁵.

Ce raisonnement est bien ancré dans la jurisprudence. Dès 2014, la Cour d'appel de Liège avait jugé qu'un document intitulé « promesse de compromis de vente », malgré un accord sur l'objet et le prix, ne valait pas vente. Selon la Cour, des éléments essentiels à la détermination du consentement étaient encore absents. En l'espèce, le compromis ne serait signé qu'une fois le dossier administratif complet et le texte de l'acte approuvé par les deux parties¹²⁶. En érigeant ainsi la rédaction d'un nouvel écrit en condition essentielle, les parties n'avaient conclu qu'un accord de principe, les engageant uniquement à poursuivre les négociations de bonne foi en vue d'aboutir éventuellement à un contrat définitif¹²⁷.

La Cour d'appel de Gand a confirmé cette approche à plusieurs reprises. Dans un arrêt du 20 novembre 2020, elle a considéré que l'acceptation d'une offre d'achat n'impliquait que l'engagement des parties à établir un contrat écrit reprenant toutes les informations obligatoires, soit un simple accord de principe les engageant à poursuivre les négociations de bonne foi, sans obligation de conclure un contrat définitif¹²⁸. Dans le même sens, par un arrêt du 4 juin 2025, elle a jugé qu'une offre signée ne constituait pas une convention de vente contraignante dès lors qu'elle renvoyait expressément à la nécessité de signer un compromis dans un délai de quatorze jours, moyennant le paiement d'un acompte¹²⁹. Ces conditions

¹²³ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹²⁴ J. CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 125.

¹²⁵ J. CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 125 et 126.

¹²⁶ Liège, 24 mars 2014, n° 213/RG/846, *R.G.D.C.* 2017, liv. 3, p. 195

¹²⁷ Liège, 24 mars 2014, n° 213/RG/846, *R.G.D.C.* 2017, liv. 3, p. 195

¹²⁸ Gand, 20 novembre 2020, *T.B.O.* 2021, liv. 1, p. 59

¹²⁹ Gand, 4 juin 2025, n° 2024/AR/620, *Res Jur. Imm.* 2025, liv. 2-3, p. 177.

n'ayant pas été remplies, il ne s'agissait, aux yeux de la Cour, que d'une simple intention de négocier, et non d'une vente parfaite¹³⁰.

La Cour d'appel de Liège a confirmé cette approche dans son arrêt du 2 mars 2026¹³¹. Elle a retenu une série d'indices convergents démontrant que les parties avaient elles-mêmes érigé la signature d'un compromis en condition substantielle de la vente, certains points devant encore être négociés ou précisés avant que la vente ne puisse être considérée comme parfaite¹³².

A l'inverse, certaines décisions retiennent la formation immédiate du contrat de vente lorsque l'offre exprime clairement la volonté de s'engager sans réserve. Ainsi, dans un jugement du 28 octobre 2019, le tribunal de l'entreprise du Hainaut a considéré que la vente était parfaite dès l'acceptation de l'offre. Celle-ci mentionnait expressément que cette acceptation écrite valait vente et engageait l'acheteur de manière irrévocable à signer le compromis aux mêmes conditions¹³³. Dans le même sens, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a jugé, dans un jugement du 29 mars 2019, que le simple renvoi aux conditions usuelles permettait de considérer que les parties n'entendaient plus rien négocier. Aucun élément n'indiquait que les renseignements urbanistiques auraient constitué un élément substantiel. Le refus des acquéreurs de signer le compromis, motivé par leur seul manque de liquidités, engageait dès lors leur responsabilité contractuelle¹³⁴.

Ce critère souligne que la dénomination donnée au document importe moins que son contenu réel. Il s'agit en définitive d'apprécier si le contenu de l'offre témoigne d'une volonté de s'engager de manière définitive ou s'il laisse subsister des éléments dont l'une des parties entend encore faire dépendre son consentement. Cette appréciation, nécessairement fondée sur les circonstances propres à chaque espèce, explique en partie la persistance du contentieux en matière de formation de la vente immobilière. Elle souligne aussi l'importance, pour les parties, de formuler leur offre avec précision.

Section 4. Le choix des termes

En outre, le choix des termes et des temps verbaux employés par les parties constitue un indice pertinent pour apprécier si celles-ci entendaient se lier de manière définitive¹³⁵. L'usage du conditionnel ou du futur simple tend à révéler que les conditions de l'acte restent substantielles pour au moins une partie, tandis qu'une rédaction au présent traduit en principe une volonté de s'engager immédiatement¹³⁶.

La Cour d'appel de Liège en a offert une première illustration dans son arrêt du 24 mars 2014. En l'espèce, le document litigieux stipulait au futur simple que la vente « sera » faite, ce

¹³⁰ Gand, 4 juin 2025, n° 2024/AR/620, *Res Jur. Imm.* 2025, liv. 2-3, p. 177.

¹³¹ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹³² Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹³³ Trib. entr. Hainaut, 28 octobre 2019, RG n° 18/1768/A, *R.G.D.C.* 2022, p. 455.

¹³⁴ Civ. Bruxelles (9e ch.), 29 mars 2019, *J.L.M.B.* 2020, liv. 17, p. 805.

¹³⁵ J. CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 125.

¹³⁶ J. CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 125

que la Cour a interprété comme révélant l'absence de volonté de se lier immédiatement¹³⁷. Dans son arrêt du 2 mars 2026, elle a tenu le même raisonnement¹³⁸. D'une part, le document signé par la venderesse principale concluait que les conditions acceptées « *devront être traduites dans un compromis notarié* ». D'autre part, l'agence immobilière avait confirmé aux acquéreurs que leur accord existait « *mais que cette vente ne serait conclue que lors de la signature du compromis* ». Enfin, le notaire des vendeurs avait écrit à son confrère qu'« *il semble qu'un accord ait été trouvé* », formulation dont il expliquera lui-même qu'elle tenait précisément à l'absence de contresignature par les vendeurs. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la Cour a conclu que les parties n'avaient pas l'intention de s'engager définitivement et souhaitaient seulement convenir d'un accord de principe¹³⁹.

Cet indice n'est toutefois pas une règle générale. Pris isolément, il ne saurait être déterminant : le juge doit toujours replacer le choix des termes et des temps verbaux employés dans le contexte factuel de l'espèce¹⁴⁰.

Section 5. Le comportement des parties

Le comportement adopté par les parties après l'échange des consentements constitue un indice complémentaire permettant d'apprécier si elles se considéraient ou non comme définitivement liées¹⁴¹. Le maintien du bien en vente sur un site immobilier, l'omission de procéder à l'enregistrement de la convention dans les délais légaux ou l'abstention de s'acquitter des droits d'enregistrement sont autant de comportements incompatibles avec la conviction d'avoir définitivement contracté¹⁴².

La Cour d'appel de Liège a illustré l'aspect positif de ce critère dans son arrêt du 9 mai 2019. Elle a retenu que l'email d'acceptation stipulait que les parties mettraient tout en œuvre pour acter la vente et que les loyers resteraient dus jusqu'à la passation de l'acte authentique, autant d'éléments révélant que les deux parties se considéraient comme liées par une vente déjà formée¹⁴³.

L'arrêt du 2 mars 2026 illustre la même logique, dans sa version négative¹⁴⁴. La Cour y relève que les acquéreurs n'avaient à aucun moment invoqué l'existence d'une vente parfaite avant leur mise en demeure du 16 août 2022, soit postérieurement à la rupture des négociations. Ils avaient au contraire sollicité un projet de compromis sans jamais se comporter en acheteurs se sachant liés. Aucun acompte n'avait été versé, aucun enregistrement n'avait été opéré. Les notaires des deux parties correspondaient quant à eux comme si la vente restait à conclure. L'ensemble de ces comportements était, aux yeux de la Cour, incompatible avec la conviction d'avoir définitivement contracté¹⁴⁵.

¹³⁷ Liège, 24 mars 2014, n° 213/RG/846, *R.G.D.C.* 2017, liv. 3, p. 195

¹³⁸ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹³⁹ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹⁴⁰ J. CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 125

¹⁴¹ B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 90 et 91 ; J. CALLEBAUT, *op. cit.* p. 125.

¹⁴² B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, pp. 90 et 91.

¹⁴³ Liège, 9 mai 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 805.

¹⁴⁴ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹⁴⁵ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

Section 6. La complexité de l'opération

Les indices dégagés précédemment ne jouent pas tous le même rôle selon les circonstances. Leur poids varie en fonction de la nature de l'opération envisagée.

La Cour d'appel de Liège en offre une illustration parlante dans son arrêt du 2 mars 2026. En l'espèce, l'opération présentait une réelle complexité : elle portait sur un ensemble immobilier diversifié, impliquant plusieurs propriétaires aux droits démembrés, une partie du bien cédée immédiatement, une autre faisant l'objet d'un engagement d'achat différé, et des parcelles affectées d'un bail à ferme¹⁴⁶. Dans ce contexte, les seules conditions mentionnées dans le document des vendeurs n'étaient pas suffisantes à former la vente, les parties devant encore poursuivre les négociations pour aboutir à la signature du compromis¹⁴⁷.

Il ressort de cet arrêt que la complexité de l'opération constitue en elle-même un facteur d'appréciation, indépendamment de toute stipulation expresse des parties. Plus la vente est complexe, plus le juge se montrera exigeant avant de la considérer parfaite au stade de l'échange des consentements sur la chose et le prix. Des éléments qui eussent sans doute suffi dans une vente simple peuvent ainsi révéler, dans ce contexte, que certains points restaient encore à négocier. Ce phénomène découle de la structure même de l'opération, sans qu'une stipulation expresse des parties soit pour autant nécessaire.

Chapitre 3. Portée et limites des critères dégagés

Les critères énoncés au chapitre précédent témoignent d'un véritable effort de la jurisprudence pour répondre aux difficultés que soulève l'application du consensualisme à la vente immobilière, sans en remettre en cause le principe. En reconstituant la volonté réelle des parties à partir d'indices factuels, elle a cherché à éviter deux écueils. D'une part, celui des arrêts de 2011, qui érigeaient certains éléments en substantiels par nature, indépendamment de toute volonté exprimée par les parties. D'autre part, celui d'une application purement mécanique de l'article 1583 de l'ancien Code civil, qui aurait conduit à reconnaître des ventes là où les parties n'entendaient pas encore se lier définitivement.

Cette démarche ne constitue pas pour autant une règle. C'est une méthode : celle de l'appréciation souveraine, conduite après coup, à partir d'éléments dont les parties ne mesuraient pas nécessairement la portée au moment où elles agissaient. La détermination de l'objet, la rencontre des volontés, la fermeté de l'offre, l'approbation du projet d'acte, le choix des termes employés ou le comportement postérieur à l'échange des consentements sont des indices utiles. Toutefois, leur portée n'est révélée qu'une fois le litige survenu. Aucun d'eux ne permet aux parties d'anticiper, avec une certitude raisonnable, la qualification qui sera donnée à leur accord.

Cette limitation est inhérente à la nature même de l'exercice jurisprudentiel. Le juge statue sur un cas, à partir de circonstances particulières, et son appréciation est souveraine. Les critères dégagés ne lient pas les juridictions futures. Une juridiction saisie demain peut

¹⁴⁶ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹⁴⁷ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

peser les indices autrement. Elle pourrait par exemple accorder plus de poids à la complexité de l'opération qu'au choix des termes dans les clauses, ou retenir une qualification différente sur des faits pourtant similaires. Il y a convergence, mais elle est fragile. Ce que la doctrine peut systématiser, le juge peut toujours nuancer.

Par ailleurs, ces critères restent largement méconnus de la grande majorité des particuliers. Comme l'atteste Maître A. Nottet, des parties imaginent régulièrement qu'elles ne sont pas encore engagées faute d'avoir signé un compromis en bonne et due forme, alors même qu'une offre acceptée suffit en principe à former la vente¹⁴⁸. En pratique, ce sont les praticiens qui pallient cette lacune, en s'assurant que les offres définissent avec précision le moment de formation du contrat. C'est une compensation précieuse, mais fragile. Elle dépend de la présence d'un professionnel averti, de la qualité de son travail et de la vigilance des parties. Dans les échanges informels entre particuliers, le risque demeure entier. C'est le praticien qui compense ce que le droit ne garantit pas.

Le maintien du consensualisme dans le Livre 7, confirmé par la proposition de loi du 20 février 2025, ne répond pas davantage à ces difficultés. La réforme reconduit le principe à droit constant, sans se prononcer sur la zone grise qui précède la signature d'un compromis. Le législateur aurait pu saisir l'occasion, même sans créer un régime spécifique à la vente immobilière, ne serait-ce qu'en posant quelques repères sur le moment de la formation du contrat¹⁴⁹. Les praticiens, confrontés quotidiennement à ces incertitudes, l'auraient sans doute apprécié¹⁵⁰.

Ce constat invite à regarder au-delà du droit belge. D'autres systèmes juridiques ont dû faire face aux mêmes tensions et ont choisi d'y répondre différemment. La France partage le même principe consensualiste mais voit le débat de la solennisation s'intensifier¹⁵¹. L'Allemagne a fait un choix radicalement opposé, en soumettant la formation du contrat à un formalisme intégral. Les Pays-Bas ont emprunté une voie intermédiaire, plus ciblée. C'est en confrontant ces modèles que l'on peut véritablement s'interroger sur les choix que le droit belge devrait envisager.

¹⁴⁸ Entretien avec Maître A. Nottet, notaire à Liège, le 2 avril 2026.

¹⁴⁹ E. VAN DEN HAUTE et F. WIAME, "Consensualisme, lésion énorme et pratique", *Les fiches-infos du Centre de droit privé*, fiche n° 5, ULB, 6 mai 2025, disponible sur <https://droit-prive.ulb.be/>.

¹⁵⁰ E. VAN DEN HAUTE et F. WIAME, *ibidem*.

¹⁵¹ O. VALARD, L. PASQUIER-MIGNOT et R. ILLHÉ, « Vers une solennisation de la vente d'immeuble ? », *JCP N*, n°1, disponible sur <https://victoires-notaires-paris.notaires.fr/>, 7 janvier 2022, n° 1006.

TITRE III. PERSPECTIVES COMPAREES ET *DE LEGE FERENDA*

Chapitre 1. Le droit comparé : entre consensualisme et formalisme

Section 1. La France

Le droit français et le droit belge partagent le même postulat fondateur. Aux termes de l'article 1583 du Code civil français, la vente est parfaite entre les parties dès que l'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé¹⁵². Ce texte est identique à l'ancien article 1583 belge : il établit le caractère consensuel du contrat de vente et le transfert de propriété *solo consensu*. Ce principe n'a pas été remis en question par l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations¹⁵³. Elle l'a au contraire renforcé, en affirmant à l'article 1172 du Code civil que les contrats sont par principe consensuels¹⁵⁴, et en confirmant à l'article 1196 le transfert de propriété dès la formation du contrat¹⁵⁵.

Toutefois, en droit français, le consensualisme appliqué à la vente immobilière fait l'objet d'une critique doctrinale explicite. À l'occasion du 118e congrès des notaires français, plusieurs praticiens ont relevé que son application à la vente immobilière avait de quoi surprendre¹⁵⁶. Selon eux, les parties maîtrisent mal un processus dont la simplicité apparente est trompeuse et dont les conséquences peuvent être lourdes. Ce principe se heurte par ailleurs à une incohérence flagrante avec la pratique avant-contrats¹⁵⁷. La pratique française est en effet dominée par le recours à l'avant-contrat, promesse unilatérale de vente ou compromis, qui constitue une étape quasi-systématique avant la signature de l'acte authentique. Cette réalité soulève une difficulté que la doctrine n'a pas manqué de relever. Si la vente est déjà parfaite dès l'accord sur la chose et le prix, comment justifier qu'une option soit encore consentie à l'acquéreur par une promesse unilatérale ? La situation n'est pas moins paradoxale s'agissant du compromis : un contrat déjà formé se trouve suivi d'une promesse synallagmatique, à laquelle succède encore un acte authentique destiné à être publié au fichier immobilier, ce que la doctrine française qualifie de non-sens juridique¹⁵⁸. Ces difficultés reflètent l'embarras des praticiens français face à des accords informels et incomplets, qui restent pourtant contraignants.

Face à ces tensions, une partie de la doctrine notariale française appelle à une « resolennisation » de la vente immobilière, en proposant d'exiger un écrit *ad validitatem*, voire un acte authentique, pour la formation du contrat¹⁵⁹. La situation française est, à cet

¹⁵² C.civ. fr., art. 1593.

¹⁵³ Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations (France), *J.O.*, 11 février 2016.

¹⁵⁴ C.civ. fr., art. 1172.

¹⁵⁵ C.civ. fr., art. 1196.

¹⁵⁶ O. VALARD, L. PASQUIER-MIGNOT et R. ILLHÉ, « Vers une solennisation de la vente d'immeuble ? », *JCP N*, n°1, disponible sur <https://victoires-notaires-paris.notaires.fr/>, 7 janvier 2022, n° 1006.

¹⁵⁷ O. VALARD, L. PASQUIER-MIGNOT et R. ILLHÉ, *ibidem*.

¹⁵⁸ O. VALARD, L. PASQUIER-MIGNOT et R. ILLHÉ, *ibidem*.

¹⁵⁹ O. VALARD, L. PASQUIER-MIGNOT et R. ILLHÉ, *ibidem*.

égard, éclairante. Dans un système juridique qui partage avec la Belgique le même héritage napoléonien et le même attachement au *solo consensu*, le consensualisme appliqué à la vente immobilière est aujourd'hui explicitement contesté par la pratique et par une partie de la doctrine, sans que le législateur n'ait pour autant franchi le pas de la réforme.

Section 2. L'Allemagne

Le droit allemand est l'antithèse du modèle consensualiste belge. Le contrat de vente y est décomposé en deux temps. Les parties concluent d'abord un acte d'obligation, le *Verpflichtungsgeschäft*, par lequel elles s'engagent à transférer et à acquérir la propriété. Elles concluent ensuite un acte de disposition, le *Verfügungsgeschäft*, par lequel le transfert s'opère effectivement. Autrement dit, le contrat de vente immobilière ne transfère pas la propriété : il crée seulement l'obligation de la transférer¹⁶⁰.

Le formalisme opère aux deux stades. D'abord, au stade du *Verpflichtungsgeschäft*, l'alinéa premier du § 311b du Bürgerliches Gesetzbuch soumet tout contrat portant sur le transfert d'un immeuble à la forme notariée authentique à peine de nullité absolue¹⁶¹. L'acte notarié est donc une condition de validité du contrat lui-même, et non une simple exigence de preuve ou d'opposabilité. Ensuite, au stade du *Verfügungsgeschäft*, le transfert de propriété requiert deux éléments cumulatifs : l'accord réel des parties reçu devant notaire quant au transfert de la propriété¹⁶², l'*Auflassung*, et l'inscription au *Grundbuch*, elle aussi constitutive du transfert¹⁶³. Le transfert de propriété est en définitive le résultat d'un processus en trois étapes : le contrat notarié par lequel les parties s'engagent à vendre et à acquérir, l'*Auflassung* par laquelle elles consentent au transfert effectif du droit réel, et l'inscription au *Grundbuch*, sans laquelle la propriété ne se transfère pas.

En droit allemand, la sécurité prime sur la simplicité. Contrairement aux droits belge et français, qui font confiance au seul consentement, le droit allemand organise un processus progressif et formaliste qui ne laisse aucune place à l'incertitude, ni sur le moment de la formation du contrat, ni sur celui du transfert de propriété. C'est une conception profondément différente du contrat de vente immobilière : la protection des parties et la sécurité des transactions y justifient l'intervention du notaire à chaque stade, ainsi que le rôle constitutif de l'inscription au *Grundbuch*, le registre foncier.

Section 3. Les Pays-Bas

Le droit néerlandais occupe une position intermédiaire entre le consensualisme belge et le formalisme allemand. Le transfert de propriété est retardé après la signature et l'enregistrement d'un acte translatif, mais le législateur néerlandais a opté pour une approche

¹⁶⁰ J. DUBARRY, « Le transfert conventionnel de propriété, Essai sur le mécanisme translatif à la lumière des droits français et allemand », Paris, *LGDJ*, 2014, p. 370 et s.

¹⁶¹ BGB, §311b al.1.

¹⁶² BGB, §925.

¹⁶³ BGB, §873.

plus ciblée. Plutôt que d'imposer un formalisme intégral, il a introduit depuis 2003 un formalisme protecteur, limité aux seuls acquéreurs consommateurs¹⁶⁴.

L'article 7:2 du *Burgerlijk Wetboek* impose que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, lorsque l'acquéreur est un particulier, soit conclue par écrit¹⁶⁵. L'écrit est donc une condition de validité du contrat et non une simple exigence de preuve. Il suffit d'un acte sous seing privé, un acte notarié n'étant pas requis à ce stade. Ce formalisme est accompagné d'un délai de réflexion de trois jours, appelé *bedenktijd*, à compter de la remise d'un exemplaire signé du contrat¹⁶⁶. Pendant ce délai, l'acquéreur peut se rétracter sans motif ni indemnité. Cette protection est d'ordre public : il ne peut pas y renoncer à l'avance¹⁶⁷.

Le transfert de propriété requiert quant à lui un acte authentique notarié, suivi de son inscription au *Kadaster*, le registre foncier néerlandais¹⁶⁸. Sans cette inscription, la propriété ne se transfère pas.

Sans remettre en cause la liberté contractuelle, le droit néerlandais introduit un formalisme ciblé pour protéger l'acquéreur particulier. C'est une voie intermédiaire, plus souple que le modèle allemand, mais plus protectrice que le modèle belge.

Chapitre 2. Le maintien du consensualisme dans le Livre 7, un choix justifié ?

Le droit comparé révèle que le consensualisme appliqué à la vente immobilière n'est pas une évidence partagée par tous les systèmes juridiques voisins. Il convient dès lors de s'interroger sur le bien-fondé du choix du législateur belge. Nous examinerons d'abord les arguments en sa faveur, avant d'en mesurer les limites et de proposer une voie alternative.

Section 1. Les arguments en faveur du maintien du consensualisme

Le maintien du consensualisme continue d'être défendu par une partie de la doctrine. Trois arguments plaident en sa faveur.

Le premier est d'ordre symbolique. Comme le souligne Maître A. Nottet, préserver l'idée selon laquelle la parole engage et que le simple échange des consentements suffit à lier les parties constitue un message important¹⁶⁹. Le consensualisme responsabilise les parties : celui qui donne son accord sait, ou devrait savoir, qu'il est lié dès la rencontre des volontés. Imposer un formalisme *ad validitatem* risquerait de brouiller ce message et de réduire le consentement des parties à un simple prélude, vidé de sa force obligatoire propre.

Le deuxième argument est d'ordre pratique. Dans la grande majorité des cas, les ventes immobilières sont encadrées par des professionnels, notaires et agents immobiliers, qui compensent les lacunes théoriques du système. Comme le souligne Maître A. Nottet, le

¹⁶⁴ W.H. VAN HEUVEL, « Vragen bij de bedenktijd van artikel 7:2 BW », *W.P.N.R.*, n° 6722, disponible sur <https://notarieleestichting.nl/>, 15 septembre 2007.

¹⁶⁵ BW., art. 7:2 al.1.

¹⁶⁶ BW., art. 7:2 al.2 ; W.H. VAN HEUVEL, *op. cit.*

¹⁶⁷ BW., art. 7:2 al.4.

¹⁶⁸ BW., art. 3:89.

¹⁶⁹ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, le 2 avril 2026.

notaire est souvent consulté en amont de la transaction, ce qui lui permet d'exercer pleinement son devoir de conseil, de remettre un modèle d'offre bien rédigé et d'informer les parties sur la portée de leur engagement¹⁷⁰. Dans la plupart des dossiers, les parties savent ainsi qu'une offre acceptée les lie, et les actes sont rédigés de manière à prévenir les ambiguïtés que le consensualisme pourrait laisser subsister¹⁷¹. C'est en ce sens que J. Fonteyn invite à faire confiance aux praticiens pour informer les citoyens et les amener à ne s'engager qu'avec discernement¹⁷². Réformer pour des cas isolés risquerait d'être disproportionné au regard des bouleversements qu'une telle réforme engendrerait dans la pratique¹⁷³.

Le troisième argument touche au risque d'insécurité qu'engendrerait une période intermédiaire entre l'accord des parties et la formation du contrat. Maître A. Nottet le souligne : si la vente ne se formait qu'au moment de la signature d'un acte, les parties seraient tentées d'invoquer l'absence de cet acte pour revenir sur leur engagement¹⁷⁴. Dans le même sens, J. Fonteyn relève que le caractère ponctuel de la formation du contrat correspond à la réalité vécue par les parties elles-mêmes, qui savent qu'à partir d'un moment déterminé elles sont liées, et c'est précisément cette certitude qui rend le système à la fois commode et responsabilisant¹⁷⁵. Il soulève par ailleurs une difficulté pratique : à partir de quel moment le vendeur devrait-il considérer qu'il ne peut plus recevoir d'autres offres ?

Selon J. Fonteyn, un écrit *ad validitatem* n'améliorerait rien : l'incertitude subsisterait, la violation de l'obligation de négocier de bonne foi restant difficile à établir¹⁷⁶. Ajouter une étape supplémentaire ne ferait que ralentir les transactions. Selon lui, le contrat a précisément pour fonction de créer de la confiance, et faire de la vente un contrat solennel risquerait au contraire d'introduire davantage d'incertitude¹⁷⁷.

Section 2. Vers une solennisation de la vente immobilière ?

Ces arguments, aussi sérieux soient-ils, ne répondent pas à toutes les difficultés que le consensualisme génère en matière immobilière. La question n'est d'ailleurs pas nouvelle. De 1991 à 2009, de nombreuses propositions de loi ont cherché à solenniser la vente immobilière, sans jamais aboutir¹⁷⁸. Elles partaient toutes d'un même constat : les compromis étaient trop souvent rédigés et signés à la hâte, sans intervention notariale, sans vérification préalable des

¹⁷⁰ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, le 2 avril 2026.

¹⁷¹ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, le 2 avril 2026.

¹⁷² J.FONTÉYN, *op. cit.*, p. 34.

¹⁷³ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, le 2 avril 2026.

¹⁷⁴ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, le 2 avril 2026.

¹⁷⁵ J.FONTÉYN, *op. cit.*, p. 34.

¹⁷⁶ J.FONTÉYN, *op. cit.*, p. 33 et 34.

¹⁷⁷ J.FONTÉYN, *op. cit.*, p. 34.

¹⁷⁸ Proposition de loi modifiant l'article 1584 du Code civil et prévoyant une condition suspensive obligatoire lors d'une convention de vente d'un bien immeuble, *Doc. parl.*, ch. Repr., 2008-2009 ; Proposition de loi insérant un article 1584bis dans le Code civil concernant la convention de vente d'une habitation, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2003-2004 ; Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil, *Doc. Parl.*, Sén., 1995-1996, n°1-175/1 (Proposition MILQUET) ; Proposition de loi relative à la vente d'immeuble, *Doc. Parl.*, ch. Rep., 1992-1993, n°822/1 (proposition DE CLIPPELE, DUQUESNE, GOL ET MICHEL) ; Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583, 1589 du Code civil, *Doc. Parl.*, Sén., 1991-1992, n°183-1 (proposition CEREXHE).

capacités des parties, de la régularité du titre ou de la situation urbanistique et hypothécaire du bien¹⁷⁹. Ces tentatives ont échoué. Les difficultés qu'elles entendaient résoudre, elles, demeurent entières.

La première difficulté est d'ordre structurel : elle tient à une contradiction interne au système. Comme exposé précédemment, la pratique contractuelle met en évidence un écart considérable entre le principe consensualiste et la réalité des transactions immobilières¹⁸⁰. Dès l'accord sur la chose et le prix, la vente est parfaitement formée et la propriété transférée. Pourtant, l'offre et l'acceptation permettent rarement d'effectuer l'ensemble des démarches nécessaires à la passation de l'acte authentique : un financement doit être obtenu, la situation urbanistique et hypothécaire du bien vérifiée, les obligations en matière de gestion des sols respectées, et la capacité des parties à s'engager valablement contrôlée¹⁸¹. Les parties concluent alors un compromis de vente, alors même que la vente est déjà juridiquement parfaite depuis l'offre acceptée.

Le paradoxe est flagrant : les parties agissent comme si leur accord n'avait pas encore produit ses effets, alors que le droit en dispose autrement. Cette critique, formulée par la doctrine française, est pleinement transposable en droit belge, les deux systèmes reposant sur des dispositions identiques¹⁸². En vertu de l'article 1589 de l'ancien Code civil, la promesse de vente vaut vente dès lors qu'il y a consentement réciproque sur la chose et le prix¹⁸³. Le compromis ne ferait alors que formaliser un accord déjà parfait par l'échange des consentements. Comment comprendre, dès lors, que l'on insère des clauses reportant le transfert de la propriété et des risques à la réalisation de l'acte authentique alors que ces effets s'étaient déjà produits de plein droit dès l'échange des consentements ? Ces clauses dérogent contractuellement à des effets déjà nés. Si les parties et les praticiens corrigent ainsi ces effets, c'est précisément parce que ces effets ne correspondent pas à la réalité de la transaction.

Il serait sans doute plus cohérent que le législateur consacre ce que la pratique impose depuis des années, de sorte qu'il n'y a plus besoin de clauses dérogatoires dans chaque contrat. Ce ne serait pas une révolution, mais un alignement du droit sur la pratique.

La deuxième difficulté concerne la protection de l'acquéreur. L'immeuble n'est pas un bien ordinaire du commerce : une vente immobilière représente souvent l'engagement patrimonial le plus important de la vie d'un particulier, aux conséquences économiques, fiscales et familiales considérables. Or, le consensualisme lie l'acquéreur avant même qu'il ait pu bénéficier de toutes les informations que la rédaction d'un compromis aurait pu lui apporter. Imaginons qu'après l'acceptation de l'offre mais avant la signature du compromis, l'acquéreur découvre une servitude non apparente et non déclarée ou une irrégularité urbanistique que le vendeur aurait pu porter à sa connaissance. Il est déjà lié, alors que des éléments déterminants pour son consentement ne lui ont pas encore été communiqués.

¹⁷⁹ D. MICHIELS et R. STIERS, *op.cit.*, pp. 522-523 ; Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil, *Doc. Parl., Sén., sess.ord. 1995-1996*, n°1-175/1 (Proposition Milquet).

¹⁸⁰ Voy. *supra*, Titre I, Chapitre 3, Section 2.

¹⁸¹ O. Valard, L. Pasquier-Mignot et R. Illhé, *op. cit.*, p.5.

¹⁸² Voy. *supra*, Titre III, Chapitre 1, Section 1.

¹⁸³ Anc. C. civ., art 1589.

Des recours existent certes. Le vendeur est notamment tenu de la garantie d'éviction pour tout trouble de droit antérieur à la vente¹⁸⁴ et de la garantie à raison des défauts de la chose vendue¹⁸⁵. Les irrégularités urbanistiques peuvent également, selon les circonstances, donner lieu à une action en nullité relative¹⁸⁶. Il s'agit toutefois d'actions correctrices, non préventives : le contrat est déjà formé. L'acquéreur aurait sans doute voulu éviter cette procédure contentieuse s'il avait disposé de ces informations avant de s'engager.

Cette préoccupation ne se limite d'ailleurs pas à l'acquéreur. La complexité de la vente immobilière impose d'assurer une protection renforcée à l'ensemble des parties, y compris au vendeur lui-même¹⁸⁷. Plus les obligations d'information pesant sur ce dernier se multiplient, plus le décalage s'accroît. Le consensualisme autorise une rapidité que la réalité de la transaction ne permet pas toujours d'assumer.

La troisième difficulté découle directement des deux premières. L'incertitude sur le moment de la formation du contrat ne trouve pas de réponse dans le droit positif¹⁸⁸. Les critères dégagés par la jurisprudence atténuent le problème sans le résoudre : ils offrent une méthode d'appréciation rétrospective, non une règle que les parties peuvent anticiper au moment où elles s'engagent. Ce que le juge reconstruit après coup à partir d'indices factuels, les parties ne peuvent pas le prévoir lorsqu'elles négocient. Une telle imprévisibilité se concilie mal avec les exigences de sécurité qu'implique une transaction de cette envergure. C'est dans ce sens que B. Kohl et F. Onclin plaident pour la consécration d'un principe selon lequel la vente immobilière ne serait considérée comme définitivement formée qu'à compter de la signature d'un écrit sous seing privé¹⁸⁹.

En outre, l'argument de J. Fonteyn selon lequel un écrit *ad validitatem* n'améliorerait rien, l'incertitude précontractuelle restant difficile à encadrer, mérite d'être nuancé au regard du droit positif. Depuis l'entrée en vigueur du Livre 5, l'article 5.17 du Code civil encadre expressément la rupture fautive des pourparlers et en fixe le régime¹⁹⁰. En cas de rupture fautive, la partie lésée peut obtenir réparation de la perte subie. Lorsque les négociations ont été menées de façon à laisser croire légitimement à une partie que le contrat serait conclu, la réparation peut s'étendre à la perte des avantages nets attendus du contrat non conclu. La période précontractuelle est désormais expressément encadrée, ce qui prive cet argument d'une partie de sa force. Un tel écrit permettrait ainsi à la fois de renforcer la protection du consentement exprimé et d'attirer l'attention de l'acquéreur sur la portée réelle de son engagement¹⁹¹.

Ces difficultés appellent une réponse nuancée. L'application stricte du consensualisme laisse subsister les incertitudes exposées ci-dessus. Cependant, une solennisation totale, subordonnant la validité de la vente à l'intervention notariale, ne paraît pas davantage

¹⁸⁴ Anc. C. civ., art 1626 et 1638.

¹⁸⁵ Anc. C. civ., art 1641 et 1644.

¹⁸⁶ Voy. *supra*, Titre I, Chapitre 1, Section 3.

¹⁸⁷ B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 94.

¹⁸⁸ Voy. *supra*, Titre I, Chapitre 3, Section 1 et Titre II, Chapitre 3

¹⁸⁹ B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 94.

¹⁹⁰ C. civ., art. 5.17.

¹⁹¹ B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 94.

satisfaisante. Elle alourdirait considérablement la pratique sans nécessairement résoudre le problème de la période intermédiaire, et se heurterait aux arguments pratiques déjà soulevés. La voie intermédiaire s'impose : subordonner la formation définitive de la vente immobilière à la rédaction d'un écrit *ad validitatem*, sans aller jusqu'à exiger l'intervention notariale.

Section 3. Proposition d'une voie intermédiaire : l'écrit *ad validitatem*

L'incertitude entourant le moment de formation de la vente immobilière est la conséquence directe du maintien du consensualisme dans un domaine où la pratique contractuelle s'est considérablement complexifiée. Les critères dégagés par la jurisprudence atténuent le problème sans le résoudre. Ils offrent au juge une méthode d'appréciation *a posteriori*, sur la base d'indices tirés des circonstances de l'espèce, non une règle que les parties peuvent anticiper au moment où elles négocient. L'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 2 mars 2026 en est une illustration parlante. Ce n'est qu'à l'issue de la procédure judiciaire, après examen des échanges de courriels, des termes employés, du comportement des notaires et de la complexité de l'opération, que la Cour a pu conclure que la vente n'était pas formée¹⁹². Or, au stade des négociations, les parties ne disposent pas des éléments que le juge assemblera après coup. Elles s'engagent parfois sans savoir si leur accord vaudra vente. Une telle imprévisibilité se concilie mal avec l'importance patrimoniale que représente la vente immobilière pour un particulier.

Dans ce contexte, le modèle néerlandais offre une piste intéressante. Comme exposé au chapitre précédent, l'article 7:2 du *Burgerlijk Wetboek* subordonne la formation de la vente immobilière conclue avec un acquéreur particulier à la rédaction d'un écrit sous seing privé¹⁹³. Il montre que le principe de consensualisme peut être tempéré, sans que cela n'impose un formalisme aussi contraignant que le modèle allemand. Comme le relève l'exposé des motifs du projet de loi ayant conduit à l'introduction de cet article, l'exigence d'un écrit permet d'établir avec certitude si, et le cas échéant à quel moment, les parties sont parvenues à un accord, tout en offrant à l'acquéreur la possibilité de soumettre le document à un expert avant de s'engager définitivement¹⁹⁴.

Un écrit *ad validitatem* permettrait d'abord de clarifier le moment de formation du contrat. Tant que l'écrit n'est pas établi, les négociations demeurent au stade précontractuel. La question ne porterait plus sur l'existence même de la vente, mais sur l'éventuelle responsabilité encourue durant les pourparlers, terrain désormais balisé par l'article 5.17 du Code civil. Il s'agit déjà d'un progrès considérable en termes de prévisibilité.

Cette réforme présenterait également un intérêt réel en matière de protection du consentement. En effet, la vente immobilière n'est plus ce qu'elle était au moment où l'article 1583 a été rédigé. Elle suppose désormais la réunion préalable d'un ensemble croissant

¹⁹² Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

¹⁹³ BW., art. 7:2.

¹⁹⁴ *Kamerstukken II*, 1992/93, 23 095, nr. 3, p. 4 (Memorie van Toelichting) : "Dit vormvoorschrift ter zake van het sluiten van de overeenkomst heeft als voordelen dat eenduidigheid bestaat over de vraag of, en zo ja wanneer, wilsovereenstemming tussen partijen bestaat en dat de koper een schriftelijk stuk in handen heeft om aan de eventueel door hem in te schakelen deskundige voor te leggen."

d'informations techniques, urbanistiques, environnementales et administratives, dont certaines conditionnent directement la décision d'acquérir. La multiplication de ces obligations, qu'il s'agisse de l'attestation du sol¹⁹⁵, de la situation urbanistique¹⁹⁶, de la performance énergétique¹⁹⁷ ou de l'état de la copropriété¹⁹⁸, crée un décalage avec le consensualisme. Plus les informations requises sont nombreuses, moins le seul échange des consentements suffit à garantir un consentement éclairé. L'écrit *ad validitatem* donnerait au consentement le temps de se former, ce que le consensualisme, dans sa version actuelle, ne garantit plus.

Cette solution permettrait également de répondre au paradoxe que la pratique notariale met en évidence. Alors même que la vente est réputée parfaite dès l'échange des consentements, les compromis reportent quasi-systématiquement le transfert de propriété, le transfert des risques et l'exigibilité de certaines obligations à la passation de l'acte authentique. Ce faisant, les praticiens corrigent, par voie contractuelle, des effets que le droit attache pourtant immédiatement à la formation du contrat. Comme le confirme Maître A. Nottet¹⁹⁹, cette pratique est si constante qu'elle en est devenue la norme. Si les parties et leurs conseils dérogent systématiquement aux effets du consensualisme, c'est précisément parce que ces effets ne correspondent pas à la réalité de la transaction. Il serait donc plus cohérent que le législateur consacre ce que la pratique impose depuis des années, plutôt que de laisser chaque contrat combler les lacunes d'un principe inadapté.

Cette proposition rejoint celle de B. Kohl et F. Onclin, qui plaident pour la consécration d'un principe selon lequel la vente immobilière ne serait définitivement formée qu'à partir de la conclusion d'un écrit sous seing privé²⁰⁰. Un tel écrit permettrait à la fois de renforcer la protection du consentement exprimé et d'attirer l'attention de l'acquéreur sur la portée réelle de son engagement.

La proposition de loi du 20 février 2025 fait un premier pas dans cette direction en reportant le transfert des risques au moment de la délivrance²⁰¹. Cette modification, bien que de portée générale, atténue l'un des effets les plus critiqués du consensualisme immobilier, en évitant que l'acquéreur supporte les risques liés au bien avant même d'en avoir pris possession. Le droit rejoint ainsi une pratique que les praticiens avaient depuis longtemps anticipée en matière immobilière. C'est un réel progrès. Toutefois, il laisse entière la question

¹⁹⁵ Décret de la Région wallonne du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, *M.B.*, 22 mars 2018, art. 31, §2 ; Décret de la Région flamande du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, *M.B.*, 22 janvier 2007, art. 116 ; Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, *M.B.*, 10 mars 2009, art. 76.

¹⁹⁶ VCRO, art. 2.6.5 ; M. HERBOSCH, « De totstandkoming, geldigheid en uitvoering van de koop van een onroerend goed bedrieglijk eenvoudig? », *T.P.R.*, 2020, p. 317 à 324.

¹⁹⁷ Décret de la Région flamande du 8 mai 2009 relatif à l'énergie, *M.B.*, 7 juillet 2009, art. 13.4.10, §3, al. 1^{er} ; Décret de la Région wallonne du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 19 décembre 2013, art. 59 et 60 ; CoBrACE, art. 31, §3 ; M. HERBOSCH, *ibidem*, p. 317 à 324.

¹⁹⁸ Trib. Entreprise Liège, 20 novembre 2024, RG A/24/603, *T.APP.-R.C.D.I.* 2025/1, p. 25.

¹⁹⁹ Entretien avec Maître A. NOTTET, notaire à Liège, le 2 avril 2026.

²⁰⁰ B. KOHL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 94.

²⁰¹ Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/001, art.3, modifiant l'article 5.80 du Code civil.

du moment de la formation du contrat. La zone grise qui s'étend entre l'acceptation de l'offre et la signature du compromis demeure sans réponse. C'est elle qui justifie d'aller plus loin.

Le droit néerlandais va d'ailleurs plus loin en assortissant cette exigence d'un délai de réflexion de trois jours, le *bedenktijd*, durant lequel l'acquéreur peut se rétracter sans motif ni indemnité, mécanisme d'ordre public auquel il ne peut renoncer à l'avance²⁰². Ce mécanisme n'a pourtant pas fait l'unanimité. La brièveté du délai compromet en effet son utilité pratique : trois jours suffisent rarement pour recueillir des informations techniques et juridiques sur un bien immobilier. Par ailleurs, le vendeur se trouve pendant toute la durée du délai dans une situation d'incertitude quant au devenir de la vente, sans pouvoir s'engager sereinement dans d'autres opérations²⁰³. Une solution plus équilibrée consisterait à conditionner la rétractation à la remise préalable d'un dossier d'information complet : l'acquéreur conserverait la faculté de se rétracter tant que ce dossier ne lui a pas été communiqué. Cette solution permettrait d'assurer une protection réelle du consentement sans créer l'incertitude prolongée qu'un délai fixe impose au vendeur²⁰⁴.

En définitive, la proposition qui ressort de ces développements s'articule autour de trois étapes : la formation du contrat subordonnée à un écrit sous seing privé, un droit de rétractation accordé à l'acquéreur conditionné à la remise d'un dossier d'information complet, et la passation d'un acte authentique pour assurer son opposabilité aux tiers. Il ne s'agit pas d'une révolution, c'est un alignement du droit sur ce que la pratique a depuis longtemps anticipé.

Une telle réforme ne ferait pas disparaître tout contentieux. Les négociations précontractuelles resteraient une source de difficultés, notamment en cas de rupture fautive des pourparlers. Mais ce problème ne relèverait plus de la question de la formation du contrat, il relèverait de la responsabilité précontractuelle, dont le régime est désormais fixé²⁰⁵. Les parties sauraient à quoi s'en tenir. Ce que le consensualisme pur, dans sa version actuelle, ne leur garantit pas.

²⁰² BW., art. 7:2 al.2 ; W.H. VAN HEUVEL, « Vragen bij de bedenktijd van artikel 7:2 BW », *W.P.N.R.*, n° 6722, 15 septembre 2007.

²⁰³ B. KOHL, « Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé » in B. CARTUYVELS et al. (coord.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 530 à 555.

²⁰⁴ B. KOHL, *ibidem*, p. 530 à 555

²⁰⁵ C.civ., art. 5.17.

CONCLUSION

La vente immobilière belge est un contrat consensuel. Elle l'était sous l'article 1583 de l'ancien Code civil, elle l'est sous la proposition de loi du 20 février 2025²⁰⁶. Deux siècles séparent ces deux textes, et pourtant le principe n'a pas bougé. Ce travail a tenté de mesurer ce que le maintien du consensualisme révèle, et ce qu'il dissimule.

Ce que le droit positif présente comme une évidence ne résiste pas à l'épreuve de la pratique. Le consensualisme lie les parties dès l'échange des consentements sur la chose et le prix, mais il ne leur dit pas avec certitude à quel moment précis cet échange a eu lieu. Les critères dégagés par la jurisprudence - la détermination de l'objet, la rencontre effective des volontés, l'approbation du projet d'acte, le choix des termes, le comportement des parties, la complexité de l'opération - constituent une méthode d'appréciation rétrospective, non une règle que les parties peuvent anticiper au moment où elles négocient. L'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 2 mars 2026 en témoigne : c'est seulement à l'issue d'une procédure judiciaire, après reconstitution minutieuse des échanges et des comportements, que la Cour a pu établir que la vente n'était pas formée²⁰⁷. Pour une opération aux conséquences patrimoniales aussi importantes, une telle imprévisibilité est difficilement défendable.

La pratique, de son côté, a depuis longtemps tiré les conclusions que le législateur refuse de tirer. Les notaires reportent systématiquement le transfert de propriété et des risques à la passation de l'acte authentique. Si les praticiens s'emploient ainsi à neutraliser, contrat après contrat, ce que le droit impose par défaut, c'est précisément parce que ces effets ne correspondent pas à la réalité de la transaction. La proposition de loi du 20 février 2025 prend acte de cette réalité en dissociant le transfert des risques du transfert de propriété²⁰⁸. C'est un progrès. Mais la zone grise qui précède la signature du compromis demeure sans réponse²⁰⁹, et c'est précisément là que le contentieux prospère.

Au terme de cette analyse, il ressort que le consensualisme, dans son application actuelle, éprouve de plus en plus de difficultés à satisfaire les exigences de la vente immobilière. Le droit comparé offre des pistes que le droit belge n'a pas encore explorées. Le régime néerlandais propose un régime éclairant : un écrit sous seing privé requis pour la validité du contrat, assorti d'un délai de réflexion d'ordre public²¹⁰. Nous soutenons qu'une solution équilibrée pourrait résider dans l'exigence d'un écrit sous seing privé *ad validitatem*. Tant que cet écrit fait défaut, les négociations demeurent au stade précontractuel, sur le terrain désormais balisé par l'article 5.17 du Code civil. Un droit de rétractation pourrait être

²⁰⁶ Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 15 et 28.

²⁰⁷ Liège (12e ch. B), 2 mars 2026, RG n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

²⁰⁸ Proposition de loi insérant le Livre 7 « les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/001, art. 3 modifiant l'article 5.80 du Code civil : « 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 ».

²⁰⁹ E. VAN DEN HAUTE et F. WIAME, « Consensualisme, lésion énorme et pratique », *Les fiches-infos du Centre de droit privé*, disponible sur <https://droit-prive.ulb.be/>, 6 mai 2025.

²¹⁰ BW., art. 7:2 ; W.H. VAN HEUVEL, « Vragen bij de bedenktijd van artikel 7:2 BW », *W.P.N.R.*, n° 6722, disponible sur <https://notarielestiting.nl/>, 15 septembre 2007.

accordé en complément à l'acquéreur, conditionné à la remise d'un dossier d'information complet. L'acte authentique conserverait enfin son rôle d'opposabilité aux tiers, conformément à l'article 3.30 du Code civil²¹¹. Cette solution permettrait, selon nous, de mettre fin aux interrogations découlant des lacunes législatives mises en évidence lors de ce travail. Il appartient au législateur de s'en saisir.

²¹¹ C.civ., art. 3.30.

BIBLIOGRAPHIE

Législation

a. Législation fédérale

Ancien Code civil, art. 1129, 1138, 1583, 1589, 1626, 1638, 1641 et 1644.

Code civil, art. 1.5, 3.14, 3.30, 5.17, 5.19, 5.20, 5.21, 5.27, 5.28, 5.49, 5.79, 5.80, 5.105, 5.139, 8.1, 8.9, 8.13, 8.28 et 8.29.

Code de droit économique, art. XII.15 et XII.16.

Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne), *M.B.*, 11 septembre 1971, art. 7 et 13.

Loi du 20 septembre 2018 visant à harmoniser les concepts de signature électronique et de support durable et à lever des obstacles à la conclusion de contrats par voie électronique, *M.B.*, 10 octobre 2018.

b. Législation régionale

Code flamand de l'aménagement du territoire (*Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*), art. 2.6.5.

Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, art. 31.

Décret de la Région flamande du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, *M.B.*, 22 janvier 2007, art. 116.

Décret de la Région flamande du 8 mai 2009 relatif à l'énergie, *M.B.*, 7 juillet 2009, art. 13.4.10.

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, *M.B.*, 10 mars 2009, art. 76.

Décret de la Région wallonne du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 19 décembre 2013, art. 59 et 60

Décret de la Région wallonne du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, *M.B.*, 22 mars 2018, art. 31,

c. Documents parlementaires

Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583, 1589 du Code civil, *doc. parl.*, Sén., 1991-1992, n°183-1.

Proposition de loi relative à la vente d'immeuble, *Doc. parl.*, ch. Repr., 1992-1993, n°822/1.

Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil, *doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1995-1996, n°1-175/1.

Proposition de loi insérant un article 1584bis dans le Code civil concernant la convention de vente d'une habitation, *doc. parl.*, ch. Repr., 2003-2004.

Proposition de loi modifiant l'article 1584 du Code civil et prévoyant une condition suspensive obligatoire lors d'une convention de vente d'un bien immobilier, *doc. parl.*, ch. Repr., 2008-2009.

Proposition de loi portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2020-2021, n°55, 1806/001.

Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2023-2024, n° 55-3973/001.

Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/001.

Avis du Conseil d'État n°77.530/2 du 28 avril 2025 sur la proposition de loi insérant le Livre 7 dans le Code civil, *doc. parl.*, ch. Repr., 2024-2025, n°56-0743/002.

d. Droit européen

Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS), *J.O.U.E.*, L 257, 28 août 2014, p. 73.

e. Législation étrangère

Code civil français, art. 1172, 1196 et 1593.

Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, *J.O.*, 11 février 2016.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §311b al. 1, §873 et §925.

Burgerlijk Wetboek néerlandais (BW), art. 3:89 et 7:2.

Kamerstukken II, 1992/93, 23 095, nr. 3 (Memorie van Toelichting)

Jurisprudence

a. Cour de Cassation

Cass., 22 mars 2018, *J.T.*, 2019, p. 29, note F. ONCLIN.

Cass., 4 octobre 2019, *J.L.M.B.*, 2020/17, p. 768.

Cass., 29 mai 2020, *Amén.*, 2020, liv. 4, p. 252, concl. KOSTER.

Cass. (1re ch.), 21 novembre 2024, n° C.24.0099.F, disponible sur www.juridat.be

b. Cour d'Appel

Bruxelles, 23 juin 2011, *T.B.O.*, 2013, p. 180, note J. CALLEBAUT.

Bruxelles, 18 novembre 2011, *T.B.O.*, 2013, liv. 4, p. 185, note J. CALLEBAUT.

Gand, 26 septembre 2013, *R.W.*, 2014-2015, p. 258.

Anvers, 14 octobre 2013, *T.Not.*, 2014, p.94, note A. VAN OEVELEN.
 Liège, 24 mars 2014, n° 213/RG/846, *R.G.D.C.*, 2017, liv. 3, p. 195.
 Liège, (13^e ch.), 25 novembre 2014, R.G. n° 2014/RG/310, disponible sur www.juridat.be.
 Anvers, 2 mai 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 252.
 Anvers, 5 septembre 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 257.
 Anvers, 19 décembre 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 260.
 Bruxelles, 26 mars 2018, *T. Not.*, 2018, p. 418.
 Liège, 9 mai 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 805.
 Anvers, 31 mars 2020, *R.A.B.G.*, 2020, p. 1241.
 Anvers, 7 octobre 2020, *NjW* 2022, liv. 464, p. 504, note J. WAELEKENS.
 Gand, 20 novembre 2020, *T.B.O.* 2021, liv. 1, p.59.
 Gand, 4 juin 2025, n° 2024/AR/620, *Res Jur. Imm.* 2025, liv. 2-3, p. 177.
 Liège (12^e ch. B), 2 mars 2026, R.G. n° 2024/RG/735 et 2024/RG/940, *inédit*.

c. Juridictions de première instance

Civ. Bruges, 24 mars 1997, *T. Not.*, 1998, p. 54.
 Civ. Tongres, 15 octobre 2010, *Limb. Rechtsl.*, 2012, liv. 4, p. 297, note R. BROECKMANS.
 Civ. Bruxelles, 16 janvier 2012, *R.W.*, 2014-2015, p. 589.
 Civ. Hainaut, 3 avril 2015, *J.L.M.B.*, 2017, p. 43.
 Civ. Fl. orientale, 22 mai 2015, *R.A.B.G.*, p. 264.
 Civ. Fl. occidentale, 10 mai 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 279.
 Civ. Anvers, 23 mai 2016, *T.B.O.*, 2016, p. 360.
 Civ. Fl. orientale (Gand), 14 mars 2017, *T.B.O.*, 2017, p. 292.
 Civ. Gand, 14 mars 2017, *T.B.O.*, 2017, p. 292.
 Civ. Bruxelles (9^e ch.), 29 mars 2019, *J.L.M.B.*, 2020, liv. 17, p. 805.
 Trib. entr. Hainaut, 28 octobre 2019, RG n° 18/1768/A, *R.G.D.C.*, 2022, p. 455.
 Civ. Bruxelles (nl.), 4 novembre 2022, *T.B.O.*, 2023, liv. 3, p. 121.
 Civ. Brabant wallon, 5 décembre 2022, *Res Jur. Imm.*, 2023, liv. 1, p. 58.
 Trib. Entreprise Liège, 20 novembre 2024, RG A/24/603, *T.APP.-R.C.D.I.*, 2025/1, p. 25.

Doctrine

BOTMAN, C. et VAN DEN HAUTE, E., « L'art. 3.14, § 2, C. civ. : une erreur de casting ? », *Les fiches-infos du Centre de droit privé*, fiche n°3, disponible sur le site <https://droit-prive.ulb.be/>, 28 avril 2025.

CALLEBAUT, J., « Actualia inzake de totstandkoming van de verkoop van onroerend goed », in N. CARETTE et R. BARBAIX (dir.), *Tendensen Vermogensrecht 2016*, Bruxelles, Intersentia, 2016, p. 107 à 126.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Bruxelles, Bruylant, 1973, p. 113.

DUBARRY, J., *Le transfert conventionnel de propriété. Essai sur le mécanisme translatif à la lumière des droits français et allemand*, Paris, LGDJ, 2014, p. 370 et s.

FONTeyN, J., « Questions de droit civil relatives à la formation du contrat de vente », in B. Cartuyvels, A.-C. de Ville de Goyet, A. Denis, J.-P. Gillain, B. Kohl, G. Rasson, A. Stiers, B. Wilkin (coord.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 18 à 34.

HERBOSCH, M., « De totstandkoming, geldigheid en uitvoering van de koop van een onroerend goed bedrieglijk eenvoudig ? », *T.P.R.*, 2020, p. 317 à 328.

JACQUEMIN, H., *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 32 et 33.

KOHL, B., « Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé », in B. Cartuyvels, A.-C. de Ville de Goyet, A. Denis, J.-P. Gillain, B. Kohl, G. Rasson, A. Stiers, B. Wilkin (coord.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 530 à 555.

KOHL, B. et ONCLIN, F., « La vente – Théorie générale », Rép. not., T. VII, La vente, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2024, p.85 à 135.

LELEU, Y.-H., « La formation du contrat de vente », *Chron. not.*, vol. 73, Bruxelles, Larcier, 2021, p.70 à 142.

MICHIELS, D. et STIERS, R., « La proposition de loi Milquet », in *La négociation immobilière : l'apport du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 521 à 523.

MOURLON BEERNAERT, F. et VANLAETHEM, S., « La prééminence de la preuve écrite », *Obligations. Traité théorique et pratique*, X (dir.), Liège, Kluwer, 2025, p. 116 à 123.

NGUYEN, M., FAGNOUL, S. et PEERAER, F., « La formation du contrat », in A. Auraghi, P. Bazier, S. Bouras, C. Cornet, L. Cornet, G. Dogdu, J. Del Corral, S. De Rey, M. De Risi, B. Devos, E. Dirix, A. Dupont, M. El-Kaddouri, S. Fagnoul, F. George, V. Godart, T. Hurner, A. Kapita, B. Lantair, A. Mairesse, M. Nguyen, F. Peeraer, J. Reniers, R. Steennot, M. Weinberger (dir.), *Focus sur le droit des obligations*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2023, p. 28.

NINANE, Y., « La vente est parfaite "dès qu'on est convenu de la chose et du prix" », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 26 à 46.

VALARD, O., PASQUIER-MIGNOT, L. et ILLHÉ, R., « Vers une solennisation de la vente d'immeuble ? », JCP N, n°1, 7 janvier 2022, n° 1006, disponible sur <https://victoires-notaires-paris.notaires.fr/>.

VAN DEN DRIESCHE, P.-F., « La formation des contrats », *Guide de droit immobilier*, X (dir.), II.1.3, 2019, p. 14.

VAN DEN HAUTE, E., *Traité des contrats spéciaux*, vol. 1, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 509.

VAN DEN HAUTE, E. et WIAME, F., « Options croisées dans la vente immobilière : navigation à vue entre consensualisme et législations régionales », *Jurim Pratique*, 2025/3, p. 114.

VAN DEN HAUTE, E. et WIAME, F. « Consensualisme, lésion énorme et pratique », *Les fiches-infos du Centre de droit privé*, fiche n°5, disponible sur <https://droit-prive.ulb.be/>, 6 mai 2025.

VAN HEUVEL, W.H., « Vragen bij de bedenktijd van artikel 7:2 BW », W.P.N.R., n° 6722, disponible sur <https://notarielestichting.nl/>, 15 septembre 2007

WÉRY, P., « Le processus dynamique de conclusion du contrat », *Droit des obligations*, vol. 1, 3e éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 164-178

Entretien

Entretien avec Maître Aurélie NOTTET, notaire à Liège, le 2 avril 2026.